



# MARKT SOMMERHAUSEN | 12. ÄNDERUNG DES BE- BEBAUUNGSPLANES „NUMMER 1“

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
mit integriertem Grünordnungsplan

Landkreis Würzburg

Begründung  
zum Entwurf  
vom 11.12.2025

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

## PLANUNGSTRÄGER



Markt Sommerhausen  
Hauptstraße 15  
97286 Sommerhausen

Entwurf: 11.12.2025

## ENTWURFSVERFASSER

**arc.grün** | [landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh](https://www.landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh)

Steigweg 24  
D- 97318 Kitzingen  
Tel. 09321-26800-50  
[www.arc-gruen.de](http://www.arc-gruen.de)  
[info@arc-gruen.de](mailto:info@arc-gruen.de)

## BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch  
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

Anja Hein  
M.Sc. Angewandte Humangeographie

Jennifer Goesmann  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

# INHALT

1	Anlass und Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplans	5
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.1	Rechtliche Grundlagen	6
2.2	Übergeordnete Planungsvorgaben	8
2.3	Flächennutzungsplan	12
2.4	Bestehendes Baurecht	12
3	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets und angrenzende Nutzungen	16
4	Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen	17
4.1	Art der baulichen Nutzung	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung	17
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	18
4.4	Örtliche Bauvorschriften - Gestaltungsfestsetzungen	19
4.5	Erschließung, Verkehrsflächen	20
4.6	Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser	20
4.7	Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz	21
4.8	Hochwasserschutz	23
4.9	Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen	24
4.10	Artenschutz	26
4.11	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	27
5	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	28
5.1	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	28
5.2	Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima	30
5.3	Landschafts- und Ortsbild	31
5.4	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	31
5.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	32

5.6	Wechselwirkungen	32
5.7	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	33
6	Flächenbilanz	34
7	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	35
8	Daten- und Rechtsgrundlagen	37
	Abbildungsverzeichnis	38
	Tabellenverzeichnis	38
	Anlagen	38

# 1 ANLASS UND ZIEL FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Anlass der 12. Änderung des Bebauungsplans „Nummer 1“ ist die Absicht des Marktes Sommerhausen, im südwestlichen Ortsgebiet zum einen eine Korrektur von festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen vorzunehmen sowie zum anderen bisher als Flächen für Erwerbsgärtnerei festgesetzte Grundstücke als Mischgebietsflächen im Rahmen der Innenentwicklung auszuweisen. Hierdurch wird eine bauliche Nachverdichtung auf bisher untergenutzten bzw. brachgefallenen Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs ermöglicht (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB).

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit einer Gesamtfläche von ca. 3,8 ha lässt sich in zwei Teilbereiche untergliedern:

- Der nördliche Teilbereich umfasst bereits ausgewiesene Misch- bzw. Dorfgebietsflächen, auf denen lediglich eine Korrektur der überbaubaren Grundstücksflächen für Haupt- bzw. Nebengebäude vorgenommen wird: Im Zuge der 9. Änderung des Bebauungsplans wurden die in der Urfassung bzw. der 3. Änderung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen fehlerhaft übernommen, was nun aufgrund der nicht gesicherten Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen zu beheben ist.
- Im südlichen Teilbereich werden ca. 0,58 ha neue Mischgebietsflächen ausgewiesen: Davon stellen ca. 0,15 ha eine Anpassung an den baulichen Bestand mit einer Arzt- und einer Logopädiepraxis, Wohnnutzungen und einem Parkplatz dar. Auf den verbleibenden 0,43 ha sollen bisher untergenutzte und brachgefallene Flächen bzw. Gebäude einer ehemaligen Gärtnerei einer neuen Nutzung zugeführt werden (Apotheke, Arztpraxis, Ergotherapiepraxis, Wohnnutzung). Daneben befindet sich hier ein ca. 300 m<sup>2</sup> großes Sondergebiet, das nachrichtlich aus der 10. Änderung des Bebauungsplans übernommen wird, und es werden ca. 0,27 ha als private Grünflächen festgesetzt, welche aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und der Nähe zur B13 (Immissionen) keiner neuen baulichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung des Mischgebiets und die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen geschaffen.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Marktgemeinderat Sommerhausen hat am 26.10.2023 den Beschluss zur Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplans „Nummer 1“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB öffentlich bekannt gegeben. In der Sitzung des Marktgemeinderats am 11.12.2025 wurde der Aufstellungsbeschluss hinsichtlich der Verfahrensart (§ 13a BauGB) ergänzt.

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung und die Festsetzungen der 12. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung sind in der jeweils aktuellen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG)

Durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren baulichen Entwicklung aktuell brachgefallener und größtenteils bereits baulich genutzter Flächen in Sommerhausen geschaffen und eine sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt, da die hierfür erforderlichen Voraussetzungen wie folgt erfüllt werden:

- **Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Mit der Umstrukturierung der bisher als Fläche für Erwerbsgärtnerei festgesetzten Grundstücke, deren bisherige (bauliche) Nutzung brachgefallen ist, als Mischgebiet an einem innerörtlichen Standort werden vorrangig Ziele der Innenentwicklung nach § 13a BauGB verfolgt: Eine bisher untergenutzte Fläche kann durch die Umstrukturierung aktiviert werden. Darüber hinaus dient die aufzustellende Bebauungsplanänderung durch Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen im nördlichen Teilbereich der städtebaulichen Ordnung innerörtlicher Flächen.

- **Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO < 20.000 m<sup>2</sup>**

Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird für die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs mit insgesamt ca. 27.540 m<sup>2</sup> bezogen auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei einer festgesetzten GRZ zwischen 0,4 und 0,6 deutlich unterschritten (bei der Annahme einer GRZ von 0,6 auf allen Bauflächen entspricht dies ca. 16.500 m<sup>2</sup>).

- **Keine Vorbereitung UVP-pflichtiger Vorhaben:**

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

- **Keine Beeinträchtigung von Vogelschutz- und FFH-Gebieten:**

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht: FFH- oder Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe des Planungsgebietes.

- **Keine Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG**

Ebenso liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Markt Sommerhausen macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13a BauGB wie folgt Gebrauch:

- **Verkürztes Aufstellungsverfahren**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).

- **Keine Umweltprüfung**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar



sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

- **Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Da der Schwellenwert für die gemäß § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

Die 12. Änderung des Bebauungsplans „Nummer 1“ wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

#### Bedarfsbegründung

Grundsätzlich ist der Bedarf neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Bauleitplanverfahren nachzuweisen, was auch im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung geprüft wird (vgl. Auslegungshilfe zu den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand: 05.12.2023). Entsprechend der Auslegungshilfe wird im vorliegenden Fall jedoch auf eine detaillierte Bedarfsbegründung für die Ausweisung neuer Siedlungsflächen verzichtet (vgl. insbes. S. 2 der Auslegungshilfe): Bei vorliegender Planung handelt es sich um einen Lückenschluss zwischen bebauten Flächen auf im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellten Grundstücken (vgl. Kap. 2.3), die auch bereits in Teilen einer baulichen Nutzung unterlagen, die jedoch brachgefallen ist. Die Maßgabe einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung wird in diesem Planungsfall erfüllt.

## 2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Übergeordnete Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die für den Bebauungsplan relevant sind, ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** und dem **Regionalplan (RP) der Region Würzburg (2)**.



Der Markt Sommerhausen hat gemäß Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan keine zentralörtliche Funktion und befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Für das Planungsgebiet sind folgende allgemeine Ziele und Grundsätze für die **räumliche Entwicklung und Ordnung** sowie die **Siedlungsentwicklung** im LEP und im RP relevant:

- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden. (LEP G; 1.1.3)
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (LEP Z; 1.2.1)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (LEP G; 3.1.1)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP G; 3.1.1)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (LEP Z; 3.2)
- [...] Die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals militärisch genutzten Flächen im Siedlungsbereich soll verstärkt werden. (RP Z; B II 2.3)
- [...] Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung von brachliegenden oder minder genutzten Gebieten im Innenbereich durchgeführt werden. (RP Z; B II 3.2)
- [...] Die Entwicklung der Wirtschaft sowie der Siedlungs- und Infrastruktur sollen ohne wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen und insbesondere möglichst flächensparend erfolgen [...] (RP Z; A I 4)

Darüber hinaus werden als **umweltrelevante** Ziele und Grundsätze im LEP und im RP genannt:

- In den Tälern der Region, insbesondere in den Tälern von Main, [...], sollen die Überschwemmungsgebiete auch innerhalb der Siedlungseinheiten als Freiflächen erhalten bzw. nach Möglichkeit wieder in Freiflächen umgewandelt werden. [...] (RP G; B.I 3.1.3)

- Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insbesondere in Gemeinden des Verdichtungsraumes Würzburg und in den übrigen Maintalgemeinden, soll auf die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie die Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt hingewirkt werden. (RP G; B.I 3.1.4)
- [...] Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:
  - 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. (RP Z; B.II 1.1)

Als Ziele und Grundsätze für das **Sozial- und Gesundheitswesen** des LEP und RP werden aufgeführt:

- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen. (LEP Z; 8.1)
- In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische und pharmazeutische Versorgung zu gewährleisten. (LEP Z; 8.2)
- In allen Teilräumen soll ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot mit Haus- und Fachärzten sowie Psychotherapeuten sichergestellt und unter Einbeziehung von Angeboten der Telemedizin eine ausreichende Versorgung gewährleistet werden. (LEP G; 8.2)
- Es soll darauf hingewirkt werden, dass in allen Teilen der Region [...] eine gleichmäßige ambulante ärztliche Versorgung der Bevölkerung durch niedergelassene Allgemein-, Gebiets- und Zahnärzte sichergestellt wird. (RP; B VIII 4.2)

Den übergeordneten Planungsvorgaben, die Zersiedlung des Landschaftsraumes zu vermeiden und im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung vorrangig Potenziale der

Innenentwicklung zu nutzen, wird auf lokaler Ebene durch die Überplanung des ehemaligen Gärtnergrundstücks Rechnung getragen. Hierdurch wird der Bau von Räumlichkeiten für die örtliche Apotheke (Umzug aufgrund auslaufenden Pachtvertrags erforderlich), für eine Arzt- sowie eine Ergotherapiepraxis sowie für Wohnnutzungen ermöglicht und ein Beitrag zur Sicherstellung der medizinischen und pharmazeutischen Versorgung der Bevölkerung Sommerhausens und damit der Daseinsvorsorge - unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels - geleistet.

Durch die Lage im unmittelbaren Siedlungszusammenhang und den direkten Anschluss an die vorhandene Infrastruktur kann die erforderliche Flächenversiegelung minimiert werden. Belange des Hochwasserschutzes werden berücksichtigt durch Begrenzung der neu ausgewiesenen Bauflächen auf die östlichen Grundstücksbereiche außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains, wodurch auch gleichzeitig die hier vorhandenen Grün-/ Freiflächen dauerhaft gesichert werden.

Insgesamt entspricht die Planung somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

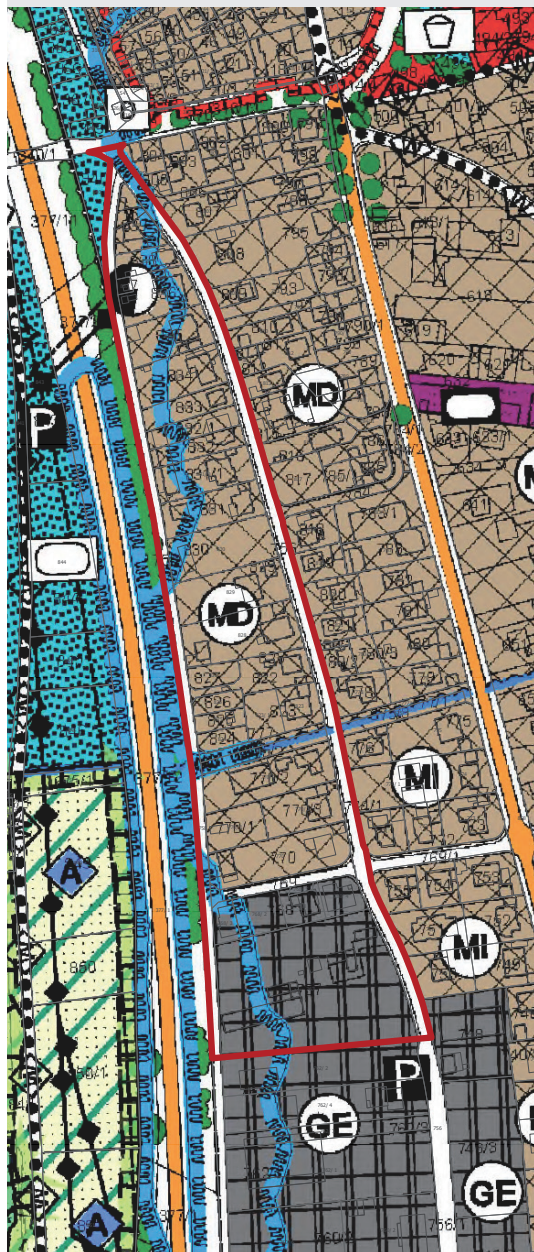


Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Sommerhausen mit Umgrenzung des Plangebiets (rot), unmaßstäblich  
Quelle: Markt Sommerhausen 2006

## 2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Sommerhausen (Stand: 4. Änderung mit Neuaufstellung Landschaftsplan, 2006) ist das Planungsgebiet bereits als gemischte und gewerbliche Baufläche dargestellt. Es bestehen keine landschaftsplanerischen Vorgaben. Die angrenzenden Siedlungsgebiete sind ebenfalls als gewerbliche und gemischte Baufläche dargestellt; westlich verläuft die Bundesstraße B13 (vgl. Abbildung links).

Im Bebauungsplan ist das Gebiet größtenteils übereinstimmend mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans als Misch- bzw. Dorfgebiet festgesetzt. Lediglich im Bereich der gewerblichen Baufläche weicht die geplante Bebauungsplanänderung mit der Festsetzung eines Mischgebiets von den Darstellungen des Flächennutzungsplans (gewerbliche Bauflächen) ab - auch wenn der Flächennutzungsplan abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan bereits eine bauliche Nutzung der südlichen Teilfläche vorsieht (im Bebauungsplan Festsetzung als Grünfläche). Der Bebauungsplan entspricht somit grundsätzlich durchaus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des wirksamen Flächennutzungsplans, es ist jedoch eine Anpassung der Darstellung von gewerblichen zu gemischten Bauflächen im südlichen Teilbereich erforderlich, weshalb der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

## 2.4 Bestehendes Baurecht

Der Bebauungsplan „Nummer 1“ in Sommerhausen verfügt insgesamt über einen Umgriff von ca. 26,3 ha und umfasst weite Teile der Siedlungsbereiche außerhalb der Stadtmauern. Die Urfassung stammt aus dem Jahr 1976 und es wurden seitdem 11. Änderungen vorgenommen, wovon den nun vorliegenden Änderungsbereich die 3., 9. und 10. Änderung betroffen haben (vgl. nachfolgende Abbildungen).



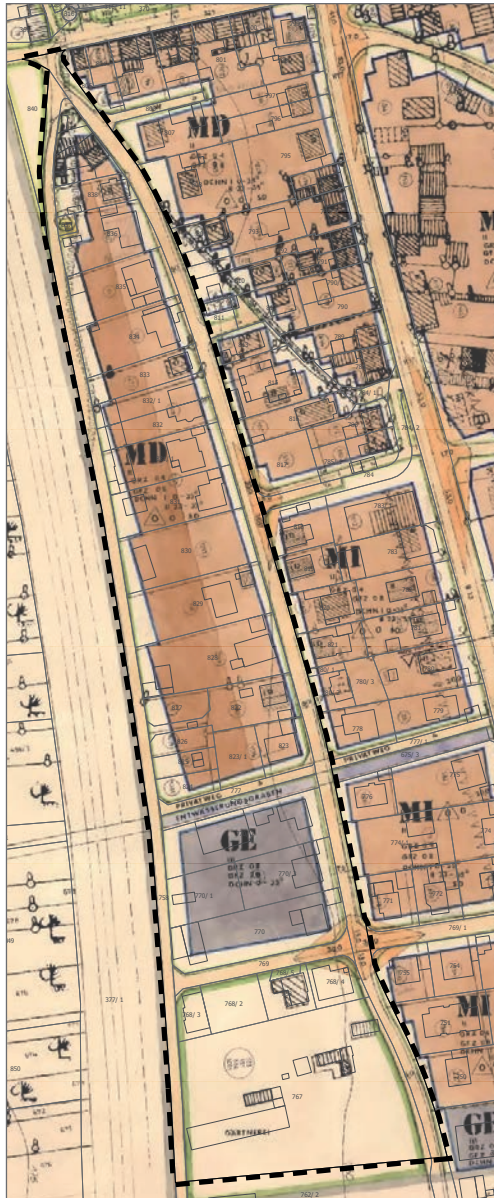


Abb. 2: Auszug aus dem Bebauungsplan „Nummer 1“ in der Urfassung (03.06.1976) mit Umgrenzung der 12. Änderung, unmaßstäblich  
Quelle: Markt Sommerhausen 1976 / arc.grün 2025

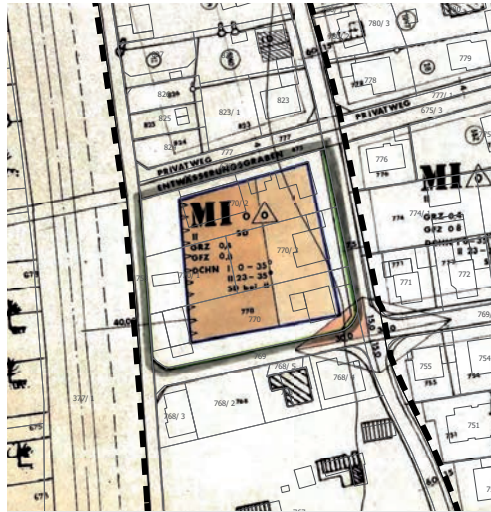


Abb. 3: Auszug aus 3. Änderung des Bebauungsplans „Nummer 1“ (30.10.1980), unmaßstäblich  
Quelle: Markt Sommerhausen 1980 / arc.grün 2025

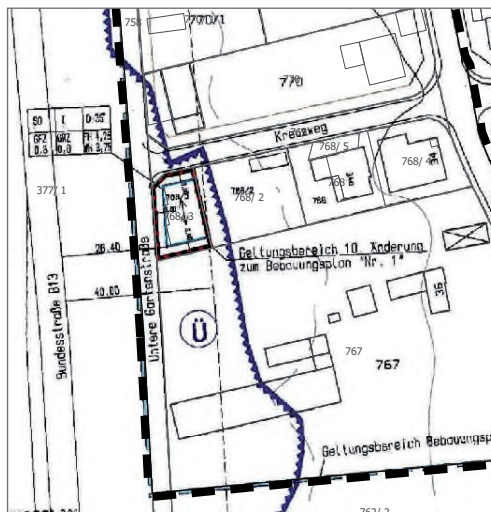


Abb. 5: Auszug aus 10. Änderung des Bebauungsplans „Nummer 1“ (26.06.2015), unmaßstäblich  
Quelle: Markt Sommerhausen 2015 / arc.grün 2025

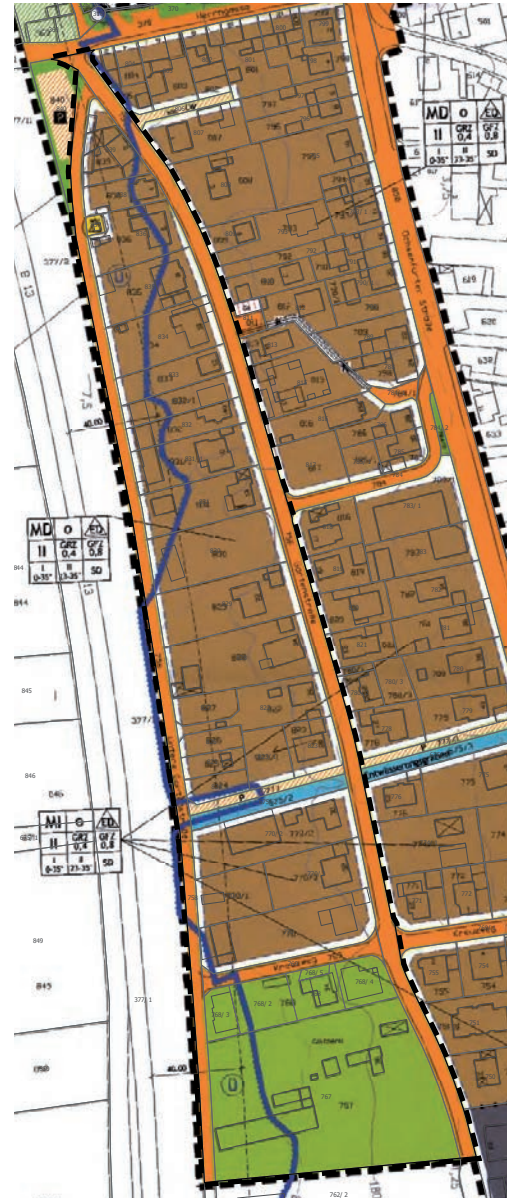


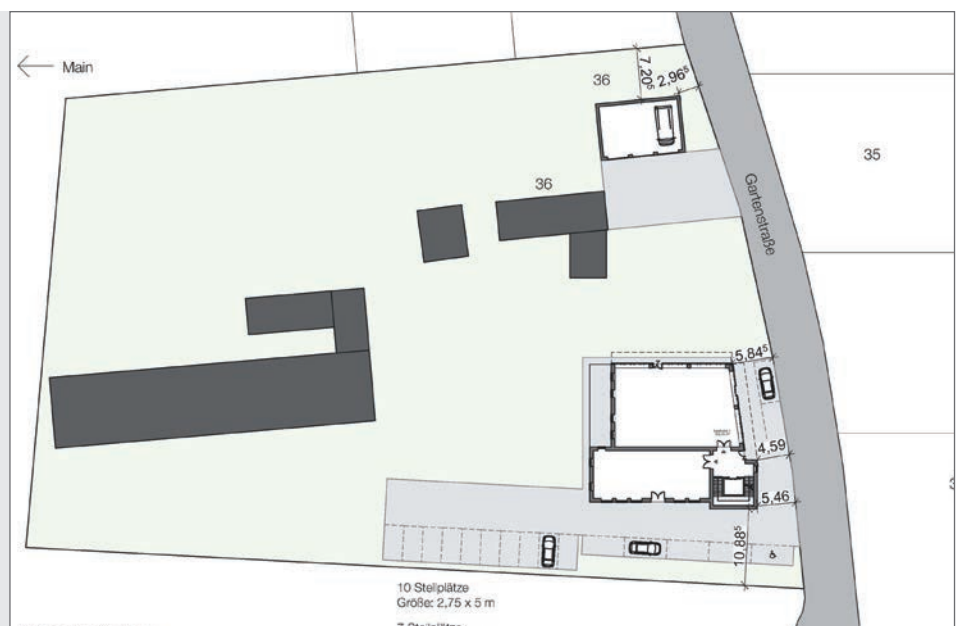
Abb. 4: Auszug aus der 9. Änderung des Bebauungsplans „Nummer 1“ (19.09.2013) mit Umgrenzung der 12. Änderung, unmaßstäblich  
Quelle: Markt Sommerhausen 2013 / arc.grün 2025

Der Änderungsbereich nördlich des „Kreuzwegs“ ist bereits als Misch- bzw. Dorfgebiet festgesetzt. Hier wird im Zuge der vorliegenden 12. Änderung lediglich die Festsetzung der durch Haupt- bzw. Nebengebäude überbaubaren Grundstücksflächen geändert und im Wesentlichen wieder an den Stand der Urfassung bzw. der 3. Änderung angepasst: Aufgrund der nicht gegebenen ordnungsgemäßen Erschließung ist eine Bebauung der rückwärtigen westlichen Grundstücksbereiche mit Hauptgebäuden nicht möglich, weshalb hier das im Rahmen der 9. Änderung bis an die westlichen Grundstücksgrenzen vergrößerte Baufenster wieder zu reduzieren ist. Darüber hinaus bleiben hier die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans unverändert.

Im Änderungsbereich südlich des „Kreuzwegs“ gelten für das Grundstück Fl.Nr. 768/3 die Festsetzungen der 10. Änderung (Ausweisung eines Sondergebiets) unverändert fort. Für die Grundstücke Fl.Nr. 767, 768, 768/2, 768/4 und 768/5 wird neu ein Mischgebiet festgesetzt, sodass hier die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans vollständig ersetzt werden. Diese neuen Festsetzungen orientieren sich jedoch grundsätzlich eng an den rechtskräftigen Festsetzungen für die angrenzenden Bauflächen. Dabei werden auch die Festsetzungen des unmittelbar südlich angrenzenden Bebauungsplans „Südliche Gartenstraße“ zur Orientierung herangezogen.

Durch die Ausweisung des Mischgebiets auf dem Grundstück Fl.Nr. 767 soll der Neubau einer Apotheke ermöglicht werden, was aufgrund des Auslaufens des Pachtvertrags am bisherigen Standort erforderlich wird. Zusammen mit der Apotheke soll

Abb. 6: Lageplan des Vorhabens (Vorabzug), unmaßstäblich  
Quelle: Planbox EMS 2025



in dem geplanten Gebäude (vgl. Abb. 6) auch eine Ergotherapiepraxis sowie gewerbliche Nutzung und Wohnnutzungen untergebracht werden. Das auf dem Grundstück vorhandene leerstehende Wohnhaus soll langfristig ebenfalls wieder einer Nutzung zugeführt werden (Sanierung oder Abriss/ Neubau).



### 3 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETS UND ANGRENZENDE NUTZUNGEN



Abb. 7: Luftbild mit Umgrenzung des Änderungsbereichs, unmaßstäblich  
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplans „Nummer 1“ mit einer Größe von insgesamt ca. 3,8 ha befindet sich im Südwesten des Marktes Sommerhausen (vgl. nebenstehende Abbildung).

Nach Norden, Osten und Süden schließen sich bestehende Misch- bzw. Gewerbegebiete an. Westlich verläuft ein Grünstreifen, an den die Bundesstraße B 13 angrenzt.

Das Plangebiet ist über die „Gartenstraße“ und den „Kreuzweg“ an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 675/2, 756, 758, 767, 768, 768/2, 768/4, 768/5, 769, 770, 770/1, 770/2, 770/3, 777, 822, 823, 823/1, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 831/1, 832, 832/1, 833, 834, 835, 836, 837, 838 und 839, Gemarkung Sommerhausen.

Im nördlichen Änderungsbereich befinden sich bebaute Grundstücke mit gemischten Nutzungen, auf denen die Hauptgebäude auf den östlichen Grundstücksbereichen zur „Gartenstraße“ hin angeordnet sind, während sich auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen, die über keine ordnungsgemäße Erschließung verfügen, lediglich Nebengebäude befinden.

Im südlichen Änderungsbereich befindet sich neben zwei Hauptgebäuden mit Wohnnutzungen, einer Arzt- und einer Logopädiepraxis, ein befestigter Parkplatz, ein Lagerhaus sowie ein brachgefallenes Gärtnergrundstück mit Gewächshaus, Wohngebäude, Nebengebäuden und umgebenden Freiflächen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- Gewerbegrundstück im Süden (Fl.Nr. 762/2),
- Bundesstraße B13 mit Grünzug im Westen (Fl.Nr. 377/1),
- Herrngasse im Norden (Fl.Nr. 370) sowie
- Siedlungsflächen im Osten.

Das Plangebiet fällt leicht von Süden nach Norden sowie von Osten nach Westen und liegt auf einer Höhe zwischen 177 und 181 m üNN.

## 4 INHALTE DER PLANUNG UND PLANUNGS- RECHTLICHE FESTSETZUNGEN



Abb. 8: Luftbild mit Umgrenzung der Grundstücke mit neuen Festsetzungen (MI 1 und MI 2), unmaßstäblich  
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Im Rahmen der 12. Änderungen des Bebauungsplans „Nummer 1“ werden lediglich für die Grundstücke Fl.Nr. 767, 768, 768/2, 768/4, 768/5 (s. Abb. links, südlicher Geltungsbereich) vollständig neue Festsetzungen getroffen, die die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ersetzen.

Für die weiteren Grundstücke im Geltungsbereich der 12. Änderung gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans grundsätzlich fort; lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen werden geändert. Vorhandene Nutzungen und bauliche Anlagen unterliegen hier dem Bestandsschutz (soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets gewahrt ist).

Folgende Ausführungen beziehen sich somit lediglich auf die o. g. Grundstücke im südlichen Geltungsbereich, außer es wird explizit auf den nördlichen Teilbereich verwiesen (s. Kap. 4.3).

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dieses dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausgeschlossen werden im Bebauungsplan die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten (i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung (Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets). Ein Einfügen in die vorhandene städtebauliche Situation wäre bei der Ansiedlung solcher Nutzungen nur schwer zu erreichen.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im MI 1 und MI 2 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m (MI 1) bzw. 12,5 m (MI 2) festgesetzt.

Ferienwohnungen sind im Mischgebiet gemäß § 13a BauNVO als gewerbliche Nutzung (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) zulässig.

Die Höhenentwicklung der Gebäude orientiert sich dabei an den bestehenden Gebäuden im Gebiet selbst (MI 1) und dessen unmittelbarem Umfeld (auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nummer 1“) sowie den Festsetzungen des unmittelbar südlich angrenzenden Bebauungsplans „Südliche Gartenstraße“: So wird auf der südlichen Teilfläche (MI 2) eine höhere Bebauung, wie im südlich befindlichen gewerblich geprägten Gebiet, zugelassen und nach Norden (MI 1) der Übergang zur etwas niedrigeren, vor allem durch Wohnnutzung geprägten Bebauung geschaffen.

Durch diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine hohe bauliche Dichte ermöglicht und gleichzeitig auch eine hohe Flexibilität gewährleistet. Hierdurch wird flächensparendes Bauen (verdichtete Bebauung innerörtlicher Flächen) gefördert, was allgemein einen wirksamen Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden darstellt.

Durch die getroffenen Festsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

## 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von maximal 50 m festgesetzt. Diese entspricht der bisherigen Festsetzung und damit auch der zukünftig beabsichtigen städtebaulichen Entwicklung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen. Ergänzend sind Bereiche für Stellplätze festgesetzt, sodass eine effiziente Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht werden kann (entsprechend der bereits bestehenden Nutzungsweise im MI 1). Dabei verläuft das Baufenster in Fortführung der nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche parallel zur „Gartenstraße“, sodass eine ordnungsgemäße Erschließung und auch ein städtebaulich einheitlicher Quartierscharakter sichergestellt werden kann.

Das Grundstück Fl.Nr. 768/2 dient - entsprechend der tatsächlichen Nutzung - lediglich als Fläche für Stellplätze; eine darüber hinaus gehende bauliche Nutzung ist nicht zulässig.

Im nördlichen Teilbereich der Bebauungsplanänderung erfolgt eine Anpassung der Baugrenzen sowie der festgesetzten

Flächen für Nebenanlagen gegenüber der 9. Änderung des Bebauungsplans „Nummer 1“ (vgl. Abb. 4): Grundsätzlich werden die Festsetzungen an die Urfassung bzw. die 3. Änderung angepasst (vgl. Abb. 2 und 3), da die Erschließung nur auf den östlichen Grundstücksflächen entlang der Gartenstraße gesichert ist. Gleichzeitig erfolgt jedoch eine Vereinfachung hinsichtlich der Abstände zu den Grundstücksgrenzen (i. d. R. 3 m). Die vorhandene Bebauung steht unter Bestandsschutz.

## 4.4 Örtliche Bauvorschriften - Gestaltungsfestsetzungen

Die Vorschriften zur baulichen Gestaltung im Planungsgebiet tragen zu einer angemessenen Einbindung in das bauliche Umfeld sowie in Orientierung an den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans für Bauflächen nördlich/nordöstlich des Gebiets zur Schaffung eines harmonischen Gebietscharakters bei. Da sich die Flächen im unmittelbaren Übergang zu gewerblich geprägten Grundstücken befinden, wird auf umfangreiche gestalterische Vorgaben verzichtet, sodass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Gestaltung der Dächer deutlich reduziert werden:

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wird insbesondere durch die Festsetzung der zulässigen Dachneigung bestimmt (maximal 35 Grad, entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1), wodurch ein Einfügen in die Umgebung sichergestellt wird. Dies wird zudem über Vorgaben hinsichtlich Materialien und Farben der Dacheindeckung sowie zur Fassadengestaltung gewährleistet. Insgesamt können durch diese Festsetzungen verschiedene Bauformen flexibel umgesetzt werden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien auf Dachflächen ist explizit zulässig und erwünscht. Gleichzeitig ist auch eine Begrünung der Gebäude, insbesondere der Dachflächen, zulässig, sodass zum einen nachhaltige Energieversorgung ermöglicht wird und zum anderen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt unmittelbar vor Ort minimiert werden können.

Durch die Begrenzung der Bodenversiegelung und die verpflichtende Verwendung versickerungsfähiger Beläge sowie ergänzende Pflanzgebote (vgl. Kap. 4.9) werden die entstehenden Beeinträchtigungen der Umwelt, bedingt durch die Überbauung und Versiegelung auf dem Baugrundstück selbst vermindert.

Die Vorgaben zu Einfriedungen setzen die bisherigen Festsetzungen fort und gewährleisten ein einheitliches Ortsbild.

## 4.5 Erschließung, Verkehrsflächen

Öffentliche Maßnahmen zur Erschließung des Plangebiets sind nicht erforderlich. Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßennetz bereits erschlossen. Aus- oder Umbaumaßnahmen am bestehenden Straßennetz sind nicht vorgesehen.

Es wird lediglich eine klarstellende Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Nummer 1“ vorgenommen: Der Weg, der entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs von Nord nach Süd verläuft (Fl.Nr. 758), wird nicht mehr als „Straßenverkehrsfläche“, sondern als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verkehrsfläche - landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt, da mit ihm keine gesicherte Erschließungsfunktion der Baugrundstücke im Geltungsbereich verbunden ist.

## 4.6 Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

Das Planungsgebiet ist bereits an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der „Gartenstraße“ angeschlossen, da es sich um bereits baulich genutzte und erschlossene Grundstücke handelt. Entsprechend sind die Bauflächen bereits in der Kanalisationsplanung des Marktes Sommerhausen berücksichtigt und die Entwässerung erfolgt weiterhin im Mischsystem.

Das im Mischgebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist, soweit dies nach den örtlichen Gegebenheiten ordnungsgemäß möglich und zulässig ist, entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten und in geeigneter Weise zu bewirtschaften und / oder über Überläufe verzögert in die gemeindliche Kanalisation abzuleiten. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Gebiet wird dabei u. a. durch die wasserdurchlässige Gestaltung von Wegeflächen und Stellplätzen gefördert.

Unbeschichtete Metaldächer sind im Plangebiet nicht zuläs-



sig, um potenzielle nachteilige Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt im Zusammenhang mit der Versickerung des darauf gesammelten Niederschlagswassers zu vermeiden.

## 4.7 Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz

Auf den Geltungsbereich wirkt durch die südlich bzw. südöstlich befindlichen Gewerbebetriebe sowie die westlich verlaufende Bundesstraße B 13 Gewerbe- und Verkehrslärm ein:

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes wurde im Rahmen der Planung eine Schallimmissionsprognose durch die Wölfel Engineering GmbH + Co. KG erarbeitet (vgl. Anlage 1). Darin werden vor dem Hintergrund der geplanten (störungsempfindlichen) Nutzung (Mischgebiet mit u. a. auch Wohnnutzung) die Immissionen im Gebiet aus den umgebenden bestehenden Nutzungen (Verkehr, Gewerbe) untersucht.

Im Ergebnis kann Folgendes bezüglich des Verkehrslärms im geplanten Mischgebiet festgehalten werden (vgl. Anlage 1, Kap. 6):

- Innerhalb der Baugrenze werden auf der Fl.Nr. 767 die OW der DIN 18005 für Verkehrslärmimmissionen in Mischgebieten (s. Text links) tags um bis zu 4 dB und nachts um bis zu 9 dB überschritten. Im östlichen Bereich dieses Flurstücks kann der OW tags eingehalten werden. Der IGW (s. Text links) wird tags innerhalb der Baugrenze eingehalten, im Nachtzeitraum wird auch der IGW im gesamten Plangebietsbereich überschritten.
- Aufgrund der ermittelten Überschreitungen sind für zu schützende Nutzungen im Nachtzeitraum Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da aktive Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwand) aufgrund der räumlichen Situation städtebaulich nicht wünschenswert und für die oberen Geschosse nicht zielführend sind, ist dieser Lärmkonflikt durch ein Abrücken der Bebauung sowie passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu lösen.
- Der Schallimmissionsschutz ist durch die Schalldämmung der Außenbauteile sowie den Einbau von Lüftungseinrichtungen für Schlafräume sicherzustellen:
  - Hierzu sind die in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von

*Folgende Grenz- bzw. Orientierungswerte sind bei der Ausweisung des Mischgebiets zu beachten:*

*Orientierungswerte (OW) der DIN 18005:*

- Tag: 60 dB(A)
- Nacht: 50 dB(A) für Verkehrslärm / 45 dB(A) für Anlagenlärm

*Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV:*

- Tag: 64 dB(A)
- Nacht: 54 dB(A)

*Im Rahmen der Abwägung bieten gemäß Rechtsprechung (BVerwG 4 A 18.04) die IGW der 16. BImSchV eine Orientierung. Werden die dort für MI-Gebiete festgelegten IGW eingehalten, kann i. d. R. von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden.*

Außenbauteilen in Abhängigkeit der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ einzuhalten.

- Mechanische Lüftungseinrichtungen sind gemäß der maßgebenden Richtlinien bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 50 dB(A) erforderlich. (Hinweis: Gemäß DIN 18005 ist bereits bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei gekippten Fenstern häufig nicht möglich.)
- Für den Tagzeitraum kann angesichts der Einhaltung des IGW auf möglichen Außenwohnbereichen von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms im geplanten Mischgebiet kann im Ergebnis Folgendes festgehalten werden (vgl. Anlage 1, Kap. 6):

- Durch die umgebenden gewerblichen Nutzungen werden im südlichen Plangebietsbereich die OW tags und nachts um 2 dB überschritten.
- In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen mit Überschreitung der OW sind daher keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm (keine offenbaren Fenster in Aufenthaltsräumen in den Bereichen mit Überschreitungen) zulässig.
- Gemäß der vorliegenden Genehmigungsbescheide und auf Grund der bestehenden MI-Nachbarschaft beschränkt sich der Betrieb der gewerblichen Nutzungen vorwiegend auf den Tageszeitraum. Im Tageszeitraum sind bei den vorliegenden Abständen in der Regel keine unzulässigen Spitzenpegelereignisse zu erwarten.

Insgesamt kann somit unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz im Plangebiet von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden.

Von den geplanten Nutzungen im Gebiet selbst gehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf umgebende Nutzungen aus, zumal keine emittierenden Nutzungen geplant sind und auch in der Umgebung lediglich Bebauung mit gleichem oder niedrigerem Schutzgrad vorhanden ist.

Es ist zukünftig jedoch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Gartenstraße zu erwarten. Nachdem diese von Süden kommend bis an den Geltungsbereich heran mit einer Gesamt-



breite der Verkehrsfläche von 10 m großzügig dimensioniert ist, ist von einer ausreichenden Aufnahmefähigkeit auszugehen. Gegenüber dem bisherigen Standort der Apotheke im dicht bebauten Altort wird die verkehrliche Anbindung dadurch vielmehr erleichtert/ verbessert, wenngleich die fußläufige Erreichbarkeit für die Bewohner der nördlich gelegenen Siedlungsflächen durch diese räumliche Verlagerung etwas verschlechtert wird.

Da sich im unmittelbaren Umfeld nur Misch-/Dorfgebiete bzw. Gewerbegebiete, die entsprechend „störungsunempfindlich“ sind, befinden und angesichts des lediglich geringen Umfangs der durch die Bebauungsplanänderung ermöglichten Neubebauung, sind die zusätzlich zu erwartenden Immissionen im Umfeld im Zusammenhang mit dem Verkehr als hinnehmbar zu bewerten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Altablagerungen (Altlasten) nicht bekannt (Abfrage Altlastenkataster - ABuDIS vom 28.11.2025).

## 4.8 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains sowie innerhalb des Risikogebiets für ein extremes Hochwasserereignis des Mains (Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{\text{extrem}}$ ).

Da jedoch keine neuen Bauflächen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets ausgewiesen, sondern diese lediglich nachrichtlich übernommen werden, liegt kein Verstoß gegen das Verbot des § 78 Abs. 1 WGH vor - eine Ausnahme vom Verbot der Ausweisung neuer Baugebiet im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist somit nicht erforderlich. Für Baumaßnahmen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets ist jedoch im Einzelfall eine Ausnahme / Genehmigung gemäß § 78 Abs. 5 bzw. § 78a Abs. 2 WHG zu beantragen.

Als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ nach § 78b WHG sind die Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{extrem}}$  einzustufen. Demnach wird die Zulässigkeit der Änderung des Bebauungsplans „Nummer 1“ für den südlichen Teilbereich, in dem neue Bauflächen innerhalb der Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{\text{extrem}}$  ausgewiesen werden, nach den Kriterien des § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG geprüft. Folglich ist insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheb-

licher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen: Die neu festgesetzten Bauflächen liegen nur teilweise innerhalb der Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{ext-rem}$ . Zur Vermeidung von Schaden von Leben und Gesundheit und von erheblichen Sachschäden wird im Bebauungsplan empfohlen, auch innerhalb des Risikogebiets  $HQ_{extrem}$  bauliche Anlagen in einer hochwasserangepassten Bauweise auszuführen (s. z. B. Hochwasserschutzbibel des BMI 2018). Die Flächen im Plangebiet werden im Hochwasserfall des Mains zudem erst bei Rückstau zeitlich verzögert überflutet. Insgesamt ist somit keine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden infolge der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten. Auf das dennoch verbleibende Restrisiko für Hochwasserschäden an den zukünftigen Anlagen im Plangebiet wird verwiesen.

Die Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplans sind somit erfüllt.

## 4.9 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung wurden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft abgeleitet und in Beziehung gesetzt zu der geplanten baulichen Nutzung.

Das Plangebiet dürfte im Rahmen des bestehenden Baurechts nicht überbaut werden (Fläche für die Landwirtschaft, Erwerbsgärtnerei).

Biotopkartierte Flächen sowie Erhaltungsziele und Schutzzweck der umliegenden Natura-2000-Gebiete und -Arten sind hier aufgrund der Entfernung (ca. 400 m westlich des Mains) und der Ausstattung nicht betroffen.

Die Schwerpunkte der Grünordnung liegen auf der Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes innerhalb der privaten Grünfläche und den nicht bebaubaren Grundstücksflächen sowie der zusätzlichen Durchgrünung durch Pflanzgebote. Es wird die Vermeidung und Minderung von nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes, insbesondere die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, angestrebt. Um den artenschutzrechtlichen Anforderungen an das Planungsvorhaben und den nachgewiesenen Vorkommen europarechtlich geschützter Arten gerecht zu werden, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche

Prüfung (saP) für das Planungsvorhaben durchgeführt (vgl. Anlage 2).

Als Maßnahmen der Grünordnung sind Pflanzbindungen und Pflanzgebote zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und zur Gewährleistung einer Mindestbegrünung des Gebietes festgesetzt.

Der Erhalt der Gehölze kann durch geeignete Schutzvorrichtungen der Kronen- und Wurzelbereiche während der Bau- und Pflegemaßnahmen sichergestellt werden, damit Beschädigungen vermieden werden. Mit fachgerechten Pflegemaßnahmen können die Gehölze dauerhaft gesichert werden.

Die festgesetzten privaten Grünflächen dürfen nicht überbaut werden und sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Eine Ausnahme stellt die zulässige Errichtung von Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup>, in Summe maximal 30 m<sup>2</sup> dar. Hierdurch soll der Bau einer Gartenhütte oder ähnlichem genehmigungsfrei ermöglicht werden. Innerhalb der privaten Grünfläche sind außerdem auf 5 % der Fläche Strauchpflanzungen zu ergänzen, was einer Mindestflächengröße von 80 m<sup>2</sup> entspricht. Hierbei sollen mehrere standortgerechte Pflanzenarten gemäß der vorgegebenen Artenwahl verwendet werden, um klimatischen Herausforderungen zu begegnen. Eine Anordnung an der westlichen Grundstücksgrenze kann als Eingrünung dienen und gleichzeitig Sichtschutzfunktion gegenüber des anschließenden öffentlichen Weges erfüllen.

Auf den Grundstücksflächen (Mischgebietsfläche MI 1 / MI 2) ist die Anzahl der zu pflanzenden Laubbaum- oder Obstbaumhochstämme anhand der Grundstücksgröße vorgegeben. So ist pro angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

Zur Verbesserung der Durchgrünung des Mischgebiets sind im südlichen Bereich der geplanten Stellplätze standortgerechte Bepflanzungen durchzuführen. Es handelt sich um jeweils einen Laubbaumhochstamm ohne Standortbindung pro 5 Stellplätze. Die Einzelbaumpflanzungen können den künftigen Gebäudekörper regionaltypisch einbinden und entfalten zugleich eine (teil-)schützende Wirkung gegenüber sommerlichen Hitzetagen.

Es sind, soweit möglich bzw. zulässig, versickerungsfähige, offenporige Beläge für Stellplätze, Feuerwehrumfahrten und nicht befahrene Wegeflächen zu verwenden. Hierdurch sollen die Auswirkungen der Flächeninanspruchnahme auf die Grundwasserneubildung vermindert werden. Insbesondere

auch in Verbindung mit einer Dach- und Fassadenbegrünung kann so insgesamt u. a. auch die Verbesserung des Kleinklimas (Vermeidung der Überhitzung bebauter Bereiche) und die Erhöhung des Lebensraumpotenzials für Pflanzen und Tiere gesichert werden.

Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung, wie Mindestqualitäten und Artenwahl, sowie zur Umsetzung und dauerhaften Pflege der Anpflanzungen unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Strukturen.

Die Bebauungsplanänderung enthält somit Vorgaben zur Begrünung der Grundstücke, Gebäude und Freiflächen, was aktuellen Rahmenbedingungen (u. a. Klimawandel mit Erwärmungs- und Überhitzungseffekten) Rechnung trägt.

Verwiesen wird außerdem auf Kap. 5 („Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege“).

## 4.10 Artenschutz

Zum Ausgleich des Verlustes von Gehölzstrukturen und der Inanspruchnahme von Zauneidechsenlebensraum sind unterschiedliche Maßnahmen erforderlich. Vermeidungsmaßnahmen für Avifauna, Fledermäuse und Zauneidechsen sind gemäß saP einzuhalten und umzusetzen. Für bauliche Maßnahmen an Gebäuden (ober- und unterirdisch) sind Bauzeitenbeschränkungen zum Schutz von Fledermäusen und Gebäudebrütern reglementiert.

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion ist als CEF-Maßnahme eine Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt, die als Lebensraumsatz und zur Vergrämung der Zauneidechse dient. Hierfür sind entsprechende Vorgaben einzuhalten, was durch textliche Festsetzung der Maßnahmen sichergestellt ist.

Ebenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion für Fledermäuse und Avifauna sind in Form von differenzierten Nistkästen einzuhalten.

## 4.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB sind Eingriffe, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Eine naturschutzrechtliche Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt daher nicht, Ausgleichsflächen sind nicht bereit zu stellen.

## 5 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTS-PFLEGE

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die fachlichen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes auf übergeordneten Ebenen wurden in Kap. 2.2 thematisiert.

Auf die Erstellung eines separaten Umweltberichtes wird verzichtet. Unabhängig davon sind die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen.

### 5.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000

Die aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangebiet ist aktuell dreigeteilt:

#### 1. Bestehendes Misch-/ Dorfgebiet

Im nördlichen Bereich, in dem lediglich die Baugrenzen korrigiert werden sollen, befinden sich vorwiegend Privatgrundstücke mit Wohnhäusern und Gartenanteilen. Die Hauptgebäude befinden sich im östlichen Bereich der Grundstücke, wohingegen die Gartenflächen mit teils wertvollem Baumbestand im Westen liegen. Eine Hausarztpraxis, eine Stellplatzfläche und eine Lagerhalle bilden den südlichen Abschluss.

#### 2. Bestehende Gartenfläche

Innerhalb der bestehenden Grünfläche befindet sich am nördlichen Rand ein Privatgarten, der sehr naturnah gestaltet ist. Neupflanzungen von Bäumen sind in den vergangenen Jahren im nordwestlichen Bereich erfolgt. Zudem besteht ein Glashaus ohne aktuelle Nutzung mit angrenzenden Freiflächen mit Privatgartencharakter. Am westlichen Rand befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg.

#### 3. Geplantes Mischgebiet

Großteils Ruderalfläche mit Einzelgehölzen und einem flächigen Gehölzbestand am nordöstlichen Rand. Außerdem befindet sich ein Wohngebäude mit Sanierungsbedarf sowie ein Unterstand aus Holz und kleinere gemauerte Unterstellmöglichkeiten auf dem komplett umzäunten Gelände.

Zur Ermittlung des vom Vorhaben betroffenen Artenspektrums wurden Kartierungen der Fabion GbR durchgeführt und Maßnahmenvorschläge im Rahmen des speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (siehe Anlage 2) erstellt. Im Ergebnis kann festgestellt werden:

Innerhalb des geplanten Mischegebietes MI 1/ MI 2 sind zwei Habitatbäume vorhanden, die für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten geeignete Höhlen sowie Spalten aufweisen. Ebenso sind zahlreiche oberirdische sowie unterirdische Gebäudestrukturen vorhanden, die als Quartier für gebäudebewohnende Fledermausarten oder gebäudebrütende Vogelarten geeignet sind. Desweiteren sind auf dem gesamten Grundstück zauneidechsenfreundliche Strukturen enthalten. Es wurde ein Lebensraum sowie ein potentieller Lebensraum für Zauneidechsen räumlich abgegrenzt. Auch konnten Brutvögel während der Kartierung nachgewiesen werden.

Durch Bauzeitenbeschränkungen, eine entsprechende Pflege des Baufelds sowie Maßnahmen gegen ein Einwandern von Zauneidechsen aus angrenzenden Bereichen i. V. m. einer Umweltbaubegleitung und der Anlage von CEF-Maßnahmen für die Zauneidechsen im räumlichen Zusammenhang können Verstöße gegen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten vermieden werden (vgl. Anlage 2). Bei der Anlage der Zauneidechsen-Habitate (CEF-Maßnahme) ist die „Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Zauneidechse“, Hrsg. Landesamt für Umwelt (LfU) mit Stand Juli 2020 (insbes. Kap. 8.2.3) zu beachten. Der Standort der anzulegenden Habitatstrukturen hat im (artspezifisch) räumlichen Zusammenhang, d. h. in max. 50 m Entfernung zur Vorhabenfläche, in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung zu erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Belange finden demnach ausreichend Berücksichtigung.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sowie kartierte Biotop der Bayerischen Biotopkartierung befinden sich nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Insgesamt sind die Auswirkungen unter Einhaltung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Summe als gering zu bewerten.



## 5.2 Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes sieht zum einen eine Korrektur von festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie zum anderen bisher als Flächen für Erwerbsgärtnerei festgesetzte Grundstücke als Mischgebietsflächen im Rahmen der Innenentwicklung in einer Größe von ca. 1,0 ha vor. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 3,78 ha.

Die bisher unversiegelten Flächen, die durch das Vorhaben überplant werden, stellen sich aktuell als großflächige Ruderalfläche mit Privatgartencharakter dar. Einzelne Gebäude ergänzen die vorhandene Nutzungsstruktur.

Der Geltungsbereich wird von bestehenden Siedlungsflächen umgeben. Die Erschließung erfolgt über die „Gartenstraße“. Ein Bedarf an zusätzlichen Verkehrsflächen entsteht nicht.

**Geologisch** ist der Bereich des Planungsgebiets gemäß digitaler geologischer Karte durch die geologische Einheit des Flussschotters geprägt. Die Böden sind durch die bisherige Nutzung bereits anthropogen überformt und erfüllen im gesamten Geltungsbereich die natürlichen **Bodenfunktionen** nur noch eingeschränkt; im Bereich der bisher unbebauten und unversiegelten Fläche werden diese jedoch noch erfüllt. Aufgrund des bisher größtenteils brachliegenden Geländes im Plangebiet sind mit der geplanten Überbauung und Versiegelung negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

**Oberflächengewässer** sind innerhalb des Gebietes nicht vorhanden. Das Planungsgebiet liegt am westlichen Rand innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mains. Die Hochwassergefahrenfläche HQ extrem umfasst etwa  $\frac{2}{3}$  bis  $\frac{3}{4}$  des Plangebietes.

Durch die geplante zusätzliche Flächenversiegelung werden die Versickerungsmöglichkeiten und auch das Rückhaltevermögen für Niederschläge zukünftig eingeschränkt. Durch die Begrünung von Dächern kann im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser zurückgehalten und verzögert bzw. über Notüberläufe in die Kanalisation eingeleitet werden. Sofern die örtlichen Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen und diese wasserrechtlich zulässig ist, sind darüber hinaus Stellplätze, Feuerwehrumfahrten und nicht befahrene Wegeflächen mit versickerungsfähigen, offenporigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Drain- oder Rasenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster o. ä.), wodurch Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate minimiert werden.

Das Gebiet hat aufgrund der geringen Größe der Freiflächen nur eine sehr untergeordnete Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Demgegenüber stehen Vorbelastungen durch Schadstoffimmissionen der angrenzenden Nutzungen (Gewerbe, Verkehr). Die südlich angrenzenden teils großflächig versiegelten Bereiche im Gewerbegebiet tragen zudem klimatisch zu einer Aufheizung des Gebiets bei. Randlich vorhandene bzw. angrenzende Gehölze dienen punktuell der Frischluftentstehung und als Schadstofffilter. Die Festsetzung von Pflanzgeboten dient der Minderung der Aufheizung des Gebietes.

## 5.3 Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich am durch Gewerbe geprägten südlichen Ortsrand von Sommerhausen im Übergang zum Gewerbegebiet „Südliche Gartenstraße“ und stellt ein z. T. als Gartenfläche genutztes und z. T. ungenutztes Grundstück (Ruderalfläche) dar. Zentral ist ein flächiger Strauch- und Baumbestand vorhanden. Gewerbliche Nutzungen schließen nach Süden und Osten an, nördlich grenzen Wohnbauflächen an. Im Westen befindet sich ein Schotterweg mit Grünstreifen und im Anschluss die Bundesstraße B13.

Für das Ortsbild und die ortsbezogene Erholung besitzt der Bereich aufgrund der Eigentumsverhältnisse, der Kleinteiligkeit und der angrenzenden gewerblichen Nutzung im unmittelbaren Umfeld keine Bedeutung. Wegebeziehung zur freien Landschaft werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Durch Festsetzung von Pflanzgeboten sowie der Begrenzung der Bauhöhe wird der Einbindung des Plangebiets in das umgebende Gewerbegebiet weiterhin hinreichend Rechnung getragen.

## 5.4 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Das Plangebiet selbst hat aufgrund der Eigentumsverhältnisse keine Bedeutung für die siedlungsnahen Erholung. Örtliche Rad- oder Wanderwege führen nicht am Gebiet vorbei.

Vorbelastungen innerhalb des Geltungsbereichs bestehen durch Immissionen aus den umliegenden gewerblichen Nutzungen sowie durch verkehrsbedingte Lärmimmissionen (Bundesstraße B13 und Bahnlinie Würzburg-Treuchtlingen).

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes wurde im Rahmen der Planung eine Schallimmissionsprognose durch die Wölfel Engineering GmbH + Co. KG erarbeitet (vgl. Anlage 1). Darin werden vor dem Hintergrund der geplanten (störungeempfindlichen) Nutzung (Mischgebiet mit u. a. auch Wohnnutzung) die Immissionen im Gebiet aus den umgebenden bestehenden Nutzungen (Verkehr, Gewerbe) untersucht und Hinweise zu Schallschutzmaßnahmen sowie Vorschläge für die schalltechnischen Festsetzungen gegeben.

Insgesamt kann somit unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz im Plangebiet von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden.

Von den geplanten Nutzungen im Gebiet selbst gehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf umgebende Nutzungen aus, zumal keine emittierenden Nutzungen geplant sind und auch in der Umgebung lediglich Bebauung mit gleichem oder niedrigerem Schutzgrad vorhanden ist.

## 5.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zu Meldepflicht und Sicherung von Bodendenkmälern bei Funden (Art. 8 BayDSchG) sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

## 5.6 Wechselwirkungen

Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sein können, sind zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes wie folgt zu nennen:

Durch die Bebauung eines bisher ungenutzten Gartengrundstücks kommt es zu nachteiligen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen (Lebensraumpotenzial, Boden-/Wasserhaushalt) in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Retentionsfähigkeit, Schadstofffilter und Wasserspeicher). Durch Pflanzbindungen und Pflanzgebote können im Plangebiet Grünstrukturen langfristig erhalten und entwickelt werden, was sich wiederum sowohl auf Orts- und Landschaftsbild als auch die Lebens-

räume für Tiere und Pflanzen positiv auswirkt.

Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch das Planungsvorhaben nicht gegeben.

## 5.7 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Beim Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Erwerbsgärtnerei, deren Fläche sich in einem gewerblich geprägten Umfeld in Kombination mit Wohnbauflächen befindet. Es können somit grundsätzlich weitere Nutzungen, die eine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle haben, hinzukommen. Eine neue Konfliktsituation ist jedoch nicht zu verzeichnen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i) BauGB sind daher für die Planung nicht anzunehmen.

***Insgesamt sind für die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt bei konsequenter Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der artenschutzrechtlich bedingten CEF-Maßnahmen nur geringe bzw. nicht erhebliche Auswirkungen zu erwarten.***

## 6 FLÄCHENBILANZ

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen sich wie folgt dar:

Geplante Nutzungen	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Mischgebiet	10.584	27,8
<i>davon</i>		
<i>MI 1 (mit Änderungen)</i>	3.283	
<i>MI 2 (mit Änderungen)</i>	2.167	
Dorfgebiet (ohne Änderung)	16.265	42,7
Sondergebiet (ohne Änderung)	300	0,8
Straßenverkehrsfläche	4.437	11,7
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	2.894	7,6
<i>davon</i>		
<i>private Verkehrsfläche</i>	298	
<i>landwirtschaftlicher Weg</i>	2.596	
Versorgungsfläche (Trafo)	72	0,2
Graben	469	1,2
private Grünfläche	3.046	8,0
<i>davon</i>		
<i>Maßnahmenfläche für die Zauneidechse</i>	803	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>38.067</b>	<b>100</b>

Tab. 1: geplante Flächennutzungen

## 7 HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Marktgemeinderat des Marktes Sommerhausen hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplans „Nummer 1“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Marktgemeinderat des Marktes Sommerhausen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 11.12.2025 den Entwurf des Bebauungsplans „Nummer 1“ - 12. Änderung in der Fassung vom 11.12.2025 mit Begründung gebilligt und beschlossen, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Nummer 1“ - 12. Änderung in der Fassung vom 11.12.2025 wurden die folgenden Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die von der Planung berührten Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt und um eine Stellungnahme bis zum ..... gebeten:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen-Würzburg
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Autobahndirektion Nordbayern
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Würzburg
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Ericsson Services GmbH
- Fernwasserversorgung Franken
- Gasversorgung Unterfranken GmbH
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Industrie- und Handelskammer Würzburg
- Kreisjugendring Würzburg
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landratsamt Würzburg (Bauplanungsrecht/ Städtebau; Wasserwirtschaft/ Wasserrecht/ Bodenschutz; Immissionsschutz; Naturschutz; Denkmalschutz; Kreisheimatpflege; Kreisentwicklung; Klimaschutz; Brandschutz/ Kreisbrandrat)

- Mainfranken Netze GmbH
- Markt Winterhausen
- Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern
- Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern
- Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungs-  
behörde
- Regionaler Planungsverband Würzburg
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Stadt Eibelstadt
- Stadt Ochsenfurt
- Team Orange
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Wasserversorgungsamt Aschaffenburg
- Zweckverband Abfallwirtschaft Raum Würzburg
- Zweckverband Abwasserbeseitigung Raum Ochsenfurt

Der Entwurf des Bebauungsplans „Nummer 1“ - 12. Änderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht.

Der Markt Sommerhausen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den Bebauungsplan „Nummer 1“ - 12. Änderung mit Begründung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



## 8 DATEN - UND RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

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

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2025): Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise, TK-Blatt 6226 - Kitzingen und Blatt 6326 Ochsenfurt). Augsburg.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Zauneidechse. Augsburg.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg.) (2021): P20/21 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (Hrsg.) (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand: 01.06.2023. München.

BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG (November 2025): BayernAtlas plus.

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

MARKT SOMMERHAUSEN (2006): 4. Änderung Flächennutzungsplan und Neuaufstellung Landschaftsplan.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG: Regionalplan der Region Würzburg (2). Aktuelle Lesefassung, Stand: 27.10.2023. Würzburg.

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Sommerhausen mit Umgrenzung des Plangebiets (rot), unmaßstäblich	12
Abb. 2: Auszug aus dem Bebauungsplan „Nummer 1“ in der Fassung (03.06.1976) mit Umgrenzung der 12. Änderung, unmaßstäblich	13
Abb. 3: Auszug aus 3. Änderung des Bebauungsplans „Nummer 1“ (30.10.1980), unmaßstäblich	13
Abb. 5: Auszug aus 10. Änderung des Bebauungsplans „Nummer 1“ (26.06.2015), unmaßstäblich	13
Abb. 4: Auszug aus der 9. Änderung des Bebauungsplans „Nummer 1“ (19.09.2013) mit Umgrenzung der 12. Änderung, unmaßstäblich	13
Abb. 6: Lageplan des Vorhabens (Vorabzug), unmaßstäblich	14
Abb. 7: Luftbild mit Umgrenzung des Änderungsbereichs, unmaßstäblich	16
Abb. 8: Luftbild mit Umgrenzung der Grundstücke mit neuen Festsetzungen (MI 1 und MI 2), unmaßstäblich	17

## TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: geplante Flächennutzungen	34
-----------------------------------	----

## ANLAGEN

1)	Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Gewerbelärm Wölfel Engineering GmbH + Co. KG Bericht-Nr. X2375.001.01.002, August 2025
2)	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung FABION, Dezember 2025