

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

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG NACH § 6a (1) BauGB

ENTWURFSVERFASSER

**MIRIAM GLANZ
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
AM WACHOLDERRAIN 23
97618 LEUTERSHAUSEN
Stand 20.10.2022**

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
2	Anlass der Planung.....	3
3	Planinhalt	3
4	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange.....	4
5	Vorgehensweise und Ablauf des Verfahrens	4
5.1	Vorgehensweise	4
5.2	Verfahrensdaten	5
6	Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
6.1	Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 (1) BauGB.....	5
6.2	Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) BauGB	5
6.3	Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 (2) BauGB.....	6
6.4	Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (2) BauGB	6

1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Sondheim v.d. Rhön hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.10.2022 die 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Am Balz" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.10.2022 als Satzung beschlossen.

Der 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“ ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Darin soll über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, informiert werden. Außerdem soll Auskunft erteilt werden, aus welchen Gründen die abschließenden Aussagen im Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

Jedermann kann die 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Am Balz", die Begründung und die zusammenfassende Erklärung in der Verwaltungsgemeinschaft Ostheim v.d. Rhön einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

2 Anlass 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.

Die Grundstücke werden über die vorhandenen Erschließungsstraßen „Lehmgrube“ und „Am Balz“ verkehrstechnisch erschlossen, nach derzeitiger Einschätzung ist auch eine Anbindung an die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen möglich.

Für eine mögliche spätere Erweiterung in Richtung Osten mit einer Wegeverbindung zwischen den Baugebieten wird eine 8 m breite Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung zwischen den beiden südlichen Grundstücken vorgesehen.

3 Planinhalt

Die Gemeinde Sondheim v.d. Rhön beabsichtigt deshalb, eine 5.339 m² große Fläche auf den Fl.Nrn. 3597 und 3598 der Gemarkung Stetten als

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einer GRZ von 0,35 mit 3.352 m²,
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Geh- und Radweg“) mit 240 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 375 m² und
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nördlichen und südlichen Geltungsbereich als Ausgleichsflächen mit 456 m² bzw. 916 m², insgesamt also 1.372 m²

festzusetzen.

Weiterhin werden zwei externe Ausgleichsflächen mit 800 m² dieser Bebauungsplanerweiterung zugeordnet.

Der Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Balz“ befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Stettens und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 3597 und 3598.

Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs verläuft die Kreisstraße NES 11 („Nordheimer Straße“), westlich schließt das bestehende Allgemeine Wohngebiet „Am Balz“ an.

Nördlich und östlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

4 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der durchgeführten Prüfung der Belange des Umweltschutzes wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 2 a BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Der Umweltbericht im Teil der C der Begründung beschreibt und beurteilt dazu die dargestellten umweltrelevanten Vorhaben im Hinblick auf die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen.

Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und das Landschaftsbild einschließlich etwaiger Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern.

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).

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).

Die Begründung mit Umweltbericht enthalten weiterführende Informationen.

5 Vorgehensweise und Ablauf des Verfahrens

5.1 Vorgehensweise

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 Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Balz“ nicht angepasst werden.

Als verbindliche Bauleitplanung legt der Bebauungsplan die geplanten Nutzungen sowie die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest.

Dabei sind Konflikte mit anderen raumbezogenen Nutzungsansprüchen herauszuarbeiten und Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch geeignete Festsetzungen soweit als möglich zu vermeiden oder zu minimieren.

Konkrete Maßnahmen, z.B. zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden festgesetzt.

5.2 Verfahrensdaten

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“ der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön wurde im Regelverfahren aufgestellt.

Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	04.03.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	22.06.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	15.11.2021 – 16.12.2021
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	16.11.2021 – 17.12.2021
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	26.08.2022 – 30.09.2022
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	26.08.2022 – 30.09.2022
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	20.10.2022

Der Satzungsbeschluss wurde am 27.10.2022 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird die 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“ der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön rechtskräftig. Sie liegt seit dieser Zeit in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht bereit.

6 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

6.1 Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 (1) BauGB

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“ der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön sowie die Auswirkungen der Planung fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs in der Fassung vom 14.10.2021 in der Zeit vom 15.11.2021 bis 16.12.2021 in der Verwaltungsgemeinschaft Ostheim v.d. Rhön statt.

Es wurden keine Einwendungen vorgebracht:

6.2 Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch die Zusendung der Planunterlagen des Vorentwurfs in der Fassung vom 14.10.2021 unterrichtet und aufgefordert, in der Zeit vom 16.11.2021 bis 17.12.2021 Stellung zu nehmen.

In Folge gingen fristgerecht 26 Stellungnahmen ein, von denen 18 keine Einwände enthielten. 34 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Das **Bayerische Landesamt für Umwelt** hat für den Bereich Rohstoffgeologie darauf hingewiesen, dass es bzgl. der zu damaligen Zeitpunkt noch ausstehenden Lage der externen Ausgleichsflächen

erneut zu beteiligen ist. Das Bayerische Landesamt für Umwelt wurde bei der Anhörung nach § 4 Abs. 2 BauGB wieder beteiligt, hat aber keine Stellungnahme mehr abgegeben.

Von Seiten der **Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld** wurde darauf hingewiesen, dass für die vorgelegte Bauleitplanung im Bereich des Offenlandes das kommunale „Kernzonen-Ökokonto“, das Waldflächen betrifft, nicht zur Kompensierung herangezogen werden kann. Für die externen Ausgleichsflächen wurden deshalb in Abstimmung mit der UNB geeignete Flächen im Eigentum der Gemeinde Sondheim ausgewählt und zugeordnet.

Aus der Sicht des **Technischen Immissionsschutzes am Landratsamt Rhön-Grabfeld** ist der auf das Baugebiet einwirkende Verkehrslärm der vorbeiführenden Kreisstraße NES11 nur unzureichend gewürdigt. Zur Beurteilung der Lärmsituation in der Baugebietserweiterung und insbesondere der Einwirkungen des Verkehrslärms der vorbeiführenden Kreisstraße NES 11 wurde ein entsprechendes Gutachten eingeholt (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 2022). Dieses kommt zu der Ergebnis, dass die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 für WA-Gebiete werden innerhalb der Baugrenzen tags und nachts eingehalten werden. 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.

Von Seiten der **Tiefbauverwaltung und dem Umweltamt am Landratsamt Rhön-Grabfeld** wurden redaktionelle Anmerkungen und Hinweise vorgebracht, die in die Begründung aufgenommen wurden.

Die Hinweise des **Fachbereichs Katastrophenschutz an der Regierung von Unterfranken** wurden zur Kenntnis genommen.

Das **Überlandwerk Rhön GmbH** hat darauf hingewiesen, dass die Flächen noch nicht mit elektrischen Versorgungsleitungen erschlossen sind.

Von Seiten des **Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen** wurden verschiedene Vorschläge für Festsetzungen und Hinweise für den Bebauungsplan vorgebracht. Die Festsetzungsvorschläge wurden übernommen, die Hinweise berücksichtigt und ergänzt. Die Aussagen zur Behandlung des auf der Fläche anfallenden Niederschlagswassers einschl. der Möglichkeiten der Erlaubnisfreiheit werden in der Begründung erläutert.

6.3 Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 (2) BauGB

Der Entwurf der 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“ der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön in der Fassung vom 28.07.2022 sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und das Abwägungsergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.08.2022 bis einschließlich 30.09.2022 zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen bzw. Einwendungen vorgebracht.

6.4 Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB durch die Zusendung der Planunterlagen in der Fassung vom 28.07.2022 beteiligt und über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und in der Zeit vom 26.08.2022 bis 30.09.2022 zur Stellungnahme aufgefordert.

In Folge gingen fristgerecht 21 Stellungnahmen ein, von denen 14 keine Einwände enthielten. 42 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Zusätzlich zu den bereits in der vorgezogenen Beteiligung vorgebrachten Punkten wurden insbesondere folgende Punkte vorgetragen:

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** gibt Hinweise auf die für die Region unterdurchschnittliche bis durchschnittliche Bodenbonität sowie auf die von den landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), die ortsüblich, zumutbar und zu dulden sind, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen. Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das **Amt für Digitales, Breitband und Vermessung, Bad Neustadt a.d. Saale** gibt Hinweise zur Übergabe der rechtskräftigen Bebauungsplanung und zur Gebietserschließung mit Breitband.

Die **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien** verweist auf das „DB-Hinweisblatt zur Beteiligung der Deutschen Bahn AG bei Bau- und Planungsvorhaben im Bereich von einer Entfernung von ab 200 Meter zu aktiven Bahnbetriebsanlagen“, das zur Kenntnis genommen wird.

Das **Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg** gibt den Hinweis darauf, dass sich das Vorhaben ca. 21,5 km westlich der ehemaligen Eisenbahnstrecke 5243, Mellrichstadt – Fladungen befindet, die nunmehr seit 1996 als Museumsbahn betrieben wird. Diese Museumsbahn unterliegt jedoch nicht mehr der Zuständigkeit des Eisenbahn-Bundesamtes. Die Betreiberverantwortung für die Eisenbahninfrastruktur auf dieser Strecke liegt nach dem Kenntnisstand des EBA beim Zweckverband Fränkisches Freilandmuseum Fladungen, die Betriebsabwicklung erfolgt durch die Eisenbahnfreunde Untermain e.V., umbenannt in „Röhn-Zügler e.V.“ mit Sitz in Fladungen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, der Zweckverband Freilandmuseum Fladungen wurde am Verfahren beteiligt, hat aber keine Stellungnahme vorgebracht.

Die Abteilung **Wasserrecht am Landratsamt Rhön-Grabfeld** verweist auf ggf. erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen im Zusammenhang mit der Bauausführung bzw. Erschließung des Gebietes, die unter Vorlage entsprechender Antragsunterlagen beim Landratsamt Rhön-Grabfeld – Sachgebiet Wasserrecht – zu beantragen sind.

Die **Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken** erbittet eine digitale Fassung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das **Überlandwerk Rhön GmbH** weist erneut darauf hin, dass die Flächen noch nicht mit elektrischen Versorgungsleitungen erschlossen sind.