

**1. ÄNDERUNG DER
1. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „AM BALZ“
DER GEMARKUNG STETTEN, OT STETTEN
DER GEMEINDE SONDHEIM V. D. RHÖN**

BEGRÜNDUNG MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

LANDKREIS RHÖN-GRABFELD

FASSUNG VOM 20.06.2024 (Satzungsfassung)

**ENTWURFSVERFASSER MIRIAM GLANZ
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
AM WACHOLDERRAIN 23
97618 LEUTERSHAUSEN
Stand 20.06.2024**

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung zum Bebauungsplan	1
1	Vorbemerkungen.....	1
1.1	Anlass und Ziele der Planung	1
1.2	Planungsrechtliche Grundlagen	2
1.3	Verfahrensverlauf	3
2	Rahmenbedingungen.....	4
2.1	Lage	4
2.2	Abgrenzung	4
2.3	Flächenausweisung und geltende Darstellung im Flächennutzungsplan.....	5
3	Größe und Nutzung.....	5
3.1	Größe	5
3.2	Bauliche Nutzung.....	5
4	Art und Maß der baulichen Nutzung (unverändert).....	5
5	Verkehrliche Erschließung	6
6	Immissionsschutz (unverändert).....	6
7	Entwässerung (unverändert)	6
8	Wasserversorgung (unverändert).....	7
9	Energieversorgung (unverändert).....	7
10	Telefon- und Fernmeldeanlagen (unverändert)	8
11	Müllentsorgung (unverändert)	8
12	Denkmalschutz/ -pflege (unverändert).....	8
B	Grünordnung	9
1	Eingriffssituation.....	9
1.1	Geplantes Vorhaben	9
1.2	Eingriffe	9
1.3	Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung (unverändert).....	9
2	Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 15 BNatSchG.....	10
2.1	Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs.....	10
2.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	11
2.3	Ausgleichsflächenkonzeption.....	13

A Begründung zum Bebauungsplan

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Sondheim v.d. Rhön möchte im Ortsteil Stetten ein begrenztes Angebot an Baugrundstücken für Wohnhäuser anbieten. Dazu soll die im rechtsgültigen Bebauungsplan „Am Balz“ bereits dargestellte Erweiterung um 4 Baugrundstücke umgesetzt werden.

Diese 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Balz“ wurde am 20.10.2022 mit Satzungsbeschluss rechtskräftig.

Das damalige Erschließungskonzept hat jedoch zur Folge, dass bereits bebaute Grundstücke nochmals erschließungsbeitragspflichtig werden, weil sie an neu herzustellende Stichwege, die der Ersterschließung der neuen Baugrundstücke dienen, unmittelbar anschließen.

Deshalb soll die 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“ der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön in einer 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB angepasst werden.

Dazu wird der Geltungsbereich um die im Nordwesten und Südwesten anschließenden landwirtschaftlichen Wege erweitert und die Grundstücksaufteilung angepasst. Auf die 8 m breite Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung zwischen den Wohnbaugrundstücken, der für eine mögliche spätere Erweiterung in Richtung Osten vorgesehen war, wird verzichtet.

Die Festsetzungen zur Nutzungsart, Grundflächenzahl, Dachformen etc. bleiben unverändert.

Anpassungen in den textlichen Festsetzungen, die sich durch die Änderung ergeben, sind in der Plandarstellung rot markiert, Korrekturen bzgl. der betroffenen Flächen und Flächengrößen sind in der Begründung zur besseren Nachvollziehbarkeit ebenfalls farblich markiert.

Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet nach § 5 Abs. 2 BauGB und § 4 BauNVO mit einer Ortsrandeingrünung dargestellt.

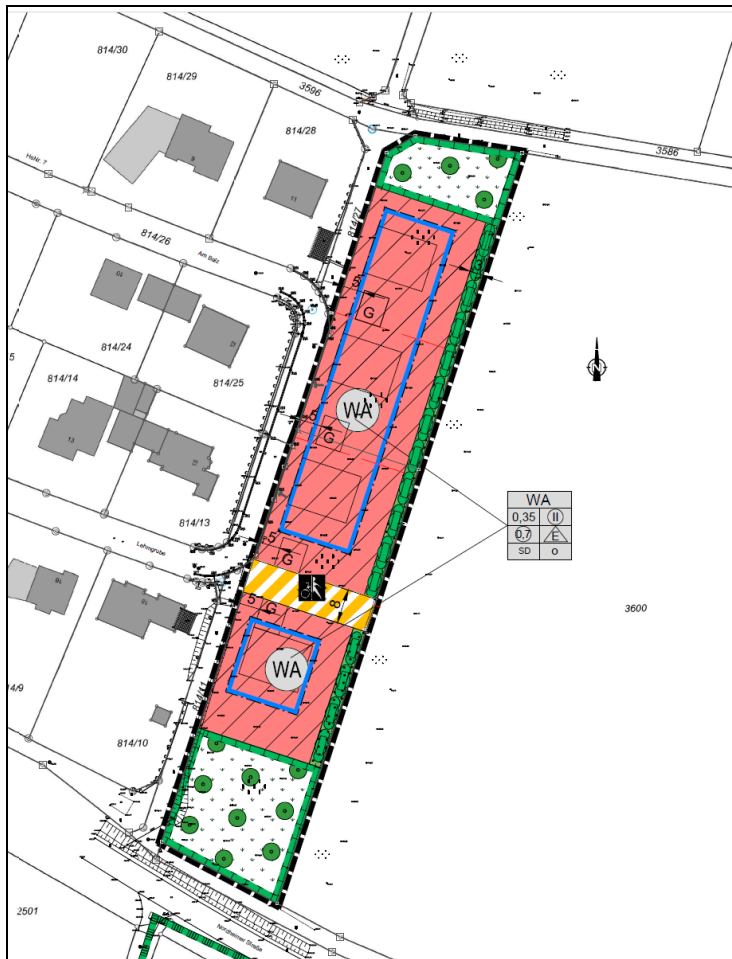
Die Gemeinde Sondheim v.d. Rhön hat aufgrund der bereits im Flächennutzungsplan und im rechtsgültigen Bebauungsplan dargestellten Erweiterung die 1. Erweiterung des rechtsgültigen Bebauungsplans diese Ortsabrundung vorgesehen.

Durch die günstige Lage mit bereits verkehrstechnisch und entwässerungstechnisch gesicherter Erschließung wird dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020), Punkt 3, Siedlungsstruktur entsprochen. Der Umgriff der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes spiegelt eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten und den verantwortungsbewussten Umgang der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön mit dem Schutzgut Boden und Fläche wider.

Die Einbeziehung dieser Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplannerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen und baurechtlich geordneten Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur. Hier zeigt sich der städtebauliche Entwicklungsgedanke, der sich am tatsächlichen Bedarf orientiert, sodass dem Schutzgut Boden gemäß den Anforderungen nach § 1a Abs. 2 BauGB ausreichend Rechnung getragen wird.

1.2 Planungsrechtliche Grundlagen

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“ im Ortsteil Stetten der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön wurde mit Satzungsbeschluss vom 20. Oktober 2022 rechtskräftig.



Rechtskräftige Darstellung der 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“ der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön

Rechtsgrundlagen sind:

- die Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)
- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön 10.05.1994 einschl. der 1. Änderung (Ausweisung eines Wohngebietes im OT Sondheim) vom 04.03.2013
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung

1.3 Verfahrensverlauf

Die 1. Änderung zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Balz“ der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön wird im sog. vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, weil die Grundzüge der Planung

- durch die Anpassung der Gebietsgrenzen (WA), dem Wegfall der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) und der Anpassung der Flächenzuschnitte innerhalb des Gebietes
- bei gleichzeitigem Erhalt der getroffenen Festsetzungen

nicht berührt werden.

Mit der Änderung wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit vorbereitet oder begründet, es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine (zusätzliche) Beeinträchtigung der Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (siehe § 13 Abs. 1 Punkte 1 - 3BauGB).

Deshalb wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön hat in seiner Sitzung am 11.04.2024 die Aufstellung der 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Balz“ im sog. vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Gemeinderatssitzung vom 11.04.2024 hat der Gemeinderat den Entwurf der 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Balz“ in der Fassung vom 11.04.2024 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in die Wege zu leiten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Balz“ in der Fassung vom 11.04.2024 wurde am 25.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 25.04.2024 bis 07.06.2024 sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.04.2024 bis 24.05.2024 statt.

In der Gemeinderatssitzung vom 20.06.2024 wurden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt.

Die Gemeinde Sondheim v.d. Rhön hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.06.2024 die 1. Änderung zur 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Am Balz" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.06.2024 als Satzung beschlossen.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage

Der Änderungsbereich der 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Balz“ befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Stettens und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. **814/11 (TF), 814/27, 3597, 3597/2, 3597/3, 3598, 3598/3, 3598/4 und 3598/5** (die den ursprünglichen Fl.Nrn. 814/11 (TF), 814/27, 3597 und 3598 vor der Grundstücksanpassung nach Inkrafttreten des Bebauungsplans entsprechen).

Unmittelbar südlich des Änderungsbereichs verläuft die Kreisstraße NES 11 („Nordheimer Straße“), westlich schließt das bestehende Allgemeine Wohngebiet „Am Balz“ an. Nördlich und östlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Änderungsbereich liegt im Naturpark „Bayerische Rhön“, aber außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.



Lageplanausschnitt ohne Maßstab (Quelle: FinView, September 2021)

2.2 Abgrenzung

Die 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Balz“ umfasst die Fl.Nrn. **814/11 (TF), 814/27, 3597, 3597/2, 3597/3, 3598, 3598/3, 3598/4 und 3598/5** der Gemarkung Stetten.

Der Änderungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Fl.Nrn. 3596 (Weg)
- Im Osten durch die Fl.Nr. 3600

- Im Süden durch die Fl.Nr. 3599
- Im Westen durch die Fl.Nrn. 814/10, 814/12 (Straße „Lehmgrube“), 814/26 (Straße „Am Balz“) und 814/28

Weiterhin wird dem Bebauungsplan eine externe Ausgleichsfläche (siehe Teil B der Begründung) zugeordnet.

2.3 Flächenausweisung und geltende Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön vom 10.05.1994 einschl. der 1. Änderung vom 04.03.2013 als Allgemeines Wohngebiet mit einer Ortsrandeingrünung ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan muss deshalb für den Änderungsbereich der 1. Änderung zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Balz“ nicht angepasst werden.

3 Größe und Nutzung

3.1 Größe

Das Plangebiet der 1. Änderung zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Balz“ umfasst eine Fläche von insgesamt 5.800 m² gegenüber dem Geltungsbereich der 1. Erweiterung mit 5.339 m².

3.2 Bauliche Nutzung

Die geplanten Festsetzungen des Änderungsbereiches umfassen folgende Flächen:

Festsetzung	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	3.743 3.352 m ²
Private Grünfläche und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	381 375 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - zugeordnete Ausgleichsfläche	1.676 1.372 m ²
Summe Änderungsbereich	5.800 5.339 m²
Externe Ausgleichsflächen	450 800 m ²

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt und sind weiterhin uneingeschränkt nutzbar. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht zu erwarten.

4 Art und Maß der baulichen Nutzung (unverändert)

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des § 4 BauNVO als Allgemeines Wohn-

gebiet (WA) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 ff. BauNVO ist wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,35

Hinweis: Der rechtsgültige Bebauungsplan „Am Balz“ hat in den beiden Bauabschnitten eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Im Plangebiet der Erweiterung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ein der Ortsrandlage und der umgebenden Nutzung angepasster, maßvoller Versiegelungsgrad für die Hauptnutzung festgesetzt.

5 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen „Lehmgrube“ bzw. „Am Balz“ auf den Fl.Nrn. 814/12 bzw. 814/26.

6 Immissionsschutz (unverändert)

Zur Beurteilung des auf das Baugebiet einwirkenden Verkehrslärm der südlich vorbeiführenden Kreisstraße NES11 wurde ein Fachgutachten mit einer Schallimmissionsprognose Verkehr beauftragt (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 2022), das die im Baugebiet zu erwartenden Schallimmissionen infolge des Verkehrs auf der Kreisstraße aufzeigt und auf Basis der maßgebenden Richtlinien bewertet:

„Auf die WA-Flächen im Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“ wirken die Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße NES 11 im Süden ein.

Die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 für WA-Gebiete werden innerhalb der Baugrenzen tags und nachts eingehalten. Im Tageszeitraum sind die OW auch auf den Flächen außerhalb der Baugrenzen eingehalten, nachts sind im südlichen Randbereich Überschreitungen zu erwarten.

Auf Basis der ermittelten Schallimmissionen sind im Plangebiet keine Anforderungen zum Schallimmissionsschutz zu stellen“ (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Berichtsnummer Y0958.001.01.001 vom 24.02.2022).

7 Entwässerung (unverändert)

Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes mit einer Größe von ~~3.743~~ **3.352** m² wird im Mischsystem entwässert und an den bestehenden Mischwasserkanal des Baugebiets „Am Balz“ angebunden.

Etwa 100 Meter südlich des Änderungsbereiches verläuft der Stettbach, ein Gewässer III. Ordnung. Bei ordnungsgemäßer Behandlung des von den befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswassers sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Oberflächengewässer zu erwarten.

Das anfallende Schmutzwasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal angebunden. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen (siehe Festsetzung 13.2).

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig (siehe Festsetzung 13.3).

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig (siehe Festsetzung 13.4).

Gebäude, Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation bei Dritten, insbesondere der Unterlieger führt (siehe Festsetzung 13.1).

Inwiefern das anfallende Niederschlagswasser der Grundstücksflächen in einen Vorfluter eingeleitet werden kann oder bei ausreichender Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens auch einer Versickerungsanlage zugeführt werden kann, ist im Rahmen der Baumaßnahmen zu prüfen. Die Baugrundverhältnisse sind derzeit nicht bekannt, sodass die Versickerungsfähigkeit im Rahmen der Baumaßnahmen festzustellen ist.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss (siehe Hinweise Pkt. 2).

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Grundsätzlich handelt es sich bei einer zielgerichteten Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder einer Einleitung in ein oberirdisches Gewässer um eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG. Diese bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG. Davon abweichend kann Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden (vgl. § 46 Abs. 2 WHG), wenn die Bedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erfüllt sind. Darüber hinaus fällt das schadlose Einleiten von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer unter bestimmten Bedingungen unter den Gemeindegebrauch und darf ohne Erlaubnis erfolgen (vgl. § 25 WHG i.V. m. Art. 18 BAWG).

8 Wasserversorgung (unverändert)

Der Trink- und Löschwasserbedarf wird durch Anbindung an das vorhandene Netz des Wasserzweckverbands Rother Gruppe sichergestellt.

9 Energieversorgung (unverändert)

Die Energieversorgung im Gemeindegebiet Sondheim v.d. Rhön wird vom Überlandwerk Rhön GmbH zur Verfügung gestellt. Die einzelnen Wohnbaugrundstücke sind noch nicht mit

elektrischen Versorgungsleitungen erschlossen (siehe Stellungnahme der Überlandwerk Rhön GmbH vom 18.11.2021).

10 Telefon- und Fernmeldeanlagen (unverändert)

Die Versorgungsträger werden im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die eingehenden Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen werden, sofern inhaltlich im Bebauungsplan zu erfassen, berücksichtigt bzw. werden im Rahmen der Fachplanung detailliert abgestimmt.

Von Seiten der Deutschen Telekom wurden im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen keine Hinweise oder Einwendungen vorgebracht.

11 Müllentsorgung (unverändert)

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Rhön-Grabfeld sichergestellt.

12 Denkmalschutz/ -pflege (unverändert)

Für den Änderungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: Bayern-Viewer Denkmal, Stand 9/2021).

Es wird vorsorglich auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG) – siehe Hinweise Pkt. 1.

B Grünordnung

Hinweis:

In dem Grünordnerischen Beitrag erfolgt nur eine Anpassung der Eingriffsbilanzierung und der Zuordnung der Ausgleichsflächen.

Die für die 1. Erweiterung getroffenen Herleitungen sowie die Festsetzungen zur Eingrünung, zur Gestaltung der Ausgleichsflächen etc. bleiben unverändert **und sind in den planerischen Festsetzungen vollständig enthalten.**

1 Eingriffssituation

1.1 Geplantes Vorhaben

Die Gemeinde Sondheim v.d. Rhön beabsichtigt, eine 5.800 m² große Fläche auf den Fl.Nrn. **814/11 (TF), 814/27, 3597, 3597/2, 3597/3, 3598, 3598/3, 3598/4 und 3598/5** der Gemarkung Stetten als

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einer GRZ von 0,35 mit **3.743 3.352** m²,
- Private Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB, die gleichzeitig auch Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind (§ 9(1) 25 b) BauGB) mit **381-375** m² und
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nördlichen und südlichen Änderungsbereich als Ausgleichsflächen mit **548 456** m² bzw. **1.128 916** m², insgesamt also **1.676 1.372** m²

festzusetzen.

Weiterhin **wird eine werden-zwei** externe Ausgleichsflächen mit **450 800** m² dieser 1. Änderung der Bebauungsplanerweiterung zugeordnet.

1.2 Eingriffe

Mit der geplanten Bebauung als Allgemeines Wohngebiet sind Veränderungen der Art und Nutzung von Grundflächen verbunden, die als Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gewertet werden müssen.

Durch die Überbauung und Versiegelung wird das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser betroffen, weil Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt verloren gehen.

1.3 Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung (unverändert)

Eine Reihe von Überlegungen und Maßnahmen gestatten es, die Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung insbesondere hinsichtlich ihrer Reichweite zu verringern.

1.3.1 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima sowie Tiere und Pflanzen

- Keine zusätzliche Versiegelung da die vorhandene Erschließung von den Straßen „Am Balz“ und „Lehmgrube“ mitgenutzt werden kann.
- Die vorhandenen Wege im Westen und Norden außerhalb des Änderungsbereichs bleiben auch weiterhin erhalten.
- Eine Schädigung von Brutplätzen bodenbrütender Vogelarten wird durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli beginnen sollten, so sind von Anfang März bis Baubeginn mittels kontinuierlicher Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen oder die betroffenen Flächen müssen auf mögliche Neststandorte durch einen Fachmann geprüft werden.
- Falls im Zuge der Baumaßnahmen Rodungen oder Rückschnittmaßnahmen erforderlich sind, so sind diese gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen, damit eine Störung der Reviere einschl. Beseitigung des jeweiligen Neststandorts ausgeschlossen werden kann, zumal diese Vögel jährlich neue Nester bauen.
- Der Zaun wird in Bodennähe so gestaltet, dass Kleintiere ungehindert passieren können.
- Pflanzlisten mit heimischen Straucharten als Vorgabe für die Eingrünung und die Ausgleichsflächen
- Festsetzungen zur schadlosen Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser

1.3.2 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. des Landschaftsbildes

- Die notwendige Mindestdurchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes ist durch die Festlegung einer GRZ von 0,35 gewährleistet.
- Mit der Anpflanzung einer zweireihigen Landschaftshecke an der Ostseite der Grundstücke wird die Entwicklung einer Ortsrandeingrünung möglich
- Begrenzung der Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen
- Festsetzung einer Vollzugsfrist zur Herstellung der Eingrünungsmaßnahmen

2 Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 15 BNatSchG

2.1 Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs

Bei den in der 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes vorgesehenen Festsetzungen handelt es sich um Eingriffe im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG, nämlich um „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (...), die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Boden

Durch das Vorhaben werden weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch–bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen; es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten.

Wasser

Da durch das Vorhaben weder Wasserschutzgebiete, amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten. Quellen und Quelläuren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und unregelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

Klima und Luft

Durch die Bebauung der Fl.Nrn. 814/11 (TF), 814/27, 3597, 3597/2, 3597/3, 3598, 3598/3, 3598/4 und 3598/5 wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. Durch das Vorhaben werden keine Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion oder für die lufthygienische Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“ zu erwarten sind.

Arten und Lebensräume

Die Fläche des geplanten allgemeinen Wohngebiets ist derzeit als mäßig extensiv genutztes und mäßig artenreiches Grünland einzustufen.

Sie hat keine besondere Bedeutung für streng geschützte Tier oder Pflanzenarten.

Landschaftsbild und Erholung

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrand, in der Umgebung finden sich typische Ortsrandstrukturen und Kleinstrukturen der Kulturlandschaft.

Mit der vorgesehenen Eingrünung durch die Pflanzung von Landschaftshecken und die Anlage von Streuobstwiesen als Ausgleichsflächen entsteht eine neue Ortsrandeingrünung mit typischen Elementen, so dass der Charakter des Landschaftsbildes erhalten bleibt.

Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild und Erholung“ zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich befinden sich keine Bodendenkmale.

2.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die 1. Änderung erfolgt wie die 1. Erweiterung aufgrund des Verfahrensbeginns im Jahr 2021 noch entsprechend dem (alten) Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003), eine Umstellung auf die neue Berechnung gemäß Leitfaden vom 15.12.2021 wird nicht durchgeführt.

Im Änderungsbereich sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,35
- Private Grünflächen sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (nach Leitfaden)

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1 a) 	Feld A I 0,3 - 0,6	Feld B I 0,2 - 0,5 Gewählter Faktor 0,35 – 0,1 = 0,25 für die landwirtschaftlichen Schotterwege
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminselfen, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • ... (vgl. Liste 1 b) 	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8 (In besonderen Fällen 0,2)* gewählter Faktor 0,7 – 0,1 = 0,6 für mäßig extensiv genutztes, mäßig artenreiches Grünland
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Natürliche und naturnahe Fluss- und Bachabschnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche • Historische Kulturlandschaften, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen • ... (vgl. Liste 1 c) 	Feld A III 1,0 - 3,0 (In Ausnahmefällen darüber)	Feld B III 1,0 – 3,0 (In Ausnahmefällen darüber)

* unterer Wert bei intensiv genutzten Grünflächen, z.B. bei Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen

Das Gebiet wird als ein Baugebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingestuft, das geplante WA-Gebiet mit der GRZ 0,35 dem Eingriffstyp B zugeordnet.

Für die betroffenen Flächen wird gegenüber dem gewählten Faktor ein Abschlag von 0,1 angesetzt, weil umfangreiche Maßnahmen zur Eingrünung im Osten des Änderungsbereichs sowie zur Einbindung in das Landschaftsbild vorgesehen werden.

In der Kategorie II (mittlerer Wert) wird die vorhandene mäßig extensiv genutzte, mäßig artenreiche Wiese als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Hier wird deshalb der Faktor 0,7 mit dem Abschlag von 0,1, also ein Faktor von 0,6 angesetzt.

Für die Schotterwege, die in die Kategorie I fallen, wird ein Faktor von 0,25 angesetzt. Kein Kompensationsbedarf ergibt sich für die privaten Eingrünungsflächen und die vorgesehenen Ausgleichsflächen.

Der Kompensationsumfang ermittelt sich deshalb wie folgt:

Typ B: geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad				
Kategorie I: Gebiete mittlerer Bedeutung				
Ausgangsbestand	Gewählter Faktor	Festsetzung	m²	Erfordernis (m²)
mäßig extensiv genutzte, mäßig artenreiche Wiese	0,7–0,1 =0,6	WA-Gebiet	3.425 3.592 m ²	2.055 2.155 m ²
	0	Private Grünfläche	381 375 m ²	0 m ²
	0	Ausgleichsflächen	1.526 1.372 m ²	0 m ²
Schotterweg	0,35 – 0,1 = 0,25	WA-Gebiet	318 m ²	80 m ²
	0	Ausgleichsflächen	150 m ²	0 m ²
Summe für die 1. Änderung zur 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“			5.800 m² 5.339 m²	2.135 m² 2.155 m²

Gegenüber dem Ausgleichserfordernis von 2.155 m² aus der 1. Erweiterung sinkt das Ausgleichserfordernis um 20 m² wegen der geringfügig kleineren Baugrundstücke und vergrößerten Ausgleichsflächen trotz der Gebietserweiterung auf 2.135 m² ab.

2.3 Ausgleichsflächenkonzeption

Für das Ausgleichserfordernis von 2.135 m² für die 1. Änderung zur 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“ werden folgende Kompensationsflächen vorgesehen:

Vorgesehene Kompensationsflächen		
Teilfläche auf den Fl.Nr. 3598/4 (Teilfläche), 3598/5 und 814/11 (Teilfläche) der Gemarkung Stetten (davon 61 m ² Entsiegelung des Weges)		1.128 916 m ²
Teilfläche auf den Fl.Nrn. 3597 und 814/27 (Teilfläche) der Gemarkung Stetten (davon 89 m ² Entsiegelung des Weges)		548 456 m ²
Externe Ausgleichsfläche mit der Pflanzung von 9 Laubbäumen auf Fl.Nr. 3447 der Gemarkung Stetten		450 m ²
Externe Ausgleichsfläche mit der Pflanzung von 7 Laubbäumen auf Fl.Nr. 4042 der Gemarkung Sondheim		350 m²
Summe der vorgesehenen Kompensationsflächen für die 1. Änderung zur 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“		2.126 2.172 m²

Dies bedeutet, dass der Ausgleich für die 1. Änderung zur 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“ der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön überwiegend innerhalb des Bebauungsplans und mit der externen Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 3447 der Gemarkung Stetten realisiert werden kann.

Das Defizit von 9 m² wird durch die Entsiegelung der Schotterwege auf 150 m² auf den beiden internen Ausgleichsflächen kompensiert.

Die vorgesehenen Maßnahmen bleiben – bis auf den Wegfall der externen Kompensationsmaßnahme auf Fl.Nr. 4042 der Gemarkung Sondheim unverändert.

Aufgestellt: 20.06.2024

Miriam Glanz
Landschaftsarchitektin