

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE.....	3
1.1. LAGE IM RAUM.....	3
1.2. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
1.3. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WOHNRAUMENTWICKLUNG	3
1.4. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG VOR ORT.....	4
2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES – DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS	5
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	6
3.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG	6
3.1.1. <i>Landesentwicklungsprogramm:</i>	6
3.1.2. <i>Regionalplan Main-Rhön (3):</i>	7
3.1.3. <i>Bedarfsnachweis</i>	7
3.2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE	9
4. VORHANDENE VERBINDLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN	10
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	10
4.2. STÄDTEBAULICHE KONZEPTE.....	10
4.3. VORHANDENE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE	10
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET.....	11
5.1 BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	11
5.2. VEGETATION	13
5.3. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG	13
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF.....	14
6.1. FLÄCHENBILANZ	14
6.2. BAULICHES KONZEPT/BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	14
7. VERKEHRSKONZEPTION.....	20
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT	20
9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	21
9.1. ENTWÄSSERUNG.....	21
9.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, FERNWÄRME, GAS UND TELEFON	23
9.3. MÜLLENTSORGUNG.....	23
10. KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	24
11. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	24
11.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	24
11.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	24
11.2.1. <i>Immissionsschutz</i>	24
11.2.2. <i>Landschafts- und Naturschutz</i>	26
11.2.3. <i>Luftreinhaltung / Klimaschutzklausel</i>	28
12. UMWELTBERICHT NACH § 2A BAUGB	29
1. EINLEITUNG	29
1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS, EINSCHLIEßLICH EINER BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN DES PLANS MIT ANGABEN ÜBER STANDORTE, ART UND UMFANG SOWIE BEDARF AN GRUND UND BODEN DER GEPLANTEN VORHABEN	29

1.1.1	Beschreibung des Vorhabens am Standort	29
1.1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	29
1.1.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	29
1.2	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, DIE FÜR DEN BAULEITPLAN VON BEDEUTUNG SIND, UND DER ART, WIE DIESE ZIELE UND DIE UMWELTBELANGE BEI DER AUFSTELLUNG DES BAULEITPLANS BERÜCKSICHTIGT WURDEN;	29
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	32
2.1	BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	32
2.1.1.	Schutzgut Mensch	32
2.1.2.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	32
2.1.3.	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	33
2.1.4.	Schutzgut Landschaft	34
2.1.5.	Schutzgut Fläche, Boden	34
2.1.6.	Schutzgut Wasser	35
2.1.7.	Schutzgut Luft	36
2.1.8.	Schutzgut Klima	36
2.1.9.	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	36
2.2	EINE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG; HIERZU SIND, SOWEIT MÖGLICH, INSBESONDERE DIE MÖGLICHEN ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN WÄHREND DER BAU- UND BETRIEBSPHASE DER GEPLANTEN VORHABEN AUF DIE BELANGE NACH § 1 ABSATZ 6 NUMMER 7 BUCHSTABE A BIS I ZU BESCHREIBEN, UNTER ANDEREM INFOLGE	37
2.2.1	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	37
2.2.2	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	38
2.2.3	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	38
2.2.4	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	38
2.2.5	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	38
2.2.6	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	39
2.2.7	der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	39
2.2.8	der eingesetzten Techniken und Stoffe	39
2.3.	EINE BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN, MIT DENEN FESTGESTELLTE ERHEBLICHE NACHTEILIGE UMWELTAUSWIRKUNGEN VERMIEDEN, VERHINDERT, VERRINGERT ODER SOWEIT MÖGLICH AUSGEGLICHEN WERDEN SOLLEN, SOWIE GEGEBENENFALLS GEPLANTE ÜBERWACHUNGSMAßNAHMEN	39
2.4.	IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UNTER ANGABE DER WESENTLICHEN GRÜNDE FÜR DIE GETROFFENE WAHL	41
2.5.	EINE BESCHREIBUNG DER ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN NACH § 1 ABSATZ 6 NUMMER 7 BUCHSTABE J	41
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN:	41
3.1	EINE BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND, ZUM BEISPIEL TECHNISCHE LÜCKEN ODER FEHLENDE KENNTNISSE ...	42
3.2	EINE BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT	42

3.3 EINE ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER ERFORDERLICHEN ANGABEN NACH DIESER ANLAGE	43
3.4 EINE REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BEWERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN.....	43
13. ENTWURFSVERFASSER.....	44

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Sulzdorf a.d.Lederhecke ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Rhön-Grabfeld und ein Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen im Grabfeld. Sulzdorf a.d.Lederhecke liegt in der Main-Rhön Region und grenzt direkt die Landesgrenze zu Thüringen.

Die Gemeinde liegt 9 km südöstlich von Bad Königshofen im Grabfeld und 30 nordöstlich von Schweinfurt. Sulzdorf an der Lederhecke gliedert sich in 10 Gemeindeteile. Brennhausen, Heckenmühle, Serrfeldermühle und Sulzdorfer Mühle werden als Einöde klassifiziert. Obereßfeld, Sternberg i.Grabfeld und Sulzdorf a.d.Lederhecke als Pfarrdorf, Serrfeld und Zimmerau als Kirchdorf und Schwanhausen als Dorf.

Insgesamt umfasst das Gemeindegebiet eine Fläche von 36,36 km² und liegt auf einer mittleren Höhe von 330 m über NHN.

1.2. Überörtliche Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Sulzdorf a.d.Lederhecke ist nicht an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen; der nächste Bahnhof mit Personenbeförderung befindet sich in Bad Neustadt, etwa 26 Kilometer entfernt. Öffentliche Bushaltestellen sind in der Gemeinde vorhanden.

Durch Sulzdorf a.d. Lederhecke führt die Bundesstraße B 279 sowie die NES 48 im Süden und die St 2283 im Norden des Gemeindegebiets.

1.3. Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumentwicklung

Am 31.12.2023 hatte die Gemeinde 1.152 Einwohner. Die Bevölkerungsdichte innerhalb des Gebietes der Gemeinde liegt bei 32 Einwohnern pro Quadratkilometer (Stichtag 31. 12. 2023).

Landkreis Rhön-Grabfeld (31.12.2023): 78 EW/km²

Regierungsbezirk Unterfranken (31.12.2023): 154 EW/km²

Freistaat Bayern (31.12.2023): 187 EW/km²

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung		Einwohner je km²	Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt ²⁾	Veränderung 31.12.2023 gegenüber ... in %			insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
						Anzahl	%
01.12.1840	1 287	- 10,5	36	2013	1 095	1	0,1
01.12.1871	1 360	- 15,3	38	2014	1 098	3	0,3
01.12.1900	1 287	- 10,5	36	2015	1 112	14	1,3
16.06.1925	1 334	- 13,6	37	2016	1 113	1	0,1
17.05.1939	1 237	- 6,9	34	2017	1 101	- 12	- 1,1
13.09.1950	1 838	- 37,3	51	2018	1 102	1	0,1
06.06.1961	1 439	- 19,9	40	2019	1 098	- 4	- 0,4
27.05.1970	1 368	- 15,8	38	2020	1 093	- 5	- 0,5
25.05.1987	1 213	- 5,0	34	2021	1 099	6	0,5
09.05.2011	1 114	3,4	31	2022	1 175	76	6,5
15.05.2022	1 173	- 1,8	32	2023	1 152	- 23	- 2,0

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung seit 1840. Quelle: LAfSt. Bayern.

Die offizielle Bevölkerungsprognose für die Gemeinde prognostiziert für das Jahr 2033 einen Rückgang auf 1.040 Einwohner. Dies entspricht einem prognostizierten Rückgang von 9,72 % gegenüber 2023. Für das Zieljahr der Planung 2028 wird ein Bevölkerungsrückgang auf 1.060 Personen prognostiziert (-7,99%).

Die Durchschnittliche Haushaltsgröße betrug bei 633 Wohnungen im Jahr 2023 auf 1.152 Einwohner 1,82 und lag dabei unter dem bayernweiten Durchschnitt von 2,06 (2021).

Die Anzahl der Wohngebäude stieg seit 2020 von 500 auf 507 im Jahr 2023. Der Zubau fand bei Wohngebäuden mit zwei Wohnungen sowie im Einfamilienhaussegment statt.

1.4. Wirtschaftliche Entwicklung vor Ort

Die Gemeinde Sulzdorf a.d. Lederhecke ist im Regionalplan für die Planungsregion Main-Rhön (3) nicht als Grundzentrum oder Kleinzentrum ausgewiesen.

6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2018						
Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni ²⁾					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Beschäftigte am Arbeitsort	176	177	186	188	197	194
davon männlich	140	143	153	150	150	147
weiblich	36	34	33	38	47	47
darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-	-	-	-	-
Produzierendes Gewerbe	-	132	138	136	132	129
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	-	-	-	-	-	-
Unternehmensdienstleister	-	-	9	-	-	-
Öffentliche und private Dienstleister	-	-	-	-	-	-
Beschäftigte am Wohnort	418	438	445	447	443	446

¹⁾ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

²⁾ Die Werte der partiellen Revision der Bundesagentur für Arbeit sind in dieser Tabelle noch nicht enthalten; 2022 - 2023 vorläufige Ergebnisse.

Abbildung 2: Kommunalstatistik zu versicherungspflichtigen Arbeitnehmern; Quelle: LfSt. Bayern.

Das Gebiet ist ländlich strukturiert, die Bewohner arbeiten oftmals in den Industriebetrieben von Schweinfurt, Bad Neustadt oder in Bad Königshofen.

Die Gemeinde Sulzdorf a.d. Lederhecke verzeichnet seit 2018 einen positiven Trend bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten. Sowohl die Zahl der Arbeitsplätze in der Gemeinde als auch die Zahl der dort wohnenden Erwerbstätigen ist gewachsen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes – Durchführung des Verfahrens

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderungen von Bauleitplänen. Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sind Bauleitpläne der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan.

Die Gemeinde Sulzdorf a.d.Lederhecke hat gegenwärtig einen Nachfragedruck nach Wohnraum, besonders im Segment der Einfamilienhäuser. Im Gemeindeteil Obereßfeld soll ein kleines Wohngebiet mit sieben Bauparzellen zur Deckung des örtlichen Bedarfs ausgewiesen werden. Nachdem die erfolgten Eigentümeransprachen innerhalb bestehender Baugebiete nicht zu Vermittlungserfolgen führten, soll die Nachfragen durch ein neues Baugebiet strategisch bedient werden.

Gemäß der Auslegungshilfe zu den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, sind zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Siedlungsflächen zu nutzen sind. Dazu zählen insbesondere auch im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.

Entsprechend wird gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf Grundlage der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ein qualifizierter Bebauungsplan zur Deckung des Wohnbedarfs aufgestellt, der die vorhandene Nachfrage teilweise bedient. Es entstehen 7 Bauplätze, um den Wohnbedarf in der Gemeinde zu decken. Dies geschieht in Ergänzung zu den Bemühungen der Gemeinde, weitere Potentiale der Innenentwicklung zu heben. Dies gelingt in der Regel mittel- langfristig, in vorliegendem Verfahren ist allerdings die kurzfristige Verfügbarkeit für die Gemeinde zentrales Merkmal der Planung.

Die Fläche ist in Besitz der Gemeinde. Eine zeitnahe Umsetzung ist angestrebt, insbesondere wird eine Bauverpflichtung im Zuge der Veräußerung der Bauplätze durch die Gemeinde vertraglich gesichert.

Art des Verfahrens:

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 galt § 13b entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Unter Beachtung des BVerwG 4 CN 3.22 - Urteil vom 18. Juli 2023 wurde die Aufstellung des Verfahrens beschlussmäßig in ein Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch überführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde formal ergänzt.

Städtebauliche Ziele:

Mit vorliegendem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde folgende städtebaulichen Planungsziele:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke
- Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Festsetzen der örtlichen Verkehrsflächen sowie der zukünftigen Ver- und Entsorgung des Gebietes

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung, räumliche Umgebung

Die Planung entspricht sowohl einer geordneten Entwicklung als auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Übereinstimmung wurde nachfolgend geprüft.

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm:

Sulzdorf a.d.Lederhecke liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm 2023 im allgemeinen ländlichen Raum. Wie die gesamte Kreisregion Rhön-Grabfeld ist auch die Gemeinde Sulzdorf a.d.Lederhecke als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt auch bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann (...) und er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann (Punkt 2.2.5). Dem entspricht die vorliegende Planung.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (Punkt 3.1).

Diesem Grundsatz wird mit vorliegender Planung entsprochen. Die geplante Bauflächenentwicklung im östlichen Anschlussbereich der Ortschaft Obereßfeld erfolgt im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur. Die Ausweisung ermöglicht eine maßvolle Entwicklung, ohne neue, infrastrukturell schwer erschließbare Außenbereiche zu beanspruchen.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Punkt 3.2). Gemäß der Auslegungshilfe zu den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, sind daher zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Siedlungsflächen zu nutzen sind.

Zunächst ist Grundlage für die Bewertung der Eignung des Standortes der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sulzdorf a.d.Lederhecke. Die geplante Nutzung ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB jedoch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Es sind im Ortsteil Obereßfeld keine Flächen vorhanden, die die geplante Nutzung entsprechend vorbereiten.

Daher wurde zunächst geprüft, ob innerörtlich durch Nachverdichtung geeignete Flächen aktiviert werden könnten. Dabei zeigte sich jedoch, dass vorhandene Baulücken größtenteils bereits privat genutzt werden. Eine flächensparende Entwicklung durch Innenverdichtung ist somit nur in begrenztem Umfang möglich und deckt den festgestellten Wohnraumbedarf nicht.

Südlich der Obereßfelder Straße befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zwar an bestehende Wohnbebauung angrenzen, jedoch in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlichen

Betrieben mit emissionsrelevanter Nutzung liegen. Hier wäre mit Konflikten hinsichtlich Lärm- und Geruchsemissionen zu rechnen.

Möglichkeiten, den Bedarf an Wohnraum strategisch anderweitig zu decken, bestehen nicht in ausreichendem Maße.

Die untersuchte Fläche am östlichen Ortsrand von Obereßfeld weist im Vergleich zu anderen geprüften Standorten die besten Voraussetzungen für eine geordnete Siedlungsentwicklung auf. Sie ist unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung und die vorhandene Infrastruktur angebunden. Eine Erschließung über die Straße zum Spielplatz ist problemlos möglich. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine relevanten Einschränkungen. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, es sind keine geschützten Biotopie vorhanden und artenschutzrechtliche Verbotsbestände sind ebenfalls nicht zu erwarten. Zudem fügt sich die Lage gut in das bestehende Ortsbild ein und ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der Siedlungsstruktur. Auch aus wirtschaftlicher Sicht ist der Standort vorteilhaft, da die topografisch günstige Lage sowie die Nähe zu bestehenden Versorgungsleitungen zu vergleichsweise geringen Erschließungskosten führen.

Das Anbindegebot gem. Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms wird beachtet.

3.1.2. Regionalplan Main-Rhön (3):

Im Regionalplan Main-Rhön (3) liegt Sulzdorf a.d.Lederhecke im Raum mit besonderem Handlungsbedarf und ist als besonders strukturschwache Gemeinde ausgewiesen. Die Gemeinde grenzt an die Bad Königshofen i.Grabfeld an, das als Mittelzentrum ausgewiesen ist.

3.1.3. Bedarfsnachweis

Der Bedarf an Wohnbauflächen ergibt sich in der Regel aus den drei Komponenten Bevölkerungsentwicklung, Auflockerungsbedarf und Ersatzbedarf.

Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung:

Für das Zieljahr der vorliegenden Planung (2028) wird kein Bedarf aus der quantitativen Bevölkerungsprognose angenommen (= äußerer Bedarf).

Auflockerungsbedarf:

Demgegenüber ist ein innerer Bedarf für das Zieljahr der Planung nachzuweisen.

Einwohnerstand Aktuell / prognostizierte Belegungsdichte

= Stand der Wohneinheitenzahl am Ende des Prognosezeitraums

1.152 EW / 1,84 EW/WE = 642,6 WE

Zahl der Wohneinheiten am Ende des Prognosezeitraums – Wohneinheiten aktuell

= Entwicklung der Zahl der Wohneinheiten im Prognosezeitraum aus Auflockerungsbedarf

642,5 WE – 633 = 8,5 WE

Die Durchschnittliche Haushaltsgröße betrug bei 633 Wohnungen im Jahr 2023 auf 1.152 Einwohner 1,82.

Eine Fortschreibung von 0,3%/a ergibt eine Belegungsdichte von 1,844 für das Jahr 2028.

Saldierte Entwicklung der Zahl der Wohneinheiten im Prognosezeitraum

/ angestrebte Wohneinheitendichte der Kommune im Prognosezeitraum

=Wohnbauflächenbedarf im Prognosezeitraum

8,5 WE : 15WE/Ha =0,57 ha

Ersatzbedarf als Implizite Ersatzquote:

Der Ersatzbedarf beziffert i.d.R., dass pro Jahr fortlaufend ein gewisser Anteil des Wohnungsbestands (abgerissene, zusammengelegte oder aus anderen Gründen nicht mehr nutzbare Wohnungen) erneuert werden muss. Dieser Bedarf impliziert Ersatzneubau auf Abbruchgrundstücken oder von Gebäuden, die nicht länger wirtschaftlich zu sanieren sind, an anderer Stelle.

Diese klassische Bedarfsprognose kann jedoch die realen Entwicklungen nur bedingt planerisch begleiten. Angelehnt an den Bericht „2020 Wohnungsmarkt Bayern - Beobachtung und Ausblick“ der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt wird folgendes Prognosemodell zur Betrachtung der Sachlage herangezogen, welches die Nachfrageseite mitbetrachtet (vgl. S. 201 ff.):

Trotz hoher und weiterwachsender Leerstände gibt es auch in demografischen Schrumpfungsregionen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Leerstand und gleichzeitiger Neubau werden zum gewohnten Bild. Dabei konzentrieren sich die Leerstände meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen dagegen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden.

Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer Methodik, die einen vorgegebenen Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Insbesondere unterstellt sie einen Ersatzbedarf, der annahmegemäß aus einem physisch-technischen Verschleiß der Wohnungen resultiert. Dessen Ausmaß wird normativ festgelegt – ohne empirische Ableitung, meist in einer Größenordnung von 0,1 bis 0,5 Prozent des Bestands. Berechnet werden also nur ein Bedarf und keine Nachfrage.

Bei der Schätzung des Neubaubedarfs wurde normativ für alle Regionen Bayerns eine einheitliche Ersatzquote von 0,3 Prozent p. a. des Wohnungsbestands unterstellt. Darin unterscheidet sich die Methode der Neubaunachfrage erheblich, wodurch große regionale Unterschiede entstehen. Zwar leitet sich die qualitative Zusatznachfrage empirisch anhand regionaler Wohnungsqualitäten usw. ab. Dennoch kann hier zu Vergleichszwecken mit dem Ersatzbedarf eine implizite Ersatzquote berechnet werden, indem die jährliche qualitative Zusatznachfrage in Bezug zum Wohnungsbestand gesetzt wird. Demnach liegt die normative Annahme einer bayernweiten Ersatzquote von 0,3 Prozent deutlich höher als die implizite Ersatzquote, für die sich landesweit ein Wert von rund 0,2 Prozent ergibt.

Für die Planungsregion Main-Rhön wurde diese implizierte Ersatzquote mit jährlich 0,32 % des Wohnungsbestandes berechnet.

Es wird daher folgender **Ersatzbedarf** als implizierte Ersatzquote in Ansatz gebracht:

Bei 633 Wohnungen im Jahr 2023 ergeben sich bei einer Ersatzquote von 0,0032 bis ins Jahr 2028 **9 Wohneinheiten**, die theoretisch aufgrund des fehlenden Angebotes und der entsprechenden Nachfrage neu errichtet werden müssen.

Bei 15 WE/ha und einer fünfzigprozentigen Verortung dieses Bedarfs im Außenbereich ergibt sich folgendes Ergebnis: $(9 \text{ WE} / 15 \text{ WE/ha}) \times 0,5 = \mathbf{0,3 \text{ ha}}$

Gesamtbedarf für das Zieljahr der Planung:

Bedarf a.d. Bevölkerungsentwicklung + Auflockerungsbedarf + Ersatzbedarf = Bedarf

n.V. + 0,57 + 0,3 = 0,87 ha

Deckung des Bedarfs:

Brachflächen:

Größere zusammenhängende Potentialflächen für Wohnnutzung sind nicht vorhanden.

Gebäudeleerstand:

Leerstände, die im Rahmen einer strategischen Aktivierung einer Wiedernutzung zugeführt werden können, sind nicht bekannt.

Baulücken:

Im unbeplanten Innenbereich bestehen gemäß dem Kataster durchaus einzelne Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten auf Privatgrund. Der unbeplante Innenbereich des Gemeindeteils Obereßfeld ist bereits relativ dicht bebaut.

Baulücken innerhalb von Wohngebieten nach § 30 Abs. 1 BauGB sind innerhalb des Baugebiets „Kaulberg“ in zwei Fällen vorhanden. Die Bauplätze befinden sich ausnahmslos in Privatbesitz, Eigentümeransprachen sind bislang erfolglos geblieben.

Die Gemeinde ist bemüht, Potentiale der Innenentwicklung mittel- bis langfristig zu heben. Für die Deckung des dringenden Wohnbedarfs ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes jedoch in Ergänzung zu diesen Bemühungen nach Auffassung der Gemeinde gerechtfertigt.

Es wurde nachgewiesen, dass der für das Zieljahr der Planung ermittelte Bedarf, der sich hauptsächlich als innerer Bedarf durch Ausgründungen aus bestehenden Haushalten und in Form einer Dissonanz zwischen Immobilienangebot und der qualitativen Nachfrage innerhalb des Gemeindegebietes charakterisiert, vorerst durch den vorliegenden Bebauungsplan gedeckt werden kann. Die Planung erscheint daher sachgerecht und dient als kurzfristige Ergänzung zu der vorrangig betriebenen Innenentwicklung (Z 3-2 LEP).

Innerer Flächenbedarf:

Weiterhin verlangt der § 1a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden bei der Überplanung von Wohnbauflächen insofern sparsam umgegangen wird, sodass die Grundstücksgrößen eine bestimmte Fläche nicht überschreiten. Dem wird entsprechend Rechnung getragen.

3.2. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung udglm.). Des Weiteren werden Hinweise für eine konfliktfreie Umsetzung der Planung gegeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im weiteren Umgriff befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Gemäß dem Denkmalschutzgesetz ist folgendes zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB), da sich der Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickeln lässt.

4.2. Städtebauliche Konzepte

Bestehende Städtebauliche Planungen und Konzepte beinhalten keine abwägungsrelevanten Vorgaben und Maßnahmen für das Plangebiet.

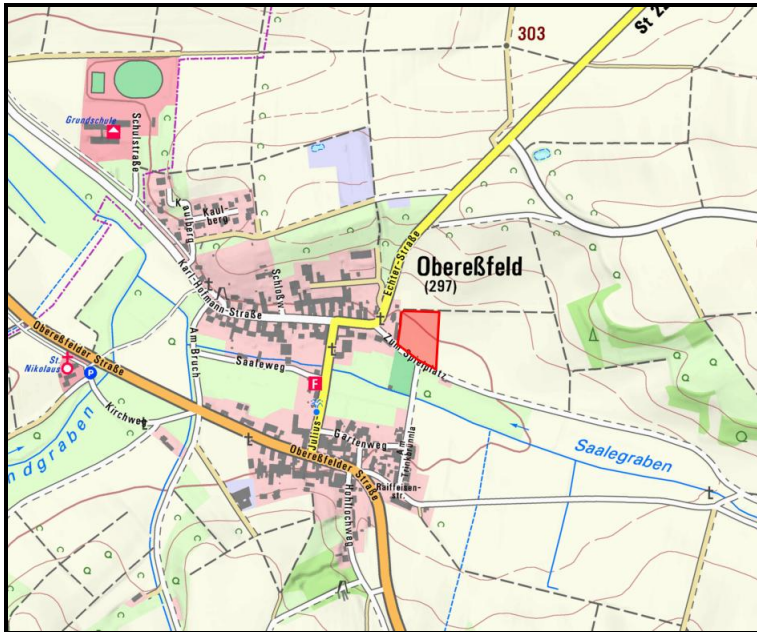
4.3. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt nicht an bestehende Bebauungspläne an.
Bauplanungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Konfliktsituationen ergeben sich aus der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Beschreibung der Schutzgüter und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Osten von Obereßfeld, nördlich des Spielplatzes. Gegenwärtig wird das Plangebiet ackerbaulich genutzt.



Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Im Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Im Süden durch einen Spielplatz
- Im Westen von Wohnbebauung

Das Gelände fällt nach Norden und Nordwesten hin ab. Die nordwestliche Grenze des Geltungsbereiches weist Höhen von 303 Meter über NN auf. Von dort sinkt das Gelände bis auf etwa 299 Meter über NN am südlichen Rand des Geltungsbereiches.

Im Plangebiet befinden sich weder stehende noch fließende Gewässer. Wasserschutzgebiete oder wasserbauliche Maßnahmen werden vom Planungsbereich nicht berührt. Das Gebiet liegt hochwasserfrei. Wassersensible Bereiche werden nicht tangiert. Gemäß der Hinweiskarte zu Oberflächenabfluss und Sturzfluten ist bekannt, dass im Westen potentielle Fließwege bei Starkregen sowie im Südwesten Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche vorhanden sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Grundsätzlich wird der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen.

Zur Minderung der Auswirkungen von Starkregenereignissen trägt im Norden des Plangebietes die vorgesehene Ortsrandeingrünung bei. Diese verlangsamt die Fließgeschwindigkeit von Oberflächenwasser und vermindert durch Niederschlag induzierte gravitative Massenbewegungen.

Nach DIN 1986 – 100 ist der Überflutungsnachweis als Differenz zwischen den Regenwassermengen aus dem 30-jährigen und dem 2-jährigen Regenereignis zu führen und als zurückhaltende Regenwassermenge in den Freiflächen des Grundstücks ohne Gefährdung für den Menschen oder Sachgüter darzustellen. Dies gilt ab einer Grundstücksfläche von 800m².

Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf im Planungsbereich über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Empfohlen wird in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen.

Das Gebiet wird nach dem ABSP Rhein-Grabfeld dem Grabfeldgau zugerechnet. In dem Gebiet liegen die Höhen zwischen 300 m und 400 m NN. Dieser Teil des Naturraumes wird im Landkreis als Grabfeld (138-A) bezeichnet. Das Grabfeld ist geologisch aus Schichten der Oberen Muschelkalk (im Westen) und des Keuper (Lettenkohlenkeuper, Gipskeuper) aufgebaut.

Die geologische Karte weist den nördlich beplanten Bereich grundsätzlich dem jungpaläozoisch bis mesozoisch Deckgebirge zu. Es handelt sich um die Grabfeld-Formation. Die Gesteinsbeschreibung zeigt auf, dass das vorkommende Gestein Ton-/Mergelstein, rotbraun, violettbraun, grau, graugrün; mit Dolomit(mergel)steinbänken, grau; mit Quarzbreccien, grau, knollig-knauerig; mit Gipsstein in Lagen und Linsen, weißgrau sowie Residualbildungen, gelbgrau, grusig ist.

Im südlichen Bereich wird die geologische Einheit als Abschwemmmasse aus dem pleistozän bis holozän beschrieben. Das vorkommende Gestein ist Schluff, tonig, sandig und Sand, schluffig und tonig.

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern zeigt, dass fast ausschließlich Pararendzina und kalkhaltiger Pelosol aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Mergelstein, selten Dolomitstein), gering verbreitet mit flacher Deckschicht aus (Carbonat-)Schluff bis Lehm im Vorhabengebiet aufzufinden sind.

Die digitale ingenieurgeologische Karte von Bayern gibt als allgemeinen Baugrundhinweis für den nördlichen Teil, dass der Baugrund oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich und setzungs-/hebungsempfindlich ist. Großräumige Senkungen sind ebenso wie Staunässe, betonangreifendes Wasser möglich, z. T. sind besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar. Die mittlere Tragfähigkeit wird als mittel bis hoch angegeben.

Der südliche Baugrund wird als wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen) beschrieben. Staunässe ist möglich, frostempfindlich, setzungsempfindliche, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar. Die mittlere Tragfähigkeit wird als sehr gering bis gering angegeben.

Es wird daher empfohlen, für einzelne Bauvorhaben ein Baugrundgutachten zu erstellen.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Geltungsbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV zu beachten.

Für ein Bauvorhaben dieser Größenordnung wird gemäß DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) empfohlen, die

bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben basierend auf einem vorhabenbezogenen Bodenschutzkonzept die notwendigen Maßnahmen zum Erhalt oder zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen und der damit verbundenen Bodenqualität überwacht und sicherstellt.

Altlasten im Planungsgebiet sind nicht bekannt. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, wie z.B. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder andere Verdachtsmomente wie Geruch und Optik, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu beteiligen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerefähigen Horizont vorzunehmen.

Werden Zeugnisse oder Anzeichen für Altbergbau aufgefunden, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

5.2. Vegetation

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ökologisch wertgebende Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Entlang des landwirtschaftlich Weges im Süden existieren kleinere Randstreifen mit Grasbestand.

5.3. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Obereßfeld:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
426		154	(TF)

Die Grundstücke befinden sich in Besitz der Gemeinde. Gebäudebestand ist nicht vorhanden, auch keine nicht einmessungspflichtigen Nebenanlagen.

Vorhandene Katasterfestpunkte sollten vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Vermessungsamt gesichert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Abschluss von Bau- und Erschließungsarbeiten ein Antrag auf Grenzzichenwiederherstellung empfohlen wird.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	5.711 m ²
öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	1.202 m ²
Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	354 m ²
Summe:	7.267 m²

6.2. Bauliches Konzept/Begründung der Festsetzungen

Im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB soll ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden, um den dringenden Wohnbedarf in der Gemeinde zu decken. Dazu werden entsprechende Festsetzungen nach dem § 9 BauGB sowie nach Art. 81 BayBO getroffen.

Es entstehen 7 Bauparzellen. Es können im Maximalfall $0,4 \times 5.711 \text{ m}^2 = 2.284 \text{ m}^2$ überbaut werden.

Eine zumindest teilweise barrierefreie Gestaltung der Gebäude wird generell empfohlen, beziehungsweise wird empfohlen, die Voraussetzungen zu schaffen, Umbauten zur Barrierefreiheit mit möglichst geringem Aufwand zu ermöglichen. Dies stärkt die Resilienz der Bausubstanz und spart „Graue Energie“ ein.

Begründung der Festsetzungen:

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kleinfeld“ werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB:

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Die Zulässigkeit richtet sich nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Es wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, mit Ausnahme von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, im Plangebiet nicht zulässig sind.

Die Zulässigkeit der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe wird somit als „ausnahmsweise zulässig“ festgesetzt. Darunter ist zu verstehen, dass die baurechtliche Zulassung eine Einzelfallentscheidung bleibt, die von der Baurechtsbehörde, auch im Einvernehmen mit der Gemeinde, getroffen werden muss. Ein Gewerbebetrieb gilt als nicht störend im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, wenn er gebietsverträglich ist. Maßgebend für die Gebietsverträglichkeit sind alle mit der Zulassung des Betriebs nach seinem Gegenstand, seiner Struktur und Arbeitsweise typischerweise verbundenen Auswirkungen auf die nähere Umgebung

Nicht zulässig sind gem. § 4 Abs. 3:

Nr. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes: An dieser Stelle ist ein Bedarf städtebaulich nicht zu vertreten.

Nr. 3. Anlagen für Verwaltungen: Der Bedarf ist nicht vorhanden.

Nr. 4. Gartenbaubetriebe: Die Flächen sind nicht für diese Nutzung geeignet.

Nr. 5. Tankstellen: Aus Gründen des Immissionsschutzes ist diese Nutzung nicht gewünscht.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

1.2.1. Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4).

Dies stellt den Orientierungswert nach § 17 BauNVO dar und ist im Hinblick auf die angestrebte Dichte der Bebauung in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße angemessen.

1.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Gebäudeoberkante (GOK) eine Höhe von 8,50 Metern (GOK 8,50m) nicht überschreiten.

Gemessen wird von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes. (z.B. OK Attika oder die OK Dachfirst).

Die Festlegungen entsprechen dem Stand der Technik und lassen den Bauherren einen gewissen Spielraum offen. Die Festsetzung eines Maßes der Traufhöhe ist aufgrund der gleichzeitigen Freigabe der Dachformen und der in beabsichtigter Weise fehlenden Klarstellung zur Anordnung der zulässigen Vollgeschosse nicht zielführend.

Heizungs- und Klimatechnik, sowie Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung Erneuerbarer Energien dürfen diese Höhe überschreiten.

Diese Anlagen sind technisch erforderlich.

1.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal zwei (II) festgesetzt.

Eine weitere Ausdifferenzierung erscheint aufgrund des zugestandenen Maßes an Flexibilität an die Bauherren nicht praktikabel. Da die Dachform variabel ist und es sich auch nicht um eine topographisch ausgeprägte Hanglage handelt, sind Festsetzungen zu Dach- oder Unter- bzw. Kellergeschossen städtebaulich nicht erforderlich.

1.2.4. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf höchstens 50 Zentimeter über dem mittleren Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Haupteingangstür liegen.

Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf höchstens 50 Zentimeter über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, um unerwünschte Höhenentwicklungen zu vermeiden. Ein Bezug rein auf das vorhandene Gelände ist nicht zwingend eindeutig, sodass die Höhenlage auf die Erschließungsstraße bezogen wird.

Dem Bauplan ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

Die Anordnung der Häuser und deren Höhenlage erlauben in der Regel einen barrierefreien Zugang. Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante meint dabei die Oberkante entweder der Bodenplatte (ohne Estrich) oder die Oberkante der Kellerdecke (ebenfalls ohne Estrich).

Die Festsetzung einer Höhenlage kann unter Umständen dazu führen, dass in Teilbereichen des Baugebietes die Errichtung eines Kellers mit zusätzlichen Erfordernissen einhergeht. Sollten Kellerräume unterhalb der Hausanschlusshöhe der öffentlichen

Entwässerungseinrichtungen liegen, so könnten hausinterne Schmutzwasserhebeanlagen erforderlich werden.

Ob und in welchen Gebieten dies der Fall ist, kann erst bei Vorliegen einer detaillierten Erschließungsplanung abschließend beurteilt werden. Der Sachverhalt ist vor der Grundstücksveräußerung bekannt und wird den Interessierten auch durch die Gemeinde mitgeteilt.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

1.3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

1.3.1. Bauweise

Es wird für das Wohngebiet eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Einzel- und Doppelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Die Abstandsflächen nach der jeweils geltenden BayBO sind einzuhalten.

Das Maß der Abstandsfläche von 0,4H, mindestens 3 Meter i.S.d. BayBO dient dazu, dass alle erforderlichen Abstandsflächen auf den jeweiligen Grundstücken eingehalten werden können. Artikel 3 der Bayerischen Bauordnung, wonach die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden dürfen, wird befolgt.

Es findet keine unzumutbare nachbarschaftliche Beeinträchtigung in Bezug auf die Lichtverhältnisse statt. Alle erforderlichen Abstandsflächen zu bestehenden Nachbargebäuden und Grundstücken können eingehalten werden.

1.3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Carports, Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 1,00 m zwingend einzuhalten. Garagen und Carports, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin ab Straßenbegrenzungslinie einen Stauraum von mindestens 5 Metern aufweisen.

Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin ab Straßenbegrenzungslinie oder Hinterkante Gehweg einen Stauraum von mindestens 5 Metern aufweisen, um weitere Stellplätze und Stauraum auf Grundstücken zu gewährleisten. Grenzgebäude müssen der BayBO entsprechen.

Die Baugrenzen sind einheitlich 3,00m ab Straßenbegrenzungslinie /Grundstücksgrenze. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

1.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.4.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Auf Punkt 7 der Begründung wird verwiesen.

1.4.2. Straßenbegrenzungslinie

Klarstellung gem. § 19 Abs. 3 BauNVO.

1.5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Rahmen der Erschließung ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt und auf den Privatflächen weitergeführt.

Die Führung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen Gründen ausschließlich unterirdisch zulässig.

1.6. Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig mittels Versickerungsanlagen (Rigolen oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden. Zur Regenrückhaltung ist pro Baugrundstück über die Zisterne ein Regenwasserpuffer von mindestens vier Kubikmetern herzustellen.

Zur Regenrückhaltung ist pro Baugrundstück über die Zisterne ein Regenwasserpuffer von mindestens vier Kubikmetern herzustellen, um Niederschlagswasser zurückzuhalten und langsam den kommunalen Entwässerungseinrichtungen zuzuführen. Dies entspricht § 55 WHG.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist über eine Sammelleitung dem bestehenden Vorfluter auf Grundstück Fl.-Nr. 767/1 Gemarkung Obereßfeld ("Saalegraben") zuzuführen.

Um den Vorfluter nicht zu überlasten, wird das ermittelte Rückhaltevolumen durch ein modulares System mit Rückhalteboxen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen zurückgehalten.

Die Differenz zwischen dem Drosselabfluss in den Saalegraben und dem anfallenden Volumen bei einem Bemessungsregen wird mittels Rückhalteboxen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zurückgehalten, was ein Regenrückhaltebecken entbehrlich macht.

1.7. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Auffüllungen nur bis zu einem Höhenunterschied von 100 cm verändert werden. Größere Abgrabungen und Veränderungen des Geländes sind nur in dem durch den jeweiligen Baukörper erforderlichen Umfang zulässig.

Dadurch wird klargestellt, dass massive Geländeänderungen im Zuge der Gartengestaltung seitens des Plangebers nicht gewünscht sind. Abgrabungen im Bereich von Baukörpern sind davon selbstredend ausgenommen.

1.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Regelungen zum vorsorgenden Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Mutterboden soll nicht vergeudet werden. Regelungen zum vorsorgenden Bodenschutz ergeben sich aus § 202 BauGB.

Minimierung der Versiegelung

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden,

wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung dienen dem Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens und als Anpassungsmaßnahmen an Starkregenereignisse und den Klimawandel. Dadurch können in den betroffenen Bereichen die Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten werden.

Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Auf Punkt 11.2 der Begründung wird verwiesen.

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Auf Punkt 11.2 der Begründung wird verwiesen.

1.9. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Punkt 11.2.1 der Begründung wird verwiesen.

1.10. Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

Für grünordnerische Festsetzungen wird auf Punkt 8 der Begründung verwiesen.

1.11 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.

2. Nachfolgende örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 2 BayBO werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt:

Da die allgemeinverbindlichen technischen Vorgaben zur Errichtung von Gebäuden sehr hohen Umweltstandards entsprechen, erscheint eine weitere Festsetzung von baulichen Restriktionen nicht zielführend. Es soll zur Entlastung von Verwaltungsprozessen eine Freistellung gemäß Art. 58 BayBO ermöglicht werden.

Zu eng gefasste Festsetzungen erschweren zudem eine zukünftige resiliente Nutzung des Gebietes und seiner Bebauung.

2.1. Dächer

Zugelassen sind alle dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechenden Dachformen und Dacheindeckungen. Es sind nur Metaldächer zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht. Dachbegrünung sowie Photovoltaik sind zulässig und erwünscht.

Photovoltaik ist mittlerweile bei Neuvorhaben die Regel, weitergehender Regelungsbedarf ist nicht ersichtlich.

2.2. Fassaden

Als Materialien für Fassaden sind Glas, Putz, Metall oder Holz zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig. Es sind nur Metallflächen zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht. Bei der Fassadengestaltung sind glänzende und wirksam spiegelnde Materialien unzulässig. Grelle Farben sind unzulässig.

Dadurch werden vermeidbare Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden.

2.3. Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Der öffentliche (Verkehrs-)Raum dient nicht in erster Linie dem ruhenden Verkehr.

2.4. Abstandsflächen

Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

Dies ermöglicht den Verzicht auf gebäudekörperbezogene Festsetzungen nach § 23 BauNVO und stellt gleichzeitig die öffentliche Sicherheit und Ordnung sicher.

2.5. Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

Ansonsten gilt die Bayerische Bauordnung.

2.6. Gartengestaltung

Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von größeren Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Ausnahmen gelten für lineare Strukturen wie Traufstreifen oder Einfriedungen.

Diese weisen in der Regel ökologisch oft keine Funktion mehr auf. Diese sind zudem oftmals mittels Folien nach unten abgedichtet sind und Wasser kann daher nicht oder nur schwer versickern. Dies verhindert die Grundwasserneubildung und erhöht die Gefahren durch Starkregen.

All diese Auswirkungen sollen mittels Festsetzung vermieden werden.

Hinweis zur Umsetzung: Nach allgemeiner Rechtsprechung sind diese Anlagen auf die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) anzurechnen.

7. Verkehrskonzeption

Das Planungsgebiet befindet sich im Einzugsbereich der Bushaltestelle Obereßfeld, Sulzdorf a.d.Lederhecke - Ortsmitte, welche fußläufig in 4 Minuten erreichbar ist.

Die Erreichbarkeit durch den ÖPNV ist diesbezüglich für den ländlichen Raum als gut zu bewerten.

Die Planstraße hat eine Entwicklungsbreite von 5,00 m und endet in einer Wendeanlage mit einem äußeren Wendekreisradius von 6m entsprechend den Vorgaben der RAST 06. Es ist somit auch für die Abfallentsorgung ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich.

Es handelt sich um eine wenig befahrene Straße mit wenig bis gar nicht vorhandenem Anteil an Schwerverkehr. In die Bewertung wurde aufgenommen, dass kein landwirtschaftlicher Verkehr durch das Plangebiet führt und nicht führen wird.

Die fachliche Bewertung und Abstimmung hinsichtlich der straßenverkehrsrechtlichen Belange erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. In Summe kann jedoch festgehalten werden, dass die festgesetzte Entwicklungsbreite von 5,00 m der öffentlichen Verkehrsflächen eine dem Stand der Technik entsprechende verkehrliche Erschließung ermöglicht.

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind grundsätzlich freizuhalten.

Die notwendigen Stellplätze sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Grünordnerische Festsetzungen wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes in hinreichendem Maße getroffen.

Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Ausnahmen gelten für lineare Strukturen wie Traufstreifen oder Einfriedungen. Besonderes Augenmerk sollte auf eine Eingrünung der Grundstücke hin zu öffentlichen Verkehrsflächen und der freien Landschaft gelegt werden, in diesen Bereichen werden auch Vorschriften zur Verwendung von heimischen Gehölzen gemacht.

- Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. AGBGB sind grundsätzlich einzuhalten.
- Pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaumhochstämme.

Ortsrandeingrünung:

Es ist im Bereich der Ortsrandeingrünung folgende Pflanzliste anzuwenden:

Sträucher:

Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Crataegus laevigata (Weißdorn), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Wein-Rose)

Die Hecke ist mindestens zweireihig anzulegen, der Pflanzabstand sollte 1,5 m in der Reihe und 1 m zwischen den Reihen betragen. Die Pflanzungen sind spätestens im Winterhalbjahr nach Umsetzung des Bauvorhabens fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Dabei sind entsprechende Maßnahmen zur Entwicklung durchzuführen (Sträucher/Heister: Pflanzschnitt, ggf. Wässerung, Mahd von krautigem Aufwuchs; Bäume: Pfahl, Pflanzschnitt, Stamm-Schutz, Wässerung).

Alle Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Umsetzung der Bebauung erfolgt sein. Ausgefallene Pflanzen oder Teile der Vegetation, die absehbar nicht den erforderlichen Zuwachs bzw. vitale Stabilität leisten werden, sind vom Eigentümer rechtzeitig gleichwertig zu ersetzen (§ 178 BauGB).

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1. Entwässerung

Die Gemeinde Sulzdorf a.d.Lederhecke besitzt im Gemeindeteil Obereßfeld ein Mischsystem. Das Schmutz- und Regenwasseraufkommen wird gesammelt und der Zentralkläranlage in Bad Königshofen zugeführt. Für das neue Baugebiet sind Anschlussmöglichkeiten für die Schmutzwasserleitung vorhanden.

Im Neubaugebiet „Am Kleinfeld“ ist eine Entwässerung im Trennsystem gemäß § 55 Abs. 2 WHG vorgesehen.

Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über eine neu zu errichtende Schmutzwasserleitung, die an den bestehenden Mischwasserkanal in der Julius-Echter-Straße angebunden wird. Es liegt eine hydraulische Vorprüfung vor, nach der die vorhandene Leitung mit einem Durchmesser DN300 ausreichend dimensioniert ist, um das zusätzliche Abwasseraufkommen schadlos aufzunehmen.

Bemessungsgrundlagen und Annahmen:

- Anzahl geplanter Wohneinheiten: 7
- Voraussichtliches unproblematisches Schmutzwasseraufkommen: Zwischen 2 und 3 l/s
- Hydraulische Leistungsfähigkeit des Bestandskanals: Ausreichend bestätigt

Somit ist die Einbindung in das bestehende Kanalsystem aus hydraulischer Sicht unproblematisch.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Regenwasser wird über eine gesonderte Leitung dem Saalegraben zugeführt, einem Gewässer III. Ordnung, welches als Flachlandbach eingeschätzt wird.

Gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik, orientierend am Merkblatt DWA-M 153 wird für den Vorfluter eine maximal zulässige Einleitmenge von 15 l/s·ha angesetzt.

- Einzugsfläche: 0,63 ha
- Zulässige Einleitmenge:
 $15 \text{ l/s} \cdot \text{ha} \times 0,63 \text{ ha} = 9,45 \text{ l/s}$

Die Bemessung der Rückhaltevolumina erfolgt unter Zugrundelegung eines 2-jährlichen Bemessungsregens ($n = 0,5$) mit einer Regendauer von $T = 10$ Minuten. Die entwässerungsrelevanten Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

- Versiegelte Fläche : **2.300 m²**
- Fläche für öffentliche Verkehrsfläche: **560 m²**
- Nicht versiegelte Grünfläche: **3.400 m²**

Die erforderlichen Rückhaltevolumen und Drosselorgane sind in den Grundstücksentwässerungen und öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend auszugestalten, um die schadlose Ableitung sicherzustellen und die Vorflut hydraulisch nicht zu verschlechtern.

Schmutzwasser

Die anfallende Schmutzwassermenge wurde auf Grundlage üblicher Bemessungswerte gemäß den einschlägigen technischen Regelwerken ermittelt:

- **Q_h (häusliches Schmutzwasser):**

Die Bemessung erfolgt mit einem spezifischen Ansatz von 150 Litern pro Einwohner und Tag. Bei einer durchschnittlichen Belegung von drei Personen pro Wohneinheit und insgesamt sieben Wohneinheiten ergibt sich:

$$Q_h = 24 \text{ h} \times (150 \text{ l/E} \cdot \text{d} \times 3 \text{ E/WE} \times 7 \text{ WE}) / 86.400 \text{ s}$$

$$Q_h \approx 0,11 \text{ l/s}$$

- **Q_f (Fremdwasser):**

Es wird pauschal ein Ansatz von **1,0 l/s** gewählt.

- **Q_s (Gesamtschmutzwasser):**

$$Q_s = Q_h + Q_f = 1,11 \text{ l/s}$$

Damit wird der maßgebliche Grenzwert von 2,0 l/s für die Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal deutlich unterschritten. Eine hydraulische Überlastung des bestehenden Netzes ist daher nicht zu erwarten. Das Ingenieurbüro Stubenbach, das in den vergangenen Jahren mit der Planung des Kanalnetzes betraut war, wurde hierzu konsultiert und bestätigt die ausreichende Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems.

Niederschlagswasser

Für das anfallende Niederschlagswasser ist eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung in das Gewässer „Saalegraben“ vorgesehen. Im Bemessungsfall ist ein Rückhaltevolumen von **37 m³** bei einer maximalen Drosselabflussmenge von **10 l/s** erforderlich. Die Rückhaltung erfolgt dezentral auf den Baugrundstücken (z. B. durch Regenrückhaltezysternen oder Rigolen mit jeweils 5 m³ Volumen) sowie über eine zentrale Rückstaeinrichtung im öffentlichen Bereich. Zur Konzeption der Rückhalteanlage wurden drei Varianten geprüft:

1. **Dezentrale Rückhaltung durch Zisternen** mit einem Volumen von 4,5 m³ pro Grundstück. Das Wasser auf der öffentlichen Verkehrsfläche darf gemäß TRENOG erlaubnisfrei in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, da es den in 3. genannten Anforderungen an die zu entwässernde Fläche erfüllt.
2. **Zisternenrückhaltung** in Kombination mit Drosselabfluss über Stauraumkanäle.
3. **Zentrale Rückstaeinrichtung** in den öffentlichen Flächen (aus hydraulischen Gründen verworfen (unzureichendes Gefälle)),

Als Vorzugsvariante wurde die Kombination aus dezentraler Rückhaltung auf den Baugrundstücken und zentralen Elementen im öffentlichen Raum festgelegt. Damit ist sichergestellt, dass der Drosselabfluss von max. **10 l/s** eingehalten und das Niederschlagswasser kontrolliert in den Saalegraben abgeleitet wird.

Niederschlagswasser

Prinzipiell ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet durch eine Regenrückhalteanlage im Bemessungsfall zurückzuhalten und über eine Drosselabflussmenge dem Gewässer Saalegraben zuzuführen.

Die Bemessung erfolgte gemäß DWA-A 117 auf Grundlage eines Regenereignisses mit einer Wiederkehrzeit von 2 Jahren und einer zulässigen Überschreitungshäufigkeit von **n = 0,5/a**. Unter Annahme einer abflusswirksamen, undurchlässigen Fläche von **0,29 ha** (bestehend aus Dachflächen, Terrassen, Garagen und Verkehrsflächen) ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von **37 m³**.

Um eine hydraulische Verschlechterung gegenüber dem Bestand auszuschließen, wurde die vorhandene Abflusssituation als Referenz herangezogen. Die unbefestigte Einzugsfläche des

Plangebiets umfasst ca. **0,63 ha**. Bei einem 2-jährlichen Bemessungsregen ergibt sich daraus eine spezifische Abflussrate von $0,63 \text{ ha} \times \text{ca. } 190 \text{ l/s} \cdot \text{ha} \times 0,1 = \mathbf{11,97 \text{ l/s}}$. Die zulässige Einleitmenge für den Saalegraben wird mit **10 l/s** angesetzt und eingehalten.

Empfehlungen:

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen sollte vorwiegend in Zisternen gesammelt und auch zu Brauchwasserzwecken verwendet werden.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung kann Niederschlagswasser effektiv auf dem Grundstück zurückgehalten werden.

Auf die Technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008, die Verordnung über die erlaubnisfreie und schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) vom 01.01.2000 und das DWA Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) wird verwiesen. Das versickernde Wasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden.

9.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon

Sämtliche neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

- Trinkwasserversorgung (zuständig Gemeinde Sulzdorf a.d.Lederhecke)
 - TWL PVC DN 200 besteht im südlich gelegenen Wirtschaftsweg.
 - Versorgungsdruck und Rohrdimension zur Versorgung des Wohngebietes reichen aus heutiger Sicht aus.
 - Entsprechende Qualitätsstandards und Materialien für Rohrleitung und Armaturen werden im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.

Das geplante Entwicklungsgebiet wird an das Trinkwasserortsnetz der Gemeinde Sulzdorf a.d.Lederhecke angeschlossen. Im Bereich des südlichen Wirtschaftsweges wird an die bestehende Trinkwasserleitung PVC DN 200 angeschlossen.

Die Versorgung kann sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht als derzeit noch gesichert angesehen werden. Der Wassermehrbedarf in Höhe von rd. $1.400 \text{ m}^3/\text{a}$ (7 Bauparzellen $\times$ 4 EW $\times$ $50 \text{ m}^3/\text{a}$) sollte mit abgedeckt werden können.

- Stromversorgung und Straßenbeleuchtung (zuständig Bayernwerk Netz GmbH)
- Glasfaser- und Breitbandausbau (zuständig Vodafone, Telekom)

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist erforderlich und rechtzeitig mit dem Anbieter abzustimmen.

Der Anschluss an die Strom- und Gasversorgung ist frühzeitig mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

9.3. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung und Wertstofferrfassung erfolgen durch den Landkreis Rhön-Grabfeld. Die Befahrbarkeit ist aufgrund der vorgesehenen Straßenbreiten gewährleistet. Wendeanlagen werden entsprechend der Vorgaben der Abfallwirtschaft errichtet.

10. Kosten und Finanzierung

Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird auf die zukünftigen Besitzer der Baugrundstücke umgelegt.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass mit der Erschließung des Baugebiets Folgekosten verbunden sind, die durch den Unterhalt der neu zu erstellenden Erschließungsanlagen hervorgerufen werden.

11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt. Auf Punkt 3.2 dieser Begründung wird verwiesen.

11.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

11.2.1. Immissionsschutz

Aus Gründen des Schutzes der Bewohner im Nachbarschaftsbereich vor schädlichen Umwelteinflüssen ist zu beachten, dass gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bei raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander nur so zugeordnet werden dürfen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

- Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.
- Immissionen im Sinne des BImSchG sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.
- Emissionen im Sinne des BImSchG sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen.
- Luftverunreinigungen im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.

Lärmimmissionen:

Nach dem Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – vom Juli 2002 sind Gebieten mit entsprechender Nutzungsfestsetzung u. a. folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

reine Wohngebiete (WR)	tags 50 dB nachts 40 dB bzw. 35 dB
allgemeinen Wohngebieten (WA)	tags 55 dB nachts 45 dB bzw. 40 dB.
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)
Gewerbegebieten (GE)	tags 65 dB nachts 55 dB(A) bzw. 50 dB(A).
Sonstige Sondergebiete, soweit sie	tags 45 dB(A) bis 65 dB(A)

schutzbedürftig sind je nach Nutzungsart nachts 35 dB(A) bis 65 dB(A)

Der niedrigere Wert nachts gilt für den Anlagenlärm. Verkehrslärm wird hinsichtlich der Erfassung und Berechnung der Lärmauswirkungen gegenüber dem Gewerbelärm privilegiert, weil die Verkehrsflächen in aller Regel der Allgemeinheit dienen.

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben.

Die in den technischen Regelwerken enthaltenen Richtwerte (bzw. Orientierungswerte) stellen keine strikten Grenzwerte dar. Bei einer Überschreitung von Orientierungswerten nach der DIN 18005-1, Beiblatt 1, liegen noch nicht grundsätzlich schädliche Umwelteinwirkungen vor, also Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Als Grenzwerte hinsichtlich der zumutbaren Belastung durch Verkehrslärm kann im Zuge der Bewältigung planungsrechtlicher Konfliktlagen im Zuge der Abwägung u.a. die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) mit ihren Richtwerten herangezogen werden.

Als Grenzwerte hinsichtlich der zumutbaren Belastung durch Verkehrslärm kann die 16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)) mit ihren Grenzwerten herangezogen werden.

Für ein allgemeines Wohngebiet (WA) sind folgende Werte maßgeblich:

Zeitraum	tags (6.00 bis 22.00 Uhr):	59 dB(A)
	nachts (22.00 bis 6.00 Uhr):	49 dB(A)

Bewertung:

- Verkehrsemissionen

Die Julius-Echter-Straße verläuft westlich des allgemeinen Wohngebiets in einem Abstand von mindestens 30 Metern. Die geplante Bebauung ist durch vorhandene bauliche Strukturen sowie abschnittsweise durch Grünstrukturen wirksam gegenüber verkehrsbedingten Immissionen abgeschirmt.

Es ist daher anzunehmen, dass keine abwägungserhebliche Überschreitung von Orientierungswerten nach der DIN 18005/1 vorliegt, Belange des Schallschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB können im Zuge der Planung damit hinreichend berücksichtigt werden.

Es wird regelmäßig empfohlen, durch eine entsprechende Anordnung der Räume (z.B. Schlafräume nicht den überörtlichen Straßen zugewandt einplanen) und die Verwendung schallschützender Außenbauteile jedenfalls im Innern der Gebäude angemessenen Lärmschutz zu gewährleisten.

- Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Planungsfläche grenzt im Osten unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen, auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten, auftreten, die auf das Baugebiet einwirken können.

Diese sind von den Anwohnern im Rahmen der gesetzlichen Regelungen hinzunehmen. Aktive/gemeldete landwirtschaftliche Betriebe liegen nicht im näheren Umgriff um das Plangebiet.

- Betriebsstätten liegen nicht im Umfeld des Plangebietes

Konflikte, deren Bewältigung im Rahmen der Bauleitplanung zu leisten ist, konnten nicht festgestellt werden.

Hinsichtlich der aus dem Plangebiet zu erwartenden Emissionen ist festzustellen, dass aufgrund der im Plangebiet überwiegenden Wohnnutzung eine Beachtung des § 50 BImSchG gegeben ist.

11.2.2. Landschafts- und Naturschutz

Grundsatz

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und ihrer nachhaltigen Nutzungsfähigkeit, die Sicherung, Wiederherstellung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Sicherung und Verbesserung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, die Sicherung von Landschaften, Landschaftsteilen und unbelebten Naturschöpfungen in ihrer naturräumlich bezogenen Vielfalt und Eigenart, die Erhaltung und Förderung von Pflanzen und Tieren wildlebender Arten, ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften, die Erhaltung belebter Bodenoberflächen und der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie die Regeneration des Grund- und Oberflächenwassers umfassend berücksichtigen.

Schutzkulisse:

Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Naturschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen oder Landschaftsschutzgebieten und beinhalten auch keine Naturdenkmäler.

Das gesamte Gemeindegebiet liegt im Naturpark Haßberge. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „LSG innerhalb des Naturparks Hassberge (ehemals Schutzzone)“ liegt in einer Entfernung von 320 m im Osten. Natura-2000-Gebiete in Form von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten sind mehr als 2 Kilometer entfernt. Auswirkungen können aufgrund des Störgrades der Nutzung, der Entfernung und der fehlenden funktionalen Verbindung ausgeschlossen werden.

Spezieller Artenschutz:

Feucht-, Trocken- und Gewässerlebensräume sind nicht vorhanden. Wald ist nicht betroffen. Hecken- und gehölzbrütende Arten sind ebenfalls nicht bekannt. Fledermausquartiere im Plangebiet sind nicht bekannt.

Der Bau innerhalb des Planungsgebietes findet außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern und damit nicht zwischen Mitte März bis Ende August statt.

Müssen die Bauarbeiten aus logistischen Gründen in der Brutzeit stattfinden, so erfolgen Vergrämuungsmaßnahmen durch regelmäßiges Grubbern oder Eggen der Fläche (>Schwarzbrache<) im 14-Tage-Takt ab Mitte März bis zum Baubeginn. Die Maßnahme ist max. bis Mitte August durchzuführen. Alternativ kann eine Vergrämuung durch Errichtung von Holzpfosten im Planungsgebiet in einem Abstand von max. 10 m mit Anbringen von Flatterband (Bandlänge ca. 2 m) an den Pfosten erfolgen.

Durchführung von erforderlichen Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes oder Baustelleneinrichtungen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten.

Anwendung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 14 BNatSchG).

Bilanzierung des baulichen Eingriffs

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird als Stand der Technik zugrunde gelegt.

Ausgangszustand der Eingriffsfläche:

Es handelt sich bei den Beständen um Ackerflächen.

Die Funktionserfüllung der Flächen ist im Hinblick auf die weiter in der Umweltprüfung zu untersuchenden Schutzgüter als gering zu bewerten. Es ist daher von einer geringen Bedeutung des Gebietes für den Naturhaushalt auszugehen („intensiv genutzter Acker“ (BNT A11 gemäß Biotopwertliste).

Ermittlung:

Gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind folgende Annahmen anzusetzen:

Wertpunkte BNT/ m²: 2 Wertpunkte, aufgrund von Anhang 1 Liste 1a (Ackerflächen)

Beeinträchtigungsfaktor: 0,4 (= GRZ); bzw. 1 bei Verkehrswegen

Planungsfaktor: 0,1

Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT/ m² Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)

Ausgleichsbedarf = [(5.711 m² x 2 WP/m² x 0,4) + [(559 m² x 2 WP/m² x 1)

Ausgleichsbedarf = [4.569 WP + 1.118 WP]

Ausgleichsbedarf = 5.687 WP

Kompensation des baulichen Eingriffs durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG werden auf dem im Plan mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB, der nach § 18 Abs. 1 BNatSchG die Eingriffsregelung der §§ 13 ff. BNatSchG - zusammen mit weiteren Regelungen in die Bauleitplanung überführt, sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB können die Darstellungen und Festsetzungen von Ausgleichsflächen oder Ausgleichsmaßnahmen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Für Ausgleichsmaßnahmen können indessen nur Flächen in Anspruch genommen werden, die sich für diesen Zweck objektiv eignen.

Damit kommen nur solche Flächen in Betracht, die aufwertungsbedürftig und -fähig sind. Die Flächen müssen in einen Zustand versetzt werden können, der sich im Vergleich mit dem Früheren als ökologisch höherwertig einstufen lässt. Die festgesetzten Maßnahmen müssen bei prognostischer Betrachtung geeignet sein, die Flächen tatsächlich aufzuwerten; davon geht auch § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG aus. Zudem muss der durch die Ausgleichsmaßnahme geschaffene höherwertige Zustand im Grundsatz auf Dauer gewährleistet werden können.

Ausgleichsumfang = Fläche x Prognosezustand nach Entwicklungszeit* - Ausgangszustand

Folgende Maßnahmen sind verbindlich durchzuführen:

In den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Bereichen findet eine Aufwertung des bestehenden Ackerlandes statt.

Maßnahme A1: Entwicklung einer freiwachsenden mesophilen Strauchhecke

Es wird in den Bereichen, der mit A1 gekennzeichneten Fläche eine freiwachsenden mesophilen Strauch-Hecke gepflanzt.

Fläche in m²	BNT	Aufwertungspotenzial auf 10 WP	Wertpunkte
354	2	8	2.832

2.832 WP

Der Ausgleichsbedarf von **5.687 WP** kann damit noch nicht ausreichend gedeckt werden.

Der noch bestehende Ausgleichsbedarf wird im weiteren Verfahren durch die Inanspruchnahme einer externen Ausgleichsfläche gedeckt. Die konkrete Lage sowie die Art der vorgesehenen Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und werden im weiteren Planungsverlauf verbindlich festgelegt.

Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden. Auf § 40 BNatSchG wird hingewiesen.

11.2.3. Luftreinhaltung / Klimaschutzklausel

§ 1 Abs. 5 BauGB schreibt sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, vor.

Beim Bau sind daher Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren. Bei der Stellung von Gebäuden und der Auswahl der Dachformen ist besonders auf die Nutzung von solarer Energie zu achten.

Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-bzw. Solarthermie-Nutzung zulässig. Bei Flachdächern können auch aufgeständerte Anlagen installiert werden.

Es wird zudem empfohlen, Gebäude mit mindestens der Effizienzstufe 55 (KfW-55-Standard) zu errichten.

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.

12. Umweltbericht nach § 2a BauGB

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

1.1.1 Beschreibung des Vorhabens am Standort

Es wird ein Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet aufgestellt, um den örtlichen Bedarf der Gemeinde Sulzdorf a.d.Lederhecke zu decken.

Das Plangebiet liegt im Osten von Obereßfeld, nördlich des Spielplatzes und wird gegenwärtig ackerbaulich genutzt.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Im Westen von Wohnbebauung
- Im Süden durch einen Spielplatz
- Im Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen

Die neu überplante Fläche hat eine Größe von ca. 0,73 Hektar. Entsprechend dem in der Begründung zum Bebauungsplan skizzierten Bauprogramm und den in der Begründung zum Bebauungsplan erläuterten Festsetzungen wird das Gebiet bebaut. Auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Grundflächenzahlen steht für die Überbauung rund 2.284 m² zur Verfügung, dazu kommen noch 559 m² für die Verkehrserschließung.

Festsetzungen zur Grünordnung und zur Vermeidung wurden entsprechend der prognostizierten Umweltauswirkungen getroffen.

Die Schaffung von Wohnflächen ist für den örtlichen Bedarf vorgesehen. Durch die Planung wird die Nachfrage strategisch und geordnet bedient.

1.1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan werden folgende städtebaulichen Planungsziele vorrangig verfolgt:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke
- Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Festsetzen der örtlichen Verkehrsflächen sowie der zukünftigen Ver- und Entsorgung des Gebietes

1.1.3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Durch die Maßnahme wird Bauland im Umfang von knapp 0,73 Hektar geschaffen. Für eine Überbauung stehen unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen rund 2.284 m² zur Verfügung.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden;

Regionalplan

Regionale Grünzüge oder Trenngrün sind gem. Regionalplan nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in keinem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet. Im Regionalplan Main-Rhön (3) liegt

Sulzdorf a.d.Lederhecke im Raum mit besonderem Handlungsbedarf und ist als besonders strukturschwache Gemeinde ausgewiesen. Die Gemeinde grenzt an die Bad Königshofen i.Grabfeld an, das als Mittelzentrum ausgewiesen ist.

Der Regionalplan formuliert u.a. folgende Ziele:

- Auf eine Vermeidung der Landschaftszersiedlung ist hinzuwirken. Der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen, insbesondere zwischen den Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten, kommt besonderes Gewicht zu
- Die Erhaltung der vollen Funktionsfähigkeit aller Gemeinden ist zur Sicherung der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Entwicklung insbesondere des ländlichen Raumes und dort vor allem der Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll 1, von besonderer Bedeutung.
- Im ländlichen Raum sollen Gemeinden mit günstigen Voraussetzungen in ihrer Siedlungsentwicklung nachdrücklich gestärkt werden.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB), da sich der Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickeln lässt.

Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Rhön-Grabfeld (ABSP)

Das Vorhaben befindet sich gem. ABSP in keinem Schwerpunktgebiet für Maßnahmen des Naturschutzes.

Fachgesetze

Beschrieben werden die allgemeinen Ziele zum Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft im

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bayerischem Wassergesetz (BayWG) und in der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) und Bayerischem Denkmalschutzgesetz (BayDSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Verordnungen und Technischen Anleitungen TA Luft, TA Lärm.

Zielvorgaben der untersuchten Schutzgüter:

Mensch	
BauGB	§ 1 (5) ff. Sicherung des Wohles der Allgemeinheit und menschenwürdige Umwelt durch nachhaltige städtebauliche Entwicklung.
BImSchG	§ 1 Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstiger Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorzubeugen.
TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche
DIN 18005-1	Schallschutzberücksichtigung bei der städtebaulichen Planung.
Arten/Biotope	
BNatSchG	§ 1 (3) 5. ff. Dauerhafte Sicherung und Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihren Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Boden	
BauGB	§ 1a (2) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden, Bodenversiegelung ist zu minimieren. § 202 besonderer Schutzstatus des Mutterbodens.
BBodSchG	§ 1 ff. Sicherung der Bodenfunktionen oder deren Wiederherstellung.
BNatSchG	§ 1 ff. Dauerhafte Sicherung von Bodendenkmälern, Boden als Teil des Naturhaushaltes, Sicherung von Boden, Vermeidung von Erosion.
Wasser	
WHG und WRRL	§ 5 ff. Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung von Wasser, Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes, Vermeidung der Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses. Verantwortungsvoller Umgang mit Wasser und nachhaltige Bewirtschaftung von Flüssen, Seen und Grundwasser.
Luft/Klima	
BauGB	§ 1a (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Emissionen sollen vermieden und eine bestmögliche Luftqualität erhalten werden. Erneuerbare Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung sind zu fördern.
BImSchG	§ 1 ff. Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorbeugen.
TA Luft	Diese dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.
BNatSchG	§ 1 (3) 4. Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere Flächen mit lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien
Landschaftsbild	
BNatSchG	§ 1 (1) 3. Dauerhafte Sicherung von Natur und Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Charakteristische Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung + Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Kultur- und Sachgüter.	
BauGB	Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
BNatSchG	§ 1 (4) ff. Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.
DSchG	§ 1 (1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen

und die Bergung von Kulturdenkmalen hinzuwirken.
--

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

Im Folgenden erfolgt eine Beschreibung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Anschließend erfolgt schutzgutbezogen eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.

2.1.1. Schutzgut Mensch

Beschreibung

Flächen im Wohnumfeld von bis zu 1.000 m werden von Anwohnern bevorzugt für die Naherholung genutzt. Besonders hoch ist die Erholungsfunktion, wenn das Gebiet strukturreich und durch Freizeiteinrichtungen bereichert ist. Das Plangebiet ist dabei Teil der siedlungsnahen Kulturlandschaft. Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind.

Durch die geplante Maßnahme entsteht kein Lärm, der für die im Umkreis lebende Bevölkerung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit darstellt. Es handelt sich bei den umliegenden Gebieten im Westen um Gebiete mit reiner Wohnnutzung. Im Süden grenzt ein Spielplatz an, nach Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Gewerbliche Emittenten, Sportstätten oder landwirtschaftliche Betriebe befinden sich nicht im Nahbereich.

Visuelle Störungen treten ein, allerdings grenzt das Planungsgebiet unmittelbar an den bebauten Ortsrand, sodass eine Vorbelastung des Gebietes bereits gegeben ist. Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden.

Durch die geplante Maßnahme können relevante Lärm- und Staubemissionen nur während der Bauphase entstehen.

Auswirkungen

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsraumes durch das Baugebiet wird nicht erfolgen. Die angrenzenden Bauflächen im Westen weisen ein ähnliches Maß und eine ähnliche Art der baulichen Nutzung auf. Die Erholungswirksamkeit des Landschaftsausschnittes wird nicht eingeschränkt, insbesondere bleiben die für die Erholungsnutzung wichtigen Wegebeziehungen erhalten.

Die Emissionen nach § 3 BImSchG wurden in der Begründung zum Bebauungsplan beurteilt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass Emissionen nicht in relevantem oder erheblichem Maße von dem Baugebiet ausgehen werden. Regelungen zu den Geräuschemissionen von Wärmepumpen dienen der baugebietsinternen Konfliktbewältigung.

Die Julius-Echter-Straße verläuft westlich des allgemeinen Wohngebiets in einem Abstand von mindestens 30 Metern. Die geplante Bebauung ist durch vorhandene bauliche Strukturen sowie abschnittsweise durch Grünstrukturen wirksam gegenüber verkehrsbedingten Immissionen abgeschirmt.

Es ist daher anzunehmen, dass keine abwägungserhebliche Überschreitung von Orientierungswerten nach der DIN 18005/1 vorliegt. Belange des Schallschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB können im Zuge der Planung damit hinreichend berücksichtigt werden.

2.1.2. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler.

Auswirkungen:

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nicht von der Planung betroffen. Die Fernwirkung von kultur- oder naturhistorischen Einzelementen sowie bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Obereßfeld findet nicht statt, weil das Baugebiet unmittelbar an bestehende Wohnbebauung angrenzt.

2.1.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ökologisch wertgebende Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Entlang des landwirtschaftlichen Weges im Süden existieren kleinere Randstreifen mit Grasbestand.

Im Planungsgebiet oder im Umfeld sind keine Vorkommen streng geschützter Arten, nach FFH oder Vogelschutzrichtlinie geschützter Arten zu erwarten. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird daher abgesehen. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine kartierten Biotop- oder nach Naturschutzrecht geschützte Gebiete. Das Gebiet liegt im Naturpark Haßberge.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt eine gewisse Trennungsfunktion, da die Baugrundstücke vermutlich eingefriedet werden. Da sich das Planungsgebiet jedoch unmittelbar am Ortsrand von Obereßfeld befindet und bebaute Bereiche angrenzen, kann davon ausgegangen werden, dass Wanderwege von Tieren durch die Maßnahme nicht relevant beeinträchtigt werden. Wanderkorridore von Waldarten an den angrenzenden Hängen und Waldgebieten werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Lebensraum

Feucht-, Trocken- und Gewässerlebensräume sind nicht vorhanden. Wald ist nicht betroffen. Hecken- und gehölzbrütende Arten sind ebenfalls nicht vorhanden.

Schutzkulisse

Gesetzlich geschützte Biotop sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Naturschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen oder Landschaftsschutzgebieten und beinhaltet auch keine Naturdenkmäler.

Das gesamte Gemeindegebiet liegt im Naturpark Haßberge. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „LSG innerhalb des Naturparks Hassberge (ehemals Schutzzone)“ liegt in einer Entfernung von 320 m im Osten. Natura-2000-Gebiete in Form von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten sind mehr als 2 Kilometer entfernt. Auswirkungen können aufgrund des Störgrades der Nutzung, der Entfernung und der fehlenden funktionalen Verbindung ausgeschlossen werden.

Auswirkungen:

Das Vorkommen von geschützten Tierarten der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie national streng geschützter Arten kann nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend wurden Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen konzipiert, welche verpflichtend durchzuführen sind. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bewältigt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass ungefährdete, häufige Arten und sogenannte Allerweltsarten wie Star, Blau- und Kohlmeise sowie Elster und Amsel etc. hier aufgrund der nahegelegenen Bebauung vorkommen. Negative Populationsdynamiken sind mit der Bauleitplanung nicht verbunden. Gleiches gilt für Arten, die als Nahrungsgäste wahrscheinlich oder sicher vorkommen.

Darüber hinaus kann eine Anzahl weiterer Arten als Nahrungsgäste aufgrund des relativ fließenden Übergangs in die Agrarlandschaft nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Erhebliche Auswirkungen sind in diesen Fällen aufgrund fehlender spezifischer Besonderheiten des Planungsgebietes nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf Biotopverbundstrukturen für Tierarten der Gewässer- und Trockenlebensräume sind nicht anzunehmen, es finden auch keine Eingriffe in Waldgebiete statt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird über die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kompensiert.

2.1.4. Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Die Eigenart des Landschaftsraumes wird im ländlichen Entwicklungskonzept der Region Main-Rhön als mittel bewertet. Das Gebiet besitzt eine allgemeine Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen, naturbezogenen Erholung. Elemente der historischen Kulturlandschaft sind nicht vorhanden. Geotope sind nicht vorhanden.

In einigen Hundert Metern Entfernung im Osten befindet sich eine Gehölzkulisse, welche eine weiträumige Einsehbarkeit des geplanten Baugebietes bereits wirksam minimiert.

Das Plangebiet selbst kann als eine Offenlandfläche charakterisiert werden. Die Nutzung des Plangebietes entspricht den angrenzenden Baugebieten und ist daher dem Landschaftsraum nicht fremd. Eine besondere Fernwirkung oder Exposition konnte nicht festgestellt werden. Das Schloss Sternberg als kultur- oder naturhistorisches Einzelelement mit hoher Fernwirkung liegt in etwa 2,5 Kilometer Entfernung zum Plangebiet. Eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen wird durch das Plangebiet nicht ausgelöst.

Auswirkungen:

Es bleibt vornewegzuschicken, dass der Themenkomplex Landschaftsbild in seiner Beurteilung in hohem Maße subjektiv ist.

Die Wahrnehmung des Landschaftsbildes ist durch das integrale Zusammenwirken aller Sinneseindrücke bestimmt und nicht nur durch das Auge. Das Baugebiet beeinträchtigt dabei, wenn überhaupt, den visuellen Eindruck, nicht aber den Geruchs-, Geschmacks-, Tast- und Hörsinn, da keine wesentlichen Emissionen in Form von Lärm oder Geruchsstoffen gegeben sind. Damit sich das Baugebiet in das Landschaftsbild einfügt, sind gestalterische Vorschriften so zu handhaben, dass Auswirkungen möglichst unterbleiben.

Erhebliche Fernwirkung besteht nicht. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden nicht beeinträchtigt.

Durch geeignete planerische Maßnahmen können die Auswirkungen des Vorhabens minimiert und teils gänzlich vermieden werden. Erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben finden somit nicht statt.

2.1.5. Schutzgut Fläche, Boden

Beschreibung:

Das Gebiet wird nach dem ABSP Rhein-Grabfeld dem Grabfeldgau zugerechnet. In dem Gebiet liegen die Höhen zwischen 300 m und 400 m NN. Dieser Teil des Naturraumes wird im Landkreis als Grabfeld (138-A) bezeichnet. Das Grabfeld ist geologisch aus Schichten der Oberen Muschelkalk (im Westen) und des Keuper (Lettenkohlenkeuper, Gipskeuper) aufgebaut. Die wellig bis hügelige Beckenlandschaft des Grabfeldes stellt sich überwiegend als waldarme, intensiv genutzte Agrarlandschaft dar.

Die geologische Karte weist den beplanten Bereich im nördlichen Teil dem jungpaläozoisch bis mesozoisch Deckgebirge zu. Es handelt sich um die Grabfeld-Formation und die geologische Einheit Estherienschiefer. Das Gestein wird als Ton-/Mergelgestein beschrieben, das rotbraun, violettbraun, grau, graugrün; mit Dolomit(mergel)steinbänken, grau; mit Quarzbreccien, grau, knollig-knauerig; mit Gipsstein in Lagen und Linsen, weißgrau sowie Residualbildungen, gelbgrau, grusig ist.

Im Süden des Geltungsbereiches wird der Bereich als Abschwemmmasse aus dem pleistozän bis holozän beschrieben. Es handelt sich bei dem vorkommenden Gestein um Schluff, der tonig, sandig ist, bis zu Sand, der schluffig und tonig ist.

Böden: Fast ausschließlich Pararendzina und kalkhaltiger Pelosol aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Mergelstein, selten Dolomitstein), gering verbreitet mit flacher Deckschicht aus (Carbonat-)Schluff bis Lehm.

Im Bereich des Vorhabens sind derzeit keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Auswirkungen:

Die neu überplante Fläche hat eine Größe von ca. 0,73 Hektar. Entsprechend dem in der Begründung zum Bebauungsplan skizzierten Bauprogramm und den in der Begründung zum Bebauungsplan erläuterten Festsetzungen wird das Gebiet bebaut. Auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Grundflächenzahlen stehen für die Überbauung rund 2.284 m² zur Verfügung, dazu kommen noch 599 m² für die Verkehrserschließung.

In den überbauten Flächen wird erheblich in die Bodenfunktionen eingegriffen.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben der §§ 6 - 8 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben der §§ 6 - 8 BBodSchV zu beachten.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

2.1.6. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer, keine Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete. Über Grundwasserverhältnisse ist nichts bekannt. Gemäß der Hinweiskarte zu Oberflächenabfluss und Sturzfluten ist bekannt, dass im Westen potentielle Fließwege bei Starkregen sowie im Südwesten Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche vorhanden sind. Wasserbauliche Maßnahmen werden vom

Planungsbereich nicht berührt. Wassersensible Bereiche werden nicht tangiert. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Die relative Grundwasserneubildung ist gering. Entsprechend stellt die Karte „Mittlere jährliche Grundwasserneubildung in Bayern 1981-2010“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich als gering dar (ca. 50 – 150 mm/a).

Auswirkungen:

Durch Versiegelungen kommt es zu einer verminderten Grundwasserneubildung und zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. In Bezug auf die relative Grundwasserneubildung besitzen die Böden im Geltungsbereich jedoch geringe Bedeutung und der Versiegelungsgrad ist ebenfalls niedrig.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Grundsätzlich wird der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen.

Zur Minderung der Auswirkungen von Starkregenereignissen trägt im Norden des Plangebietes die vorgesehene Ortsrandeingrünung bei. Diese verlangsamt die Fließgeschwindigkeit von Oberflächenwasser und vermindert durch Niederschlag induzierte gravitative Massenbewegungen.

Nach DIN 1986 – 100 ist der Überflutungsnachweis als Differenz zwischen den Regenwassermengen aus dem 30-jährigen und dem 2-jährigen Regenereignis zu führen und als zurückhaltende Regenwassermenge in den Freiflächen des Grundstücks ohne Gefährdung für den Menschen oder Sachgüter darzustellen. Dies gilt ab einer Grundstücksfläche von 800m².

Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf im Planungsbereich über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Empfohlen wird in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen.

2.1.7. Schutzgut Luft

Beschreibung:

Unzulässige Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar. Inversionsgefährdung ist vorhanden.

Auswirkungen:

Mit der Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden, da schadstoffemittierende Nutzungen nicht in relevantem Ausmaß stattfinden.

2.1.8. Schutzgut Klima

Beschreibung:

Besondere Eigenschaften liegen nicht vor.

Auswirkungen:

Mit der Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden.

2.1.9. Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen verbleiben in landwirtschaftlicher Nutzung. Eine signifikante Zustandsänderung ist nicht zu prognostizieren.

2.2 eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge

2.2.1 des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Tabelle: zu erwartende erhebliche Auswirkungen

Schutzgut Mensch	Keine Auswirkungen Keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion und des Wohnumfeldes.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Auswirkungen auf kulturhistorisch bedeutsame Denkmäler sind nicht zu erwarten.
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Erhebliche Auswirkungen Eingriffserheblichkeit gem. § 14 BNatSchG ist festzustellen, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden ausgeschlossen. Keine Betroffenheit der Schutzkulisse.
Schutzgut Landschaft	Geringe Auswirkungen Der Gebietscharakter entspricht angrenzenden Baugebieten.
Schutzgut Fläche, Boden	Erhebliche Auswirkungen Versiegelung mit erheblichem oder totalem Verlust von Bodenfunktionen in Teilbereichen anzunehmen.
Schutzgut Wasser	Keine Auswirkungen
Schutzgut Luft	Keine Auswirkungen
Schutzgut Klima	Keine Auswirkungen

Durch die Planung entstehen erhebliche Umweltauswirkungen. Diesen wird durch entsprechende Maßnahmen zur Minderung und zur Vermeidung begegnet.

Nachfolgend sind Projektwirkungen des Vorhabens tabellarisch aufgeführt.

Projektwirkung	Eingriffswirkungen
Anlagebedingte Projektwirkungen	
Anlagebedingte Flächenverluste durch Überbauung und Versiegelung	Auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Grundflächenzahlen steht für die Überbauung rund 2.284 m ² zur Verfügung, dazu kommen noch 559 m ² für die Verkehrserschließung.
Anlagebedingte Veränderung natürlicher Standortfaktoren	Aufschüttung und Abgrabung sowie Bodenverdichtung und Versiegelung im Zuge der Erschließung und Bebauung bedingen Änderungen der Bodenstrukturen und damit auch der -funktionen.
Betriebsbedingte Projektwirkungen	
Betriebsbedingte Lärmemissionen	Möglich durch Wärmepumpen.
Lichtemissionen	Blendwirkung im Einwirkungsbereich von Reflexionen von PV-Anlagen.
Luftverunreinigungen	Keine.
Entwässerung	Erfolgt gem. § 55 WHG im Trennsystem mit Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter.
Baubedingte Projektwirkungen	
Baubedingte Emissionen und	Es sind kurzzeitige Belastungen durch baubedingte Emissionen (Abgase, Stäube), Lärm und Erschütterung zu prognostizieren.

Störungen	
Baubedingte Individuenverluste	Finden die Bauarbeiten innerhalb der Brutperiode statt, besteht ein Tötungsrisiko für Jungvögel und Gelege.
Bodenabtrag/-auftrag	Humus und unbelasteter Erdaushub wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Im Bereich des Vorhabens sind derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich die Untere Abfallbehörde verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Abrissarbeiten finden nicht statt. Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht festzustellen.

2.2.2 der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Bodenschutzklausel

Durch die getroffenen Festsetzungen und die geplante Art der Bebauung wird die Ressource „Grund und Boden“ entsprechend den gesetzlichen Vorgaben genutzt.

Der Umgang mit Grund und Boden ist dabei schonend und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, da die natürlichen Funktionen des Bodens bei der geplanten Nutzung berücksichtigt und die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden so gering wie möglich gehalten werden.

Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung können für das Vorhaben keine Flächen im erforderlichen Umfang bereitgestellt werden.

Benutzung von Gewässern und von Grundwasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem (§ 55 Abs. 2 WHG).

Sofern Niederschlagswasser nicht versickert, läuft es gedrosselt über den Saalegraben im Süden, ein Gewässer III. Ordnung ab, hier wird eine wasserrechtliche Erlaubnis noch erforderlich.

2.2.3 der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Während der Bauphase werden kurzfristig temporäre Lärm- und Staubemissionen durch die Bautätigkeiten und den Transport entstehen.

Erhebliche Emissionen gehen von dem Baugebiet nicht aus.

2.2.4 der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Während der Bauphase fallen insbesondere herkömmliche Verpackungsmaterialien als Bauabfall an, die vorschriftsgemäß entsorgt oder recycelt werden.

Hinsichtlich des Bodenabtrags während der Bauphase ist § 7 Abs. 3 KrWG einschlägig. Eine ordnungsgemäße Verwertung liegt vor, wenn die Anforderungen an den Boden- und Wasserschutz für die Verwertung in technischen Bauwerken in der Ersatzbaustoffverordnung und der BBodSchV nachweislich eingehalten werden.

2.2.5 der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Nicht vorhanden.

2.2.6 der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz sind nicht betroffen. Bestehende Umweltprobleme sind im Plangebiet und in angrenzenden Bereichen nicht bekannt.

2.2.7 der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

§ 1 Abs. 5 BauGB schreibt sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, vor. Durch die Bebauung wird grundsätzlich zunächst einmal CO₂ emittiert.

Bei einer nachhaltigen Wärmeversorgung und einer Eigenstromerzeugung mit Photovoltaik ist die Nutzung der Wohngebäude dagegen sehr klimafreundlich.

Zur Minderung der Auswirkungen von Starkregenereignissen trägt im Norden des Plangebietes die vorgesehene Ortsrandeingrünung bei. Diese verlangsamt die Fließgeschwindigkeit von Oberflächenwasser und vermindert durch Niederschlag induzierte gravitative Massenbewegungen.

Im Umkehrschluss können diese Eingrünungsmaßnahmen allerdings infolge von Hitze- und Trockenperioden Schaden nehmen. Diesbezüglich ist der Eigentümer verpflichtet, für funktionalen Ersatz zu sorgen.

2.2.8 der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt gemäß dem geltenden Stand der Technik (u.a. RStO, ErsatzbaustoffV, Güteschutz Kanalbau).

Hinsichtlich der zu errichtenden Gebäude gelten die Allgemeinen Anforderungen nach Art. 3 BayBO.

2.3. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen

Tabelle: geplante Maßnahmen: Nutzungsdauer

Schutzgut Mensch	Festsetzungen zur Konfliktvermeidung bei Wärmepumpen
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	• Vermeidungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB • Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB • Eingrünung des Baugebietes • Festsetzung Pflanzmaßnahmen • Festsetzungen zur Gartengestaltung
Schutzgut Landschaft	• Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen • Eingrünung des Baugebietes • Örtliche Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung • Freihalten bestimmter Bereiche • Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen
Schutzgut Fläche, Boden	Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung: - Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine,

	Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke. - Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig mittels Versickerungsanlagen (Rigolen oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden. (Vorsorgender) Bodenschutz: - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. - Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen
Schutzgut Wasser	Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung: - Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fuganteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke. - Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig mittels Versickerungsanlagen (Rigolen oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden.
Schutzgut Luft	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Klima	Durchgrünung des Plangebietes.

Tabelle: geplante Maßnahmen: Bauphase

Schutzgut Mensch	Einhaltung der AVV Baulärm
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	- Umsetzung der Meldepflicht für Bodendenkmäler
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	- Vermeidungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Schutzgut Landschaft	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Fläche, Boden	Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Der abgeschobene Humus wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Unbelasteter Erdaushub wird auf Erdstoffdeponien verbracht. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, wie z.B. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder andere Verdachtsmomente wie Geruch und Optik, die die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu beteiligen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Nach Abschluss der Arbeiten und Inbetriebnahme der Betriebsstätte werden anfallende Abfälle nach Wertstoffen getrennt und gemäß den einschlägigen Vorschriften entsorgt. (Vorsorgender) Bodenschutz: - Schädliche Bodenveränderungen durch gasförmige, flüssige oder feste Schadstoffe sind unbedingt zu vermeiden. - Einhalten der Vorgaben der DIN 19639, DIN 18915, DIN 18300 und der DIN 19731, des § 202 BauGB sowie der §§ 6 - 8 BBodSchV.

Schutzgut Wasser	Keine Maßnahmen erforderlich, allgemeinverbindliche Standards zur Unfallverhütung sind einzuhalten.
Schutzgut Luft	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Klima	Keine Maßnahmen erforderlich.

2.4. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Im Rahmen der städtebaulichen Planung zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets wurde die vorliegende Fläche östlich des Siedlungskörpers von Obereßfeld als potenzieller Standort ausgewählt. Zur Sicherstellung einer umweltverträglichen und nachhaltigen Entwicklung wurden auch alternative Standorte innerhalb des Gemeindegebiets in Betracht gezogen. Nachfolgend werden diese kurz skizziert und die wesentlichen Gründe für die letztlich getroffene Standortwahl dargelegt.

Zunächst ist Grundlage für die Bewertung der Eignung des Standortes der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sulzdorf a.d.Lederhecke. Die geplante Nutzung ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB jedoch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Es sind im Ortsteil Obereßfeld keine Flächen vorhanden, die die geplante Nutzung entsprechend vorbereiten.

Daher wurde zunächst geprüft, ob innerörtlich durch Nachverdichtung geeignete Flächen aktiviert werden könnten. Dabei zeigte sich jedoch, dass vorhandene Baulücken größtenteils bereits privat genutzt werden. Eine flächensparende Entwicklung durch Innenverdichtung ist somit nur in begrenztem Umfang möglich und deckt den festgestellten Wohnraumbedarf nicht.

Südlich der Obereßfelder Straße befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zwar an bestehende Wohnbebauung angrenzen, jedoch in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben mit emissionsrelevanter Nutzung liegen. Hier wäre mit Konflikten hinsichtlich Lärm- und Geruchsemissionen zu rechnen.

Möglichkeiten, den Bedarf an Wohnraum strategisch anderweitig zu decken, bestehen nicht in ausreichendem Maße.

Die untersuchte Fläche am östlichen Ortsrand von Obereßfeld weist im Vergleich zu anderen geprüften Standorten die besten Voraussetzungen für eine geordnete Siedlungsentwicklung auf. Sie ist unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung und die vorhandene Infrastruktur angebunden. Eine Erschließung über die Straße zum Spielplatz ist problemlos möglich. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine relevanten Einschränkungen. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, es sind keine geschützten Biotopie vorhanden und artenschutzrechtliche Verbotsbestände sind ebenfalls nicht zu erwarten. Zudem fügt sich die Lage gut in das bestehende Ortsbild ein und ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der Siedlungsstruktur. Auch aus wirtschaftlicher Sicht ist der Standort vorteilhaft, da die topografisch günstige Lage sowie die Nähe zu bestehenden Versorgungsleitungen zu vergleichsweise geringen Erschließungskosten führen.

2.5. eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Das Vorhaben berührt das Störfallrecht nicht.

3. zusätzliche Angaben:

3.1 eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die wesentlichen Grundlagen des Umweltberichtes sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen.

Grundsätzlich wurden sämtliche Informationen vor Ort im Zuge einer Inaugenscheinnahme verifiziert.

Die Kategorisierung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt verbalargumentativ.

Für den räumlichen Umfang des Umweltberichts ergeben sich als Abgrenzung zum einen der Geltungsbereich des Bebauungsplans und zum anderen die Erweiterung des Untersuchungsbereiches um relevante Randbereiche und entsprechend den Gegebenheiten beim Thema Landschaftsbild und Klima und Luft.

3.2 eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können (§ 4 c BauGB). Dabei sind die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen.

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

Durch die planerische Konzeption wurde versucht, die Auswirkungen auf die Umwelt durch die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen zu minimieren. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB besteht eine vollziehbare Rechtsgrundlage.

Alle Umweltauswirkungen sind theoretisch reversibel.

Das Auftreten erheblich negativer Umweltauswirkungen wird durch die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen vermieden.

Für die Bewertung ist der Vergleich mit dem Ausgangszustand wichtig, um den entsprechenden Mehrwert bestimmen zu können. Die Ausgangssituation ist im Umweltbericht festgehalten. Für das Monitoring werden folgende Vorgaben erfüllt:

- *Erarbeitung klarer, prüffähiger Zielvorgaben für obligatorische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden klare und prüffähige Zielvorgaben für die Entwicklung der Ausgleichsflächen (nach BayKompV) beschrieben. Diese werden durch die Gemeinde Sulzdorf a.d.Lederhecke überwacht, insbesondere die Entwicklung von Pflanzgeboten wird in vergleichbaren Fällen durch die interessierte Öffentlichkeit in der Regel unbürokratisch gewährleistet.

- *Art und Frequenz des Monitorings*

Die Frequenz des Monitorings unterscheidet sich je nach Fläche. Das Baugebiet und insbesondere die Einrichtung und Entwicklung von Ausgleichsflächen sowie die Durchgängigkeit der vorsorgenden Maßnahmen bei Starkregenereignissen werden in unregelmäßigen Abständen durch Inaugenscheinnahme vor Ort von der Gemeinde geprüft.

- *Verpflichtung zur Nachbesserung bei Nichterreichung der Ziele sowie bei unvorhergesehenen, nachteiligen Umweltauswirkungen*

Es ist im Bebauungsplan die Formulierung festgesetzt, dass alle Anpflanzungen spätestens ein Jahr nach der erfolgten Bebauung erfolgt sein müssen. Dazu sind ausgefallene Pflanzen oder Teile der Vegetation, die absehbar nicht den erforderlichen Zuwachs bzw. vitale Stabilität leisten werden, rechtzeitig gleichwertig zu ersetzen.

3.3 eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage

Zur Ermittlung und Beurteilung der Bestandssituation und der Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan für ein Wohngebiet im Osten von Obereßfeld auf einer Fläche von ca. 0,73 ha wurde vorliegender Umweltbericht erarbeitet.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB), da sich der Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickeln lässt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) dargestellt.

Bei dem gewählten Standort handelt es sich um einen aus umweltfachlicher Sicht nicht erheblich bedeutsamen Standort ohne besondere Standortqualitäten. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskategorien nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Natura 2000-Gebiete liegen außerhalb des Einwirkungsbereichs des Baugebietes. Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Ökokatasterflächen sind nicht vorhanden.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind insgesamt betrachtet, wie bei vergleichbaren Baugebieten auch, vergleichsweise geringe Umweltbelastungen verbunden. So können dauerhaft negative Umweltauswirkungen auf die überprüften Schutzgüter in der Regel ausgeschlossen werden, im Fall des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auch durch Kompensationsmaßnahmen.

Einzig verbleibende negative Auswirkung bleibt die Versiegelung von Flächen in einem für die vorgesehene Nutzung unvermeidbaren Ausmaß.

3.4 eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- BayernAtlas (geoportal.bayern.de/bayernatlas); Umweltatlas Bayern
- Bayer. Landesamt für Umwelt (März 2018): Mittlere jährliche Grundwasserneubildung in Bayern 1981-2010, M 1:500.000, Augsburg.
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 1995): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Rhön-Grabfeld, München.
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. Auflage, München.; Überarbeitung 2021.
- Flächennutzungsplan Gemeinde Sulzdorf a.d.Lederhecke
- Regierung von Oberfranken (2004): Landschaftsentwicklungskonzept Region Main-Rhön.
- Regionaler Planungsverband Main-Rhön (aktuelle, digitale Fassung): Regionalplan Main-Rhön.

Bei der Erstellung des Umweltberichts wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen herangezogen und berücksichtigt: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerische Bauordnung (BayBO), jeweils in der zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans geltenden Fassung.

13. Entwurfsverfasser

Aufgestellt: Kronach, den 09.09.2025

ENTWURFSVERFASSER: IVS Ingenieurbüro GmbH Abteilung kommunale Entwicklungsplanung Am Kehlgraben 76 96317 Kronach Telefon 09261/6062-0 Telefax 09261/6062-60
--