



Vorhaben:

## **4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wurmerich Ost“ im Ortsteil Nüdlingen**

Auftraggeber:

**Gemeinde Nüdlingen**  
Kissinger Straße 1  
97720 Nüdlingen  
Landkreis Bad Kissingen

### **Begründung zum Bebauungsplan** 20211207

Inhalt:

Erläuterung, Seiten 1-7  
Anhang I, Übersichtskarte, Seite 8  
Anhang II, rechtwirksamer FNP und Angepasster FNP, Seite 9  
Anhang III, Liste der standortgerechten Gehölzarten, Seite 10

Plananlage:

4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wurmerich Ost“, M 1:1.000, Stand 07.12.2021  
Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 4. Änderung des BP „Wurmerich Ost“, M 1.5000

Verfasser:

**Dipl.-Ing. Klaus Neisser**  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Stadtplaner BDB [BayAK, AKH]



---

Ingenieurbüro für  
Orts-, Landschafts- und Freiraumplanung  
Hartmannstraße 24  
Tel.: 0971/63 610; Fax.: 0971/4012  
Email: [office@neisser-klaus.de](mailto:office@neisser-klaus.de)  
97688 Bad Kissingen  
[www.neisser-klaus.de](http://www.neisser-klaus.de)

## **INHALTSANGABE**

<b>1. Anlass / Planerfordernis</b>	<b>1</b>
<b>2. Verfahren zur Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b>1</b>
<b>3. Planvorgaben – örtliche und überörtliche Planungen</b>	<b>2</b>
3.1. Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm	2
3.2. Flächennutzungsplan	2
3.3. Biotopkartierung / Natura 2000 / Arten- und Biotopschutz	3
<b>4. Das Plangebiet, Lage, Größe und räumliche Abgrenzung</b>	<b>3</b>
4.1. Erweiterung des Bebauungsplanes	3
4.2. Bereich der Umwidmung	4
4.3. Bestehende Eigentumsverhältnisse	4
<b>5. Inhalt der Planänderung – Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>4</b>
5.1. Bauliche Nutzung / Gestaltung	4
5.2. Verkehrstechnische Erschließung	4
5.3. Technische Erschließung	4
5.4. Immissionsschutz / Lärmimmission	5
5.5. Umweltbericht	5
5.6. Ökologische Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen	5
5.7. Landschafts-, Natur- und Artenschutz	5
5.7.1. Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen	5
5.7.2. Artenschutz	6
<b>6. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise</b>	<b>7</b>
6.1. Archäologische Bodenfunde	7
6.2. Regelung nach Nachbarrecht -Nachbarrecht – BGB	7
Anhang I - Übersichtskarte	8
Anhang II – Auszug aus dem rechtswirksamen FNP und Anpassung des FNP an den BP „Wurmerich Ost“	9
Anhang II – Liste der standortgerechten Gehölzarten	10

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB

### **1. Anlass / Planerfordernis**

Innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wurmerich-Ost“ liegt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Spielplatz. Das Grundstück Flur.-Nr. 10680/33 ist im Besitz der Gemeinde Nüdlingen und liegt seit Jahren brach, da kein Bedarf nach öffentlichen Spieleinrichtungen im Baugebiet besteht. In annehmbarer Nähe, u.a. am „Wurmerich-Süd“ ist ausreichend Spiel-/Sport-Angebot gegen

Anwohner haben Interesse zum Kauf der öffentlichen Grünfläche an die Gemeinde Nüdlingen herangetragen.

Einer Umwidmung der öffentlichen Grünfläche zu Wohnbaufläche spricht nichts entgegen. Mit dem Neuzuschnitt werden die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke 10680/28, 10680/29 und 10680/30 gesteigert.

Derzeit ist die fußläufige Verbindung zwischen Mittel- und Bergstraße gegeben; auf Flur.-Nr. 1068/33 ist der Ausbau unterbrochen bzw. nur als „Trampelpfad“ gegeben. Diese fußläufige Verbindung wird weiterhin öffentlich verankert und der Trassenverlauf einer vorhandener unterirdischen Leitungstrasse eingeschlossen.

Des Weiteren wurde im Vorgriff dieser Bebauungsplanerweiterung auf Flur.-Nr. 10563 bereits zwei Garagen genehmigt, mit der Option den Flächennutzungsplan und die Erweiterung des Bebauungsplanes „Wurmerich Ost“ entsprechend zu ändern bzw. anzupassen (Beschluss Gemeinde Nüdlingen vom 02.12.1997).

Die Gemeinde setzt die Erweiterung des Bebauungsplanes sowie die Umwidmung der öffentlichen Grünfläche mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes jetzt um, d.h. die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden aktualisiert.

Die 4.-Änderung des Bebauungsplanes „Wurmerich-Ost“ umfasst eine Erweiterung des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche im Süden (ca. 0,3 ha) und die Umwidmung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ künftig zu Wohnbaufläche (ca. 0,1 ha). Zur Schaffung von Baurecht ist die Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Die Abgrenzungen der 4. Änderung geht im Detail aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes hervor. Es sind insgesamt 6 Grundstücke betroffen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Wurmerich - Ost“ stammt aus dem Jahr 1984. In seiner Sitzung am 06.11.2018 hat der Gemeinderat von Nüdlingen die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Wurmerich Ost“ beschlossen. Gleichzeitig wird der Beschluss von 1997 vollzogen.

### **2. Verfahren zur Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2013 wurde der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung als allgemeines Ziel der Bauleitplanung formuliert. Die Vorteile von „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ liegen in der Vermeidung von Landschaftseingriffen und bieten die Möglichkeit, bereits vorhandene Infrastruktur zu nutzen bzw. besser auszulasten.

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wurmerich Ost“ dient der Nachverdichtung und leistet einen Beitrag zur Innenentwicklung.

Als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ darf die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden, da gemäß § 13 a BauGB weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden. Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen sowie Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB liegen nicht vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung folgende besondere Verfahrensvorschriften:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) und nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) wird abgesehen;
- auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, einen Umweltbericht nach § 2a, auf Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird verzichtet; § 4c wird nicht angewendet;
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt, da in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgen oder zulässig sind.

Die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wurmerich Ost“ werden durch diese Änderung nicht berührt.

### **3. Planvorgaben – örtliche und überörtliche Planungen**

Bei der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gilt es örtliche und überörtliche Planungen zu berücksichtigen.

#### **3.1. Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan**

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern aus dem Jahr 2020 zählt die *Gemeinde Nüdlingen zum allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf*. In diesen Teilräumen sind Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen und damit zur Verminderung der Abwanderungstendenzen vor allem der jungen Bevölkerung nötig.

Im Regionalplan Main-Rhön<sup>1</sup> liegt das *Baugebiet im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll*.

Der ländliche Raum soll gemäß dem allgemeinen Ziel der Regionalplanung zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen mit Vorrang entwickelt werden. Eine deutliche Stärkung dieser Räume entspricht dem Prinzip der Nachhaltigkeit in besonderer Weise, weil eine Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gleichzeitig auch zur Stärkung der kulturellen und sozialen Situation dieser Landesteile beiträgt und insgesamt der Abwanderung entgegenwirkt. Die erforderlichen infrastrukturellen und bauleitplanerischen Maßnahmen haben jedoch auch hier auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und auf die Erfordernisse eines sparsamen Umgangs mit der Fläche Rücksicht zu nehmen.“

Die Ziele und Belange der Raumordnung bleiben durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Wurmerich - Ost“ unberührt.

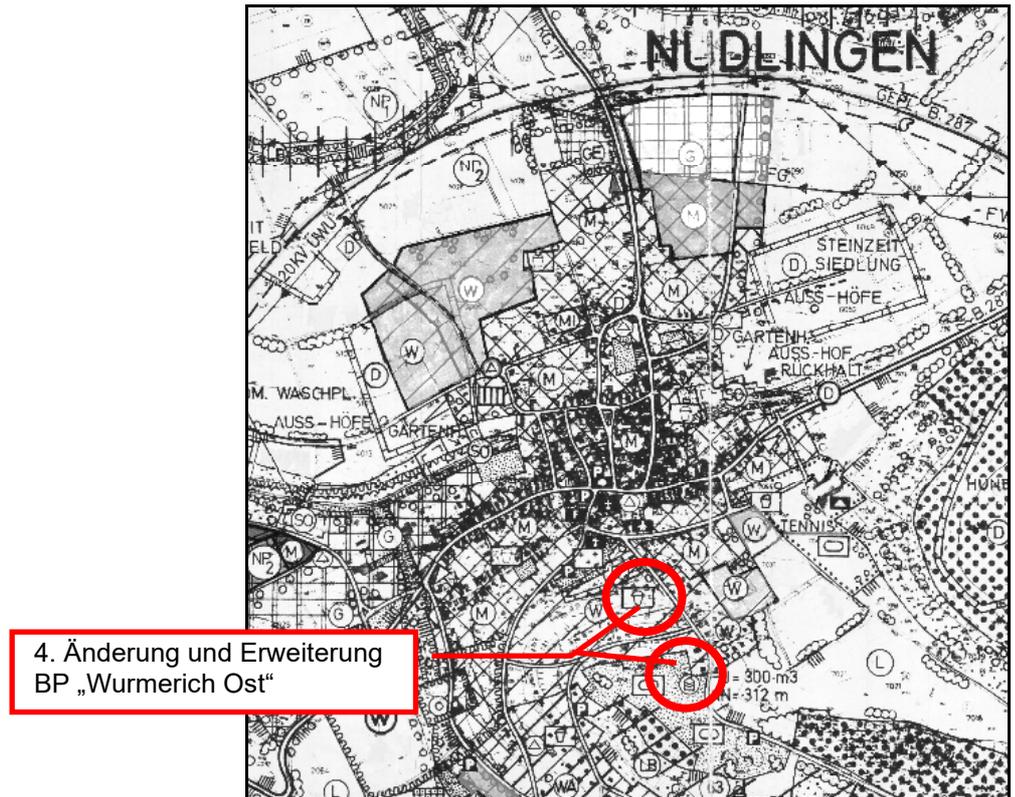
#### **3.2. Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Nüdlingen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2015 (4. Änderung).

Im Zuge der Aufstellung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wurmerich Ost“ ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nüdlingen erforderlich, da der bisherige Flächennutzungsplan die künftigen Wohnbauflächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz bzw. Sportplatz vorsieht.

---

<sup>1</sup> Regionalplan Main Rhön 3, Fassung vom 18.01.2008 mit in Kraft getreten Fortschreibungen 21. Juli 2017



#### **Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nüdlingen**

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Wurmerich Ost“ gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nüdlingen als Berichtigung durchgeführt bzw. angepasst.

Die Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplanes „Wurmerich-Ost“ stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Mit Satzungsbeschluss der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Wurmerich-Ost“ wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die geplante Berichtigung nicht beeinträchtigt.

#### **3.3. Biotopkartierung / Natura 2000 / Arten- und Biotopschutzprogramm**

Mit der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Wurmerich-Ost“ ist weder ein Landschaftsschutz- noch ein Naturschutzgebiet tangiert. Im Plangebiet selbst sind laut Biotoptypenkartierung des LfU keine geschützten Biotope vorhanden.

Ebenso sind keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Plangebiet betroffen.

#### **4. Das Plangebiet, Lage, Größe und räumliche Abgrenzung**

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Wurmerich-Ost“ erstreckt sich über zwei getrennte Bereiche.

##### **4.1. Erweiterung des Bebauungsplanes**

Die Flurnummern 10567 Teilfläche, 10566 Teilfläche, 10565, 10564 Teilfläche, 10563 Teilfläche und 10562

Teilfläche werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Erweiterung des Geltungsbereiches hat einen Flächenumfang von rd. 3.180 m<sup>2</sup>. Die Flächen schließen an die vorhandene Wohnbebauung an.

Bebaut sind bereits die Flur.-Nr. 10563 sowie 10562. Die anderen Flurstücke werden als private Freifläche genutzt (Wiese, Garten, Schotterfläche).

Nördlich und Östlich der Erweiterungsflächen schließt allgemeines Wohngebiet an. Südlich und westlich befinden sich der Sport-/ Festplatz der Gemeinde Nüdlingen.

#### **4.2. Bereich der Umwidmung**

Die ca. 1.030 m<sup>2</sup> große Fläche, Flurnummer 10680/33, die bislang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt ist, soll Allgemeines Wohngebiet werden. Das Flurstück ist allseitig von Wohnbebauung umschlossen.

Die unterbrochene fußläufige Verbindung von der Mittel- zur Bergstraße wird zusammengeführt und als öffentlicher Gehweg festgesetzt. Gleichzeitig wird privater Grund der Flur.-Nr. 10680/28 (Haus Nr. 8) neben dem Gehweg Flur.-Nr. 10680/4 als öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. In diesem Bereich verlaufen gemeindliche Versorgungsleitungen. Im Vorfeld wurde ein entsprechender Grundstückstausch mit den Betroffenen besprochen.

#### **4.3. Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück Flur.-Nr. 10680/33 sowie Flur-Nrn. 10680/3 und 10680/4 befinden sich in öffentlicher Hand; alle anderen Grundstücke der 4. Änderung gehören Privatpersonen.

### **5. Inhalt der Planänderung – Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die künftige bauliche Nutzung der Änderungsbereiche orientiert sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wurmerich-Ost“.

#### **5.1. Bauliche Nutzung / Gestaltung**

Mit der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Wurmerich-Ost“ werden bisherige Grün- und Freiflächen als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß und die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach den gegebenen Festsetzungen der umliegenden Bebauung (offene Bauweise, Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl).

Die überbaubaren Flächen der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Wurmerich-Ost“ sind durch Baugrenzen bestimmt.

#### **5.2. Verkehrstechnische Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung des Erweiterungsbereichs erfolgt über die vorhandene Straße zum Sportplatz (Flur.-Nr. 10454). Lediglich das geplanten Baufenster der Teilfläche Flur.-Nr. 10567 ist über die Straße „Am Wurmerich“ zu erschließen.

#### **5.3. Technische Erschließung**

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation erfolgt über die bestehenden Infrastruktur-Netze. Die Entwässerung der Flurstücke werden an das vorhandene Mischwassersystem der Gemeinde Nüdlingen angeschlossen.

Die Versickerung von unverschmutztem oder nur gering verschmutztem Niederschlagswasser soll soweit wie möglich vor Ort erfolgen und so zur Grundwasserneubildung sowie zur Entlastung der Abwasseranlagen beitragen.

Der Leitungsverlauf der vorhandenen Stromleitung auf Flur.-Nr. 10680/33 im Bereich des künftigen Gehweges ist im Plan dargestellt.

#### **5.4. Immissionsschutz / Lärmimmission**

In unmittelbarer Nähe zur künftigen Wohnbebauung liegt der Sport- und Festplatz der Gemeinde Nüdlingen.

Sportanlagen sind so zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte unter Einrechnung der Geräuschimmissionen anderer Sportanlagen nicht überschritten werden (Sportanlagenlärmschutzverordnung – SALVO, 18. BImSchV). Die Immissionsrichtwerte betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden - in Allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten

- tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A),
- tags innerhalb der Ruhezeiten am Morgen 50 dB(A), im Übrigen 55 dB(A),
- nachts 40 dB(A).

Der geforderte Abstand zwischen Sportanlagen und heranrückender Wohnbebauung ist in der SALVO geregelt. Im Jahre 2017 wurden die Abstände neu festgelegt bzw. verringert, so dass bestehende Anlagen vom Altanlagenbonus profitieren.

Können die Orientierungswerte nicht vollständig eingehalten werden sind passive Schallschutzmaßnahmen bei der geplanten Wohnbebauung erforderlich. Notwendige Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Baueingabe nachzuweisen.

#### **5.5. Umweltbericht**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Demnach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

#### **5.6. Ökologische Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen**

Vom Gesetzgeber wurde festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung bis maximal 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen.

Unberührt von den Besonderheiten des § 13a – die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet - sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu berücksichtigen. In Planverfahren nach § 13a BauGB ist daher zu Beginn zu prüfen, ob Verdachtsmomente bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. Nur wenn sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.

#### **5.7. Landschafts-, Natur- und Artenschutz**

##### **5.7.1. Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen**

Auch wenn die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Wurmerich - Ost“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, werden die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt berücksichtigt.

Das Plangebiet der 4. Änderung liegt im Siedlungsbereich von Nüdlingen.

Auf dem Flurstück 10680/33 hat sich durch spontane Sukzession eine ruderale Wiesenvegetation entwickelt. Im westlichen Grundstücksbereich sind verwilderte Obstbäume und Sträucher vorhanden.

Der Erweiterungsbereich wird als private Freifläche genutzt; d.h. sie besteht aus privaten Zier- und Nutzgärten, kleinteiligen Gartenbereiche abseits der Wohnhäuser mit Biotopkomplexen aus Beeten, Rasen, Gehölzbeständen, Wegen, Gartenlauben sowie Garagen mit Zufahrt.

Mit den baurechtlichen Festsetzungen werden die künftig gärtnerisch gestaltete Vegetation auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche voraussichtlich auch eine mittlere Funktionsfähigkeit als Lebensraum aufweisen, so dass die Bebauungsplanänderung keinen nachhaltigen Funktionsverlust und somit keine erhebliche

Beeinträchtigung darstellt.

### 5.7.2. Artenschutz

Nachweise von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten sind in der Artenschutzkartierung Bayern für das Plangebiet nicht verzeichnet.

Anhand der SaP relevante Artenvorkommen in TK-Blatt 5726 (Bad Kissingen Nord) Lebensraumtypen: Siedlungen, Verkehrsflächen, Höhlen, Hecken und Gehölze wurde jedoch eine grobe artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt:

- **Vögel / Fledermäuse:**  
Die strukturarme Wiese wird eher als Jagd-/ Nahrungsrevier für verschiedene nach europäischem Recht geschützter Tierarten temporär oder permanente genutzt (Vogelarten, Fledermäuse). Einige Fledermausarten können in den Bäumen sowohl auf der Umwidmungsfläche als auch auf den Erweiterungsflächen entsprechende Quartierangebote finden - zumindest temporär. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass beide Bereiche als Nahrungshabitat genutzt werden.  
  
Bei den beobachteten Vogelarten handelte es sich um allgemein verbreitete und nicht gefährdete Arten (Amsel, Hausrotschwanz, Blaumeise etc.). Mit der künftigen Wohnnutzung bleiben Großteile der Grundstücke als private Gartenfläche erhalten, so dass das Plangebiet seine Eignung als Nahrungsgebiet nicht vollständig verliert.  
Aufgrund der Ausstattung der umgebenen Flächen, die den gleichen Lebensraum und somit das gleiche potentielle Jagd-/Nahrungsrevier aufweisen, ist auch mit weiterer Bebauung ein ausreichend großes Jagdrevier gegeben.
- **Kriechtiere**  
Die Zauneidechse ist ein Kulturfolger und benötigt ein Mosaik aus trockenwarmen licht bewachsenen Sonnplätzen, dichte Vegetation, Offenbodenbereiche mit sich schnell erwärmendem, lockerem Substrat.  
  
Die gegebenen strukturarme Wiesen stellen keinen geeigneten Lebensraum für Eidechsen dar. Weiterhin ist ein hoher Nutzungsdruck durch Haustiere und der umliegenden Wohnbebauung mit intensiver Nutzung der Hausgärten zu Erholungs- und Aufenthaltszwecken gegeben.  
  
Im Bereich der Baugebietserweiterung kann ein Vorkommen von Zauneidechsen und Schlingnatter nicht ausgeschlossen werden.
- **Lurche:**  
Im Geltungsbereich finden sich keine Gewässer. Aufgrund der wenig artgerechten ökologischen Strukturen ist nicht davon auszugehen, dass Landhabitats oder Wanderstrecken im Geltungsbereich vorkommen.

#### Vermeidungsmaßnahmen

Diese Maßnahmen dienen dazu, die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden. Sie führen dazu, dass Projektwirkungen abgemildert werden oder sogar vollständig unterbleiben. Hierzu gehören etwa zeitliche Baubeschränkungen wie der Eingriff in Gehölze außerhalb der Brutzeit oder eine technische veränderte Bauweise, die z.B. Emissionen reduziert. Für die 4. Änderung des BP „Wurmerich Ost“ werden folgenden konfliktvermeidende Maßnahmen als sinnvoll erachtet:

- V 1: Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern, Eiern oder Fledermausquartieren durch Baufeldfreimachung von Gehölz in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison der Vögel (Anfang Oktober bis Ende Februar). Können Bauarbeiten nicht im Winter beginnen, ist V 2 zu beachten.
- V 2: Sollten Baumfällarbeiten im Sommerhalbjahr (März – September) stattfinden, so sind vorher zwingend die Bäume auf Fledermausvorkommen (Schlafquartiere, Wochenstuben) und Brutvogelvorkommen zu untersuchen und die Ergebnisse zu dokumentieren. Wenn die oberen Bereiche der Bäume nicht einsehbar sind, sind die Bäume langsam umzulegen statt zu fällen. Dies gilt für alle Bäume ab 30 cm Durchmesser (Brusthöhe). Bei Auffinden von Fledermaus- oder Vogelbrutvorkommen ist die Baumaßnahme von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde freigeben zu lassen (Hinweis: Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist zu beachten)

- V 3: Optimaler Zeitpunkt für etwaige Eingriffe in Habitate der Zauneidechsen ist im August. Im August ist die Reproduktion abgeschlossen (alle Jungtiere sind geschlüpft) und alle Tiere sind noch bis September aktiv, so dass sie vor Baumaschinen etc. flüchten können. Sollten dortige Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes aus technischen oder planerischen Gründen nicht vermeidbar sein, sind weitere geeignete Vermeidungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

Fazit:

Der Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes stehen aus heutigem Kenntnisstand keine unüberwindbaren Hindernisse aus artenschutzrechtlicher Sicht entgegen.

Generell wird auch auf die Vorschrift des § 39 Abs. 5 BNatSchG verwiesen, wonach Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden dürfen. Dies gilt auch in Baugebieten. In den Hausgärten sind im Sommerhalbjahr nur schonende Form- und Pflegeschnitte erlaubt.

## **6. Nachrichtlich Übernahme und Hinweise**

### **6.1. Archäologische Bodenfunde**

Die Planzeichnung enthält im Textteil einen Hinweis, dass beim Auffinden bewegliche Bodendenkmäler wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, deutlichen Erdverfärbungen u. a. umgehend die zuständige Denkmalbehörde zu benachrichtigen ist und der Fundort unverändert zu belassen ist.

### **6.2. Nachbarrecht – BGB**

Nach dem Nachbarrecht (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch/ AGBGB Art. 7) kann der Nachbar Einfluss auf die grenznahe Bepflanzung nehmen. Vor Ausführung der Pflanzung wird deshalb empfohlen, das Einverständnis des Nachbarn einzuholen.

Folgende Grenzabstände sind zu berücksichtigen:

- Gehölze bis 2,00 m Höhe - mind. 0,50 m Abstand zur Grenze
  - Gehölze über 2,00 m Höhe - mind. 2,00 m Abstand zur Grenze
- zu landwirtschaftlichen Nutzflächen:
- Gehölze über 2,00 m Höhe - mind. 4,00 m Abstand zur Grenze
  - Kern- und Steinobst - mind. 2,00 m Abstand zur Grenze.

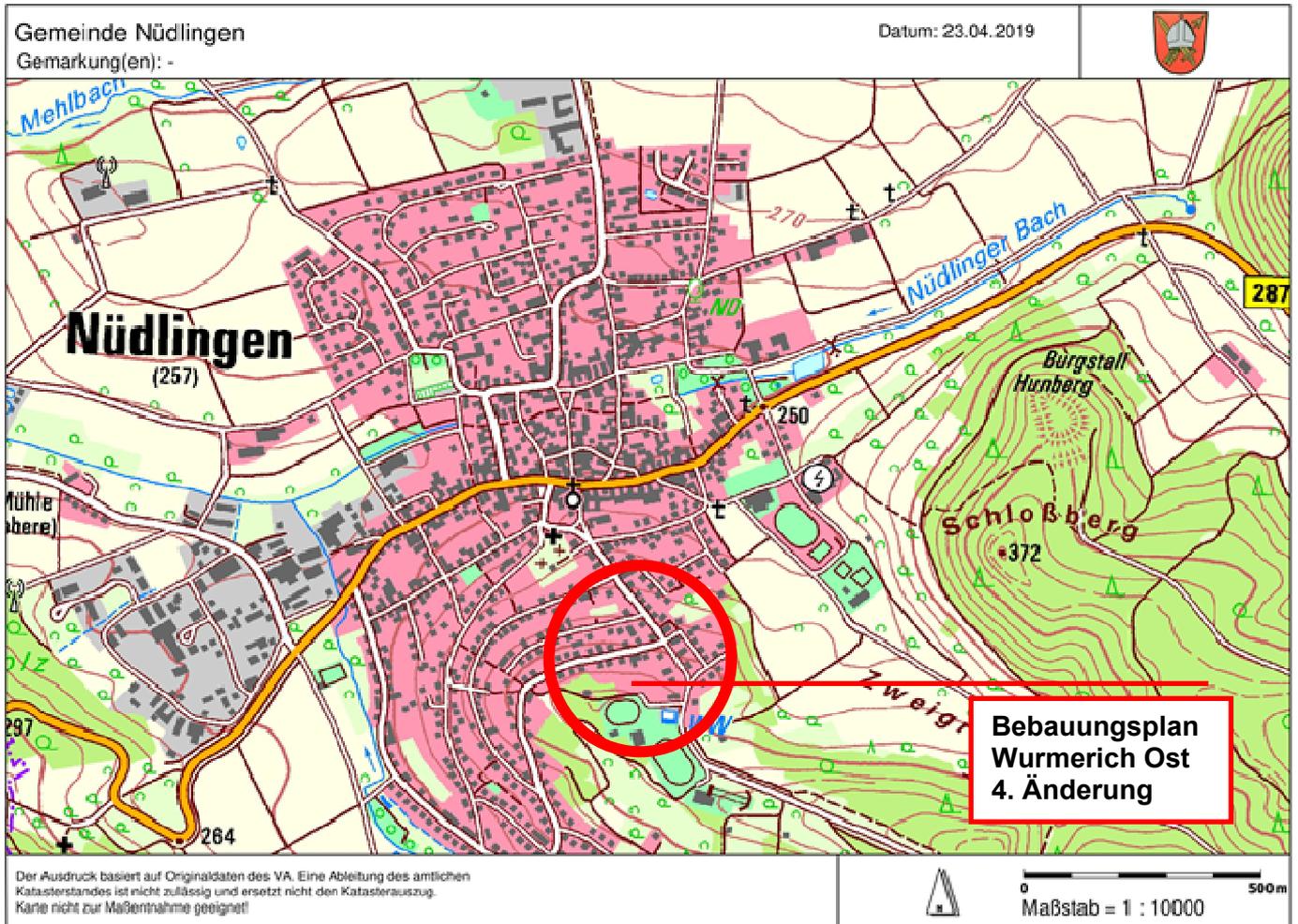
Bad Kissingen, den 07.12.2021

## **Dipl.-Ing. Klaus N E I S S E R**

Freier Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner BDB  
Ing.-Büro für Orts-, Landschafts- und Freiraumplanung  
Hartmannstr.24, Tel 0971/63610, Fax 0971/4012  
www.neisser-klaus.de, Email: [office@neisser-klaus.de](mailto:office@neisser-klaus.de)  
9 7 6 8 8 B A D K I S S I N G E N

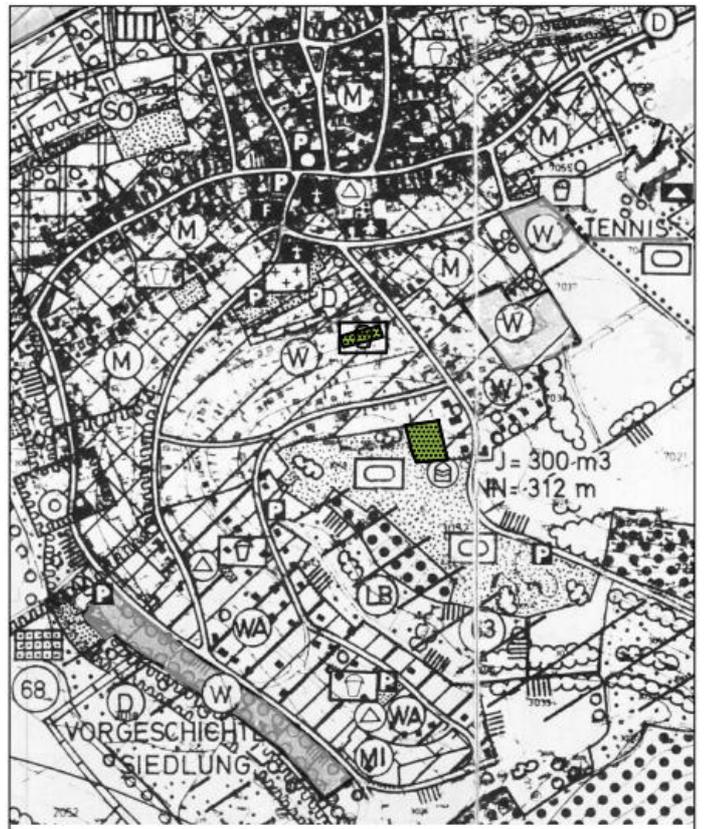
ANHANG I

ÜBERSICHTSKARTE

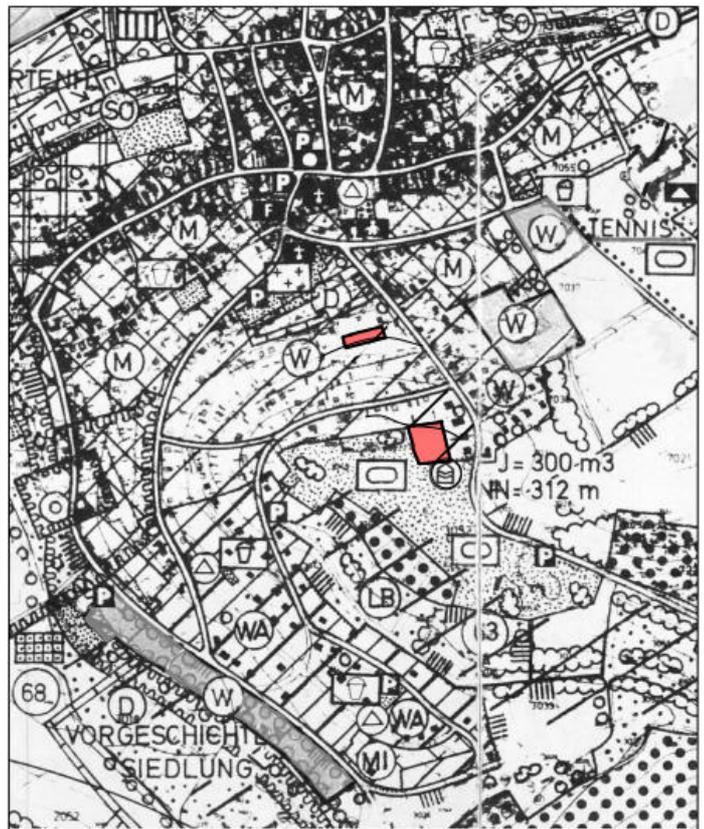


**ANHANG II**

**AUZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FNP UND DARSTELLUNG DES ANGEPASSTEN FNP**



**Flächennutzungsplan 4. Änderung, rechtswirksam**



**angepasster Flächennutzungsplan – 5. Änderung - an den Bebauungsplan „Wurmerich Ost“**

## ANHANG III

### GEHÖLZAUSWAHL N3A TYPISCHER WALDGERSTEN-BUCHENWALD zum Bebauungsplan „Wurmerich Ost“

#### BAUMARTEN I. ORDNUNG (über 20 m Höhe)

Fagus sylvatica	- Rotbuche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

#### BAUMARTEN II. ORDNUNG (bis ca. 20 m Höhe)

Betula pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

#### STRAUCHARTEN (unter 10 m Höhe)

Corylus avellana	- Haselnuß
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	- Eingr. Weißdorn
Crataegus oxycantha	- Zweigr. Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina/arvensis	- Heckenrose
Prunus spinosa	- Schlehe
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

Neben den standortgerechten Gehölzarten werden auch lokaltypische, pflegearme, robuste Obstbaumsorten entsprechend nachfolgender Auswahlliste empfohlen:

1. MOSTÄPFEL  
Engelsberger, Hauxapfel, Erbachhofer, Linsenhofer
2. TAFELÄPFEL  
Goldparmäne, Landsberger Renette, Roter Boskoop, Jakob Lebel, Brettacher
3. MOSTBIRNEN  
Weiler`sche Mostbirne, Großer Katzenkopf, Gelbmöstler
4. TAFELBIRNEN  
Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Köstliche von Charneux
5. SÜSSKIRSCHEN  
Große schwarze Knorpelkirsche, Haumüller, Hedelfinger Riesenkirsche
6. ZWETSCHGEN  
Fränkische Hauszwetschge
7. WALNUSS

Je nach Obstart ersetzen 2-3 Obstbäume einen Großbaum. Die Walnuß (Juglans regia) gilt als Großbaum I. Ordnung.