

Gemeinde Sulzheim
Gemeindeteil Alitzheim
Landkreis Schweinfurt

Begründung

1. Änderung (Teiländerung)
Bebauungsplan „An der Weißen Marter“
Stand: Entwurf 09.12.2024



Inhalt

A. Begründung zum Bebauungsplan	3
1. Anlass und Ziel der 1. Änderung (Teiländerung)	3
2. Wohnraumbedarfsanalyse	3
3. Räumliche Geltungsbereich	4
4. Verfahren	5
5. Planungsrechtliche Situation	6
5.1 Flächennutzungsplan.....	6
5.2 Bebauungspläne	6
6. Rahmenbedingungen.....	7
6.1. Verkehrliche Erschließung	7
6.2 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung.....	7
6.3 Energieversorgung	7
6.4 Altlasten	7
7. Begründung der textlichen Festsetzungen.....	8
7.1 Art der baulichen Nutzung	8
7.2 Überbaubare Grundstücke, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung	8
7.3 Stellplätze und Garagen	8
7.4 Mindestgröße der Grundstücke	9
7.5 Grünfläche.....	9
7.6 Grünordnende Maßnahmen	9
7.7 Verkehrsfläche	10
7.8 Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	10
7.9 Fläche für Versorgungsanlagen	10
8. Flächenbilanz.....	11
9. Quellenverzeichnis	12
10. Gesetzliche Grundlagen	13

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlass und Ziel der 1. Änderung (Teiländerung)

Anlass der Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Weißen Marter“ in der Fassung vom 18.06.1990 ist die Absicht der Gemeinde Sulzheim, im Ortsteil Alitzheim zusätzliche Wohnbauflächen im Sinne der Innenentwicklung zu schaffen. Ziel der Teiländerung ist es, das Grundstück Fl.-Nr. 526/13, auf dem ein untergenutzter Spielplatz liegt, als allgemeine Wohnbaufläche auszuweisen.

Durch diese Teiländerung soll die räumliche Nutzung optimiert und eine effiziente Nutzung des bestehenden Baugebietes ermöglicht werden. Diese Maßnahme fördert eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und kann dazu beitragen, den steigenden Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde zu decken.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Ingenieurbüro Planungsschmiede Braun in Würzburg-Lengfeld beauftragt.

2. Wohnraumbedarfsanalyse

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Sulzheim ist seit vielen Jahren positiv. Zwischen 2012 und 2020 stieg die Einwohnerzahl um 3,5 %. Laut Bayerischem Landesamt für Statistik hatte Sulzheim 2023 rund 2.060 Einwohner, während es 2012 noch 1.990 waren. Auch zukünftig wird ein Bevölkerungsanstieg erwartet, mit einer Prognose von 2.140 Einwohnern für 2033 – ein Zuwachs von 6,3 % gegenüber 2019. Im Vergleich beträgt die durchschnittliche Bevölkerungszunahme bayernweit 2,6 %.

Die Schaffung von Bauland, insbesondere durch Innenentwicklung, kann zur Stabilisierung und Zunahme der Einwohnerzahlen beitragen, da so örtliche Bindungen gestärkt und Zuzüge gefördert werden. Dies trägt zur nachhaltigen Nutzung und Auslastung vorhandener Infrastruktur bei.

Im Landkreis Schweinfurt wuchs die Bevölkerung zwischen 2010 und 2020 um 2,3 %, und für die Region wird bis 2031 mit weiterem leichtem Zuwachs gerechnet. Die positive wirtschaftliche Entwicklung in der Region Main-Rhön trägt ebenfalls dazu bei. Das Bruttoinlandsprodukt der Region stieg von 2005 bis 2015 um 31 %, was die Zahl der Arbeitsplätze in der kreisfreien Stadt Schweinfurt erhöhte und ein hohes Pendleraufkommen aus dem Umland, darunter Sulzheim, nach sich zog.

Derzeit gibt es allein für den Gemeindeteil Alitzheim 20 Anfragen für Baugrundstücke. Im letzten erschlossenen Baugebiet „An der Weißen Marter“ wurden alle Grundstücke verkauft und stehen der Gemeinde nicht mehr zur Verfügung. Auch in anderen Gemeindeteilen ist die Nachfrage hoch: In Vögnitz gibt es keine gemeindeeigenen Grundstücke, und in Mönchstockheim sind von vier Nachverdichtungsgrundstücken nur noch drei verfügbar. Das 2017 erschlossene Baugebiet „Grundäcker III“ ist bereits vollständig verkauft. Die weitere Bebauung im Rahmen des Bebauungsplans „Grundäcker IV“ wurde aufgrund verkehrlicher Anbindungsprobleme aufgeschoben.

Momentan stehen keine kommunalen Baulücken oder Nachverdichtungsflächen zur Verfügung, da die vorhandenen Lücken in privater Hand sind und von den Eigentümern trotz mehrfacher Ansprache nicht verkauft werden.

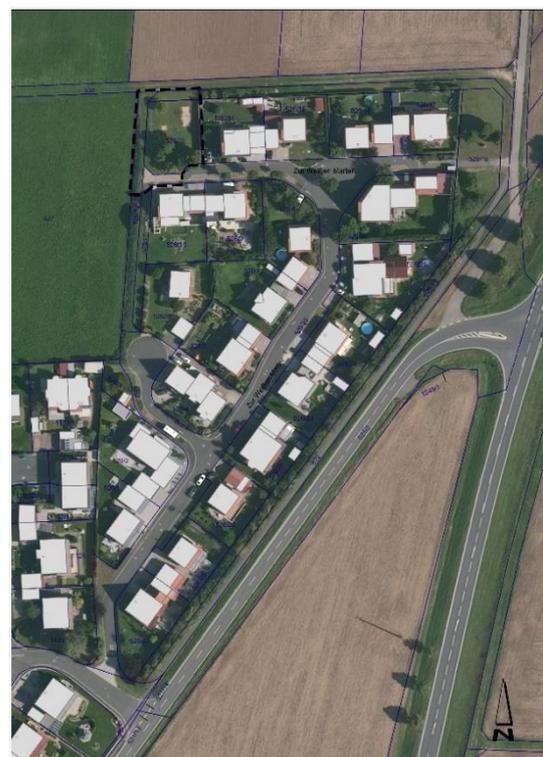
Um Bewohner am Ort zu halten und Abwanderungen zu vermeiden sieht die Gemeinde Sulzheim es als ihre Pflicht an, Bauland bereitzustellen. So soll Bauwilligen, insbesondere jungen Menschen und Familien mit starken Wurzeln in der Gemeinde, die Möglichkeit gegeben werden, sich vor Ort niederzulassen. Ziel ist es, Abwanderungen zu verhindern, Zuzüge zu ermöglichen und die Dorfgemeinschaft durch neue Steuerzahler und wertvolle soziale Beiträge zu stärken.

Die Gemeinde trägt dabei Verantwortung für eine nachhaltige, flächenschonende Siedlungsentwicklung. Durch die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken kann der Wohnraumbedarf schrittweise gedeckt und eine sparsame Flächennutzung unterstützt werden.

3. Räumliche Geltungsbereich



Bebauungsplan „An der Weißen Marter“



Lage der 1. Änderung des Bauungsplanes

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Alitzheim der Gemeinde Sulzheim. Sulzheim ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Schweinfurt und Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Wohngebietes „An der Weißen Marter“. Dementsprechend das Plangebiet im Osten und Süden von Wohnbebauung umgeben. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Bereich der Bebauungsplanänderung ist ein über die Straße „Zur Weißen Marter“ vollständig

erschlossenes Baugrundstück. Die Fläche wird derzeit als Spielplatz genutzt und es sind einige Bäume vorhanden. Das Gelände ist eben, liegt jedoch etwas tiefer als die Erschließungsstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die folgenden Bestandsgrundstücke:

Flurstücknummer	Nutzung	Größe
526/12 (Teilfläche)	Landwirtschaftlicher Weg	ca. 168 m ²
526/13	Spielplatz	ca. 589 m ²
526/19 (Teilfläche)	Grünfläche	ca. 70 m ²
526/28 (Teilfläche)	Straße (Zur Weißen Marter)	ca. 75 m ²
		ca. 902 m²

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von 902 m².

Für die genauen Grenzen sind die Grenzeintragungen in der Planzeichnung verbindlich.

4. Verfahren

Die 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplanes wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 13a BauGB im Sinne der Innenentwicklung durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann u.a. für die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes angewandt werden, wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sind daraufhin zu prüfen, ob die Grundzüge der Planung betroffen sind. Die Grundzüge der Planung gelten als berührt, wenn wesentliche, den gesamten Plan charakterisierende Inhalte betroffen sind. Sie bleiben jedoch unangetastet, wenn die Änderungen räumlich begrenzt sind oder die Auswirkungen auf das Plankonzept nur marginal sind. In diesem Fall bleiben die Grundzüge der Planung unberührt, da sich die Änderung auf einen räumlich begrenzten Bereich beschränkt und der übergeordnete Charakter als Wohngebiet unverändert bleibt.

Der planerische Grundgedanke des Änderungsbereichs wird im Wesentlichen durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung geprägt. Diese werden unverändert aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen oder nur geringfügig angepasst. Die Änderungen sind marginal und beziehen sich hauptsächlich auf die Nutzung des Grundstücks, was keine signifikanten Auswirkungen auf die Grundzüge der Gesamtplanung

des Wohngebiets hat. Es wird lediglich ein Spielplatz umgewidmet und die Fläche der allgemeinen Wohnnutzung zugeführt. Nach Auskunft des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration besteht keine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes. (09.08.2022, Drucksache 18 / 22476) Die Ausweisung öffentlicher Spielplätze ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinden; sie stellen öffentliche Einrichtungen für die allgemeine Nutzung dar. Es bestehen keine bauplanungsrechtlichen Vorschriften zur Erreichbarkeit und Entfernung von Spielplätzen und Bolzplätzen. Da sich an der Birkenstraße ein großer Spielplatz in etwa 600 Metern Entfernung zum Plangebiet befindet, hat die Gemeinde beschlossen, den wenig genutzten Spielplatz im Plangebiet umzuwidmen und die Fläche, aufgrund des erhöhten Bedarfs, als Wohnbaufläche auszuweisen. Dies entspricht auch der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sulzheim.

Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind ebenfalls nicht betroffen, da die Änderung einen bereits besiedelten Bereich mit geringer landschaftlicher Bedeutung betrifft. Durch die Nachverdichtung ist eine erhöhte Flächenversiegelung zu erwarten, dennoch werden keine signifikanten Umweltauswirkungen erwartet. Zwar müssen die bestehenden Bäume voraussichtlich gefällt werden, jedoch sind entsprechende Ersatz- und Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Die Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Weißen Marter“ sind somit als gering einzustufen.

Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB gegeben. Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens wird gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB auf folgende Verfahrensschritte und Bestandteile des Bebauungsplans verzichtet:

- von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
- von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Flächennutzungsplan

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung entspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (3. Änderung, Stand 28.04.2014) der Gemeinde Sulzheim. In diesem ist der Geltungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dementsprechend wird der Bebauungsplan aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf keiner Änderung.

5.2 Bebauungspläne

Im Bebauungsplan „An der Weißen Marter“ vom 15.06.1990 (Rechtskraft) ist das Grundstück als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausgewiesen. Mit der 1. Änderung (Teiländerung) wird diese Festsetzung durch neue Bestimmungen ersetzt, sodass die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplans für den Geltungsbereich künftig maßgeblich sind.

6. Rahmenbedingungen

6.1. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz. Das Grundstück kann von der Straße „Zur Weißen Marter“ Zufahren werden.

6.2 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung des Grundstückes erfolgt durch das bestehende Leitungsnetz in der Straße. Eine zentrale Wasserversorgung des Grundstückes erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Rhön-Maintal-Gruppe.

Das Schmutzwasser ist an die vorhandene öffentliche Kanalisation der Gemeinde anzuschließen.

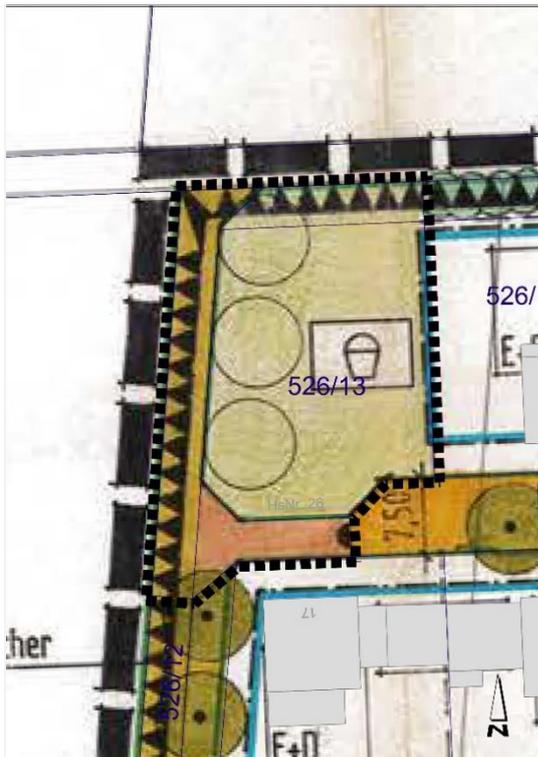
6.3 Energieversorgung

Die Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanaufstellung ist an das Stromnetz des örtlichen Stromversorgers, der ÜZ Mainfranken, anzuschließen.

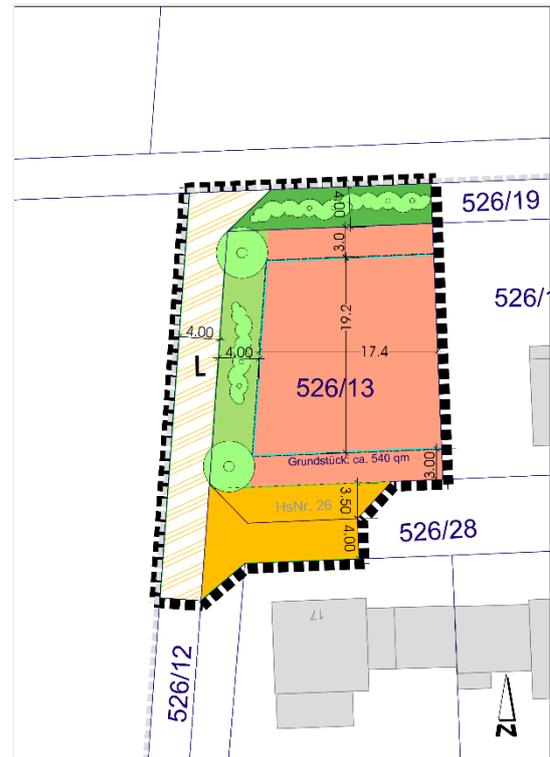
6.4 Altlasten

Es liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor.

7. Begründung der textlichen Festsetzungen



Planzeichen: Bebauungsplan „An der Weißen Marter“



Planzeichen: 1. Änderung des Bauungsplanes

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „An der Weißen Marter“ in der rechtsgültigen Fassung von 1990 wurden größtenteils bei der Änderung übernommen und behalten ihre Rechtswirksamkeit. Im Folgenden werden die vorgenommenen Änderungen sowie die Gründe für die entfallenden Festsetzungen erläutert.

7.1 Art der baulichen Nutzung

(Nr. 2.1) Entsprechend der Zielsetzung wurde die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ durch die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ gem. § 4 BauNVO ersetzt. Diese Änderung ermöglicht die Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses und unterstützt das Ziel der Nachverdichtung des Wohngebiets. Zudem spiegelt die Festsetzung die vorherrschende Nutzungsstruktur des Wohngebietes dar.

7.2 Überbaubare Grundstücke, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

(Nr. 3.2.6) Die Festsetzung „Für die Gebäude, die weniger als 100m von der Fahrbahnmitte der St 2272 entfernt sind, gilt, dass ruhebedürftigen Räume jeweils min. ein Fenster zur Belichtung und Belüftung auf der Staatstraße 2272 abgewandten Gebäudeseite haben müssen“ ist entfallen, da das Grundstück weiter als 100 m zur St 2272 befindet.

7.3 Stellplätze und Garagen

(Nr. 4.1) Im Bebauungsplan „An der Weißen Marter“ sind Flächen für Garagen in der Planzeichnung vorgesehen. Aus der bereits bebauten Umgebung ist jedoch ersichtlich, dass sich an diese vorgesehenen Flächen nicht gehalten wurde. Daher kann das Planzeichen „Vorgeschlagene Fläche für Garagen“ im Änderungsbereich entfallen.

7.4 Mindestgröße der Grundstücke

(Nr. 5.1) Aufgrund der Tatsache, dass der Geltungsbereich nur ein Grundstück mit einer Größe von 589 m² erfasst, kann die Festsetzung „Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird festgesetzt: 250 qm“ entfallen.

7.5 Grünfläche

(Nr. 6.1.1) Da der Spielplatz durch eine Wohnbebauung ersetzt werden soll, entfällt das Planzeichen „Kinderspielplatz mit Begrünung“. Auch die zusätzliche Festsetzung in Bezug auf den Spielplatz, dass „keine giftigen Pflanzen oder Pflanzen mit giftigen Blüten oder Früchten angepflanzt werden“, entfällt.

(Nr. 6.1.2) Die festgesetzte „Streuobstwiese“ liegt außerhalb des Änderungsbereichs und kann als Festsetzung entfallen.

(Nr. 6.1.3) Die Festsetzung des öffentlichen Pflanzstreifens entlang der nördlichen Baugebietsgrenze bleibt erhalten und wurde im Änderungsbereich übernommen. Damit wird sichergestellt, dass das neue Wohnbaugrundstück ebenfalls von der freien Landschaft abgeschirmt wird.

(Nr. 6.1.4) Der festgesetzte „öffentliche Pflanzstreifen entlang der südöstlichen Baugebietsgrenze“ liegt außerhalb des Änderungsbereichs und kann als Festsetzung entfallen. Anstatt dessen wurde eine neue Festsetzung getroffen:
„Es ist ein privater Pflanzstreifen (4,0 m breit), entlang der westlichen Baugebietsgrenze mit Bäumen und / oder mit Strauchbepflanzungen anzulegen und zu unterhalten. Der Standort der eingezeichneten Bäume und Sträucher ist innerhalb des Grünstreifens flexibel.“
Der Pflanzstreifen trägt dazu bei, dass sich das Grundstück besser in die umgebende Natur einfügt. Bäume und Sträucher wirken als natürliche Übergangszone, die das Grundstück von der umgebenden Landschaft oder Nachbarschaft abgrenzt. Die Bepflanzung fördert die Biodiversität, bietet Lebensraum für Tiere und Insekten und verbessert die ökologische Qualität des Gebiets. Zudem stellt der Pflanzstreifen sicher, dass diese Fläche nicht für andere bauliche Zwecke genutzt wird, sondern ausschließlich der Begrünung dient.

7.6 Grünordnende Maßnahmen

(Nr. 7.1) Die bestehende Festsetzung „Auf den privaten Grundstücken ist auf jeder neu bebauten Grundstücksfläche von 200 m² mindestens 1 Baum 2. Ordnung in Hochstammqualität nach freier Standortwahl zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mindestens 15 Sträucher zu ergänzen.“ wurde um den Satz „Diese Begrünungsmaßnahmen können auch innerhalb des privaten Grünstreifens erfolgen.“ ergänzt. Damit wird klargestellt, dass die Begrünungsmaßnahmen auch innerhalb des anzulegenden Grünstreifens erfolgen können.

(Nr. 7.2) Aufgrund der vorhandenen Bäume, die im Rahmen der Baumaßnahmen eventuell gefällt werden müssen, wurde folgende zusätzliche Festsetzung getroffen: „Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1–4 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die folgenden jahreszeitlichen Beschränkungen und Vorgaben: Die Entnahme von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, also in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar, zulässig. Eine Ausnahme ist möglich, wenn eine gutachterliche Prüfung bestätigt, dass die Gehölze nicht als Vogelnistplätze besetzt sind.“ Diese Festsetzung gewährleistet, dass brütende Vögel nicht

gestört oder ihre Nester zerstört werden, was eine zentrale Anforderung des Natur- und Artenschutzes darstellt. Viele Hecken- und Baumbrüter, wie beispielsweise Amseln, Meisen oder Rotkehlchen, nutzen Strauch- und Gehölzbestände als Nistplatz und wären während der Brutzeit durch Rückschnittmaßnahmen erheblich beeinträchtigt. Die Bäume sind jedoch in erster Linie, wenn möglich, dauerhaft zu erhalten.

7.7 Verkehrsfläche

(Nr. 8.2) Die festgesetzte *„Baumpflanzung als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen“* liegt außerhalb des Änderungsbereichs und kann als Festsetzung entfallen.

(Nr. 8.3) Die Fläche *„Öffentlicher Rad- und Fußweg“* wurde durch das Planzeichen *„Öffentliche Straßenfläche“* ersetzt. Zudem wurde die Straßenfläche auf 7,50 m verbreitert. Dafür wurde eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 526/13 der Straße zugeschlagen. Mit der Aufweitung kann zukünftig eine Zufahrt nach Westen zur weiteren Erschließung von Wohnbauflächen gesichert werden.

(Nr. 8.5) Das Grundstück kann nur von Süden über die bestehende Straße *„Zur Weißen Marter“* angefahren werden. Aus diesem Grund wird die Festlegung eines *„Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt“* als nicht notwendig erachtet und entfällt daher.

(Nr. 8.7 + 8.8 + 8.9) Das festgesetzte *„Sichtfeld mit Bemaßung, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc. die mehr als 1,00 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkante hinausragt, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 1,00 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist“* sowie die *„Anbaufreie Schutzzone entlang der Kreisstraße SW40 und St 2272“* liegen außerhalb des Änderungsbereichs und können als Festsetzung im Änderungsbereich entfallen.

7.8 Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

(Nr. 13.1 + 13.2) Für das gesamte Baugebiet *„An der Weißen Marter“* war ursprünglich eine Aufschüttung vorgesehen. In diesem Zusammenhang war formuliert, dass *„Die Geländeaufschüttung der einzelnen Grundstücke von den jeweiligen Grundstückseigentümern vorzunehmen ist und sich nach der jeweiligen Straßenhöhe zu richten hat.“*

Das Planzeichen *„Aufschüttung“* im Änderungsbereich entfällt und die Festsetzung wurde wie folgt angepasst: *„Die Geländeauffüllung der Grundstücke ist von den einzelnen Grundstückseigentümern vorzunehmen und darf die Straßenhöhe nicht überschreiten.“*

Damit wird die zuvor getroffene Festsetzung entschärft. Sie schreibt nun keine Aufschüttung vor. Sollte dennoch eine Aufschüttung des Grundstücks erfolgen, darf diese nur bis zur Höhe der Straße durchgeführt werden.

7.9 Fläche für Versorgungsanlagen

(Nr. 14.1) Die festgesetzten *„Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB nachstehender Zweckbestimmung - Elektrizität“* betrifft den Änderungsbereich nicht und kann als Festsetzung entfallen.

8. Flächenbilanz

Nutzungen	Fläche in m ²	Anteil %
Allgemeines Wohngebiet	439	48,7
Private Grünfläche	101	11,2
Öffentliche Grünfläche	70	7,8
Öffentlich Verkehrsfläche	124	13,7
Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg	168	18,6
Geltungsbereich	902	100

9. Quellenverzeichnis

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern: BayernAtlas.

URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (Abrufdatum 11.2024).

Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern.

URL: <https://www.umweltatlas.bayern.de> (Abrufdatum 11.2024).

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (2020): Bayerischer Denkmal-Atlas.

URL: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> (Abrufdatum 11.2024).

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003):

Eingriffsregelung in die Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.
Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021):

Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein
Leitfaden

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2021): FIN-Web.

URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm (Abrufdatum 11.2024)

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2011): Entwurf einer kulturlandschaftlichen Gliederung

Bayerns als Beitrag zur Biodiversität – 4 Mainfränkische Gäulandschaften.

Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern.

URL: <https://www.umweltatlas.bayern.de> (Abrufdatum 11.2024).

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2007): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern

Landkreis Schweinfurt. URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/bayaz/biotopverbund/arten_biotop_sp/view_daten/index.htm (Abrufdatum 11.2024).

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2020):

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-
1-5-W), die zuletzt durch Verordnung vom 16. Mai 2023 (GVBl. S. 213) geändert worden ist

Regionaler Planungsverband Main-Rhön: Regionalplan Region Main-Rhön (3), (30.01.2024)

Regierung von Unterfranken i.Z.m. Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (2003):

Landschaftsentwicklungskonzept Region Main-Rhön (LEK).

10. Gesetzliche Grundlagen

BAUGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist

PLANZV, vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

BAYNATSchG, Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

BNATSchG, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

Entwurf 09.12.2024

Anerkannt:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg

Gemeinde Sulzheim

Bearbeitet:

Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur

Jürgen Schwab, 1. Bürgermeister