



STADT MELLRICHSTADT

LANDKREIS RHÖN-GRABFELD

BEBAUUNGSPLAN

WA „AN DER STIRN“

STADTTEIL (ST) SONDHEIM I. GRABFELD

VERFAHREN NACH 13B BAUGB

BEGRÜNDUNG

23. SEPTEMBER 2021 (ENTWURF)



MICHAEL MOCK LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
STADT-, LANDSCHAFTS-, FREIRAUMPLANUNG
MITTELSTREU BERGBLICK 7 97640 OBERSTREU
T: 09773 8995475 | 09773 6559
E: mock.landschaftsarchitektur@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I – II
--------------------------	--------

1 Vorbemerkung	1
2 Anlass und Erfordernis der Planung.....	2
3 Lage im Raum, Geltungsbereich	4
4 Planungsvorgaben	6
4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	6
4.2 Flächennutzungsplan	7
4.3 Schutzgebiete, Sonstige Vorgaben.....	7
4.4 Alternative Planungsstandorte	8
5 Bestehende Verhältnisse.....	9
6 Städtebauliche Konzeption, Nutzung und Gestaltung	10
6.1 Art der Nutzung	10
6.2 Maß der baulichen Nutzung	10
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
6.4 Dachform, Dachgestaltung.....	12
7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	12
7.1 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen	12
7.2 Trinkwasser	12
7.3 Grundwasserschutz	12
7.4 Boden	13
7.5 Abwasserbeseitigung	13
7.6 Niederschlagswasserbehandlung	13
8 Verkehrsanlagen, Infrastruktur	16
8.1 Straßen und Verkehrsflächen	16
8.2 Energieversorgung	16
8.3 Telekommunikation	16
8.4 Gas	16
8.5 Brandschutz	17
9 Grünordnung	18
10 Agrarstrukturelle Belange	19
11 Immissionsschutz	19
12 Flächenbilanz.....	20

13 Auswirkungen auf die Umwelt, Umweltbelange	21
13.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	21
13.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	24
13.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	25
14 Artenschutzrechtliche Belange	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum, Auszug topographische Karte	4
Abbildung 2: Lage im Raum, Luftbild	4
Abbildung 3: Geltungsbereich	5
Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	7
Abbildung 5: ÖFK-A/E-Fläche entlang Kreisstraße NES 37	8
Abbildung 6: Realnutzung	9
Abbildung 7: Niederschlagswasser-Entwässerungskonzept	14
Abbildung 8: NW-Entwässerungskonzept in Verbindung mit örtlichem Kanalsystem	15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Leerstand und Baulücken ST Sondheim i. Grabfeld	2
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung ST Sondheim i. Grabfeld	3
Tabelle 3: Bestehende Flächennutzung	9
Tabelle 4: Geplante Flächennutzung, Flächenbilanz	20

1 Vorbemerkung

Der Stadtrat von Mellrichstadt hat in seiner Sitzung am 28.09.2021 beschlossen, für das Gebiet „An der Stirn“ im Stadtteil (ST) Sondheim i. Grabfeld einen Bebauungsplan im Verfahren nach 13b BauGB zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen aufzustellen. Das Plangebiet soll entsprechend der angrenzenden Nutzungen als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) ausgewiesen werden.

Am 23.06.2021 ist die BauGB-Novelle in Kraft getreten. Damit ermöglicht es der Gesetzgeber, für einen begrenzten Zeitraum Außenbereichsflächen über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach 13b BauGB einzubeziehen und zu entwickeln. Voraussetzung für dieses Verfahren ist eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² für Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB kann nur bis zum Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum Ablauf des 31.12.2024 zu fassen. Weiterhin soll durch den Bebauungsplan keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet sein. Es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL gegeben sein.

Der vorliegende Bebauungsplan „An der Stirn“ ST Sondheim i. Grabfeld erfüllt für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB die nachfolgenden Voraussetzungen:

- Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 weniger als 10.000 m² (Verweis auf § 19 Abs. 2 BauNVO)

Berechnung Grundfläche:

(Summe aller bebaubaren Grundstücke x festgesetzter Grundflächenzahl = zulässige Grundfläche)

Bebaubare Fläche (WA) m ²	Grundflächenzahl (GRZ)	Zulässige Grundfläche m ²
3.605	0,35	1.262

Zulässige Grundfläche = 1.262 m², damit < 10.000 m²

- Räumlicher Geltungsbereich am nordwestlichen Ortsrand von Sondheim i. Grabfeld und damit im direkten Zusammenhang bebauter Ortsteile
- Geplante Wohnnutzung (WA)
- Aufstellungsbeschluss: 23.09.2021, damit vor dem 31.12.2022
- Satzungsbeschluss: vor dem 31.12.2024
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen
- Fehlende Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete)
- Fehlende Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
- von der Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf)
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 4 BauGB
- von dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan

Auch wenn die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen, sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB kann entfallen.

Trotz der Regelungen des § 13b BauGB sind die Regelungen des BNatSchG und des BayNatSchG (z. B. Artenschutz) weiterhin zu beachten, die deshalb für das Plangebiet unter den Punkten 13 und 14 der Begründung näher abgeprüft werden.

2 Anlass und Erfordernis der Planung

Im ST Sondheim i. Grabfeld stehen dem freien Markt keine adäquaten Bauplätze mehr zur Verfügung. Die Nachfrage nach Baugrundstücken durch ortsansässige Bürger/-innen und ehemalige Ortsbürger/-innen, die auswärts wohnen (müssen), ist unverändert hoch. Der akute Bedarf an Bauplätzen ist ersichtlich. Durch die Stadt selbst können aktuell keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung gestellt werden. Mit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurden bereits alle angebotenen Baugrundstücke reserviert.

Flächenmanagement, Leerstände, Baulücken

Im Jahre 2017 hat die Stadt Mellrichstadt ein Flächen- und Leerstandsmanagement durchgeführt. Dabei wurden leerstehende Objekte und Baulücken ermittelt. Anschließend wurde eine Eigentümerbefragung gestartet mit folgendem Ergebnis: (Quelle: Rapp, VG Mellrichstadt, 09.2021)

	Anzahl der angeschriebenen Eigentümer	Anzahl Rückläufe	Verkauf Ja	Verkauf Nein
Leerstehende Objekte	8	3	1	2
Baulücken	1	1	-----	1

Tabelle 1: Leerstand und Baulücken ST Sondheim i. Grabfeld

Dieses Ergebnis zeigt, dass es zwar Leerstände gibt, aber grundsätzlich wenig bis gar keine Verkaufsbereitschaft besteht. Die ermittelte 1 Baulücke ist vernachlässigbar.

Aktuell (Stand 09.2021) ist kein Leerstand in Sondheim i. Grabfeld bekannt.

Die Eigentümer der vorhandenen Baulücken spricht die Stadt auch selbst immer wieder aktiv an und versucht, diese zum Verkauf der Baugrundstücke zu bewegen. Diese Initiativen blieben leider bis auf wenige Ausnahmen wirkungslos. Das kann man auch anhand des geringen privaten Grundstücksverkehrs für Bauland erkennen.

Demographische Entwicklung

Gerade im Hinblick auf die demographische Entwicklung ist es für den ST Sondheim i. Grabfeld von enormer Bedeutung, jungen Familien aus dem Ortsbereich neben einer guten Infrastruktur auch die Möglichkeit zur baulichen Entwicklung zu geben. (Quelle: Rapp, VG Mellrichstadt, 09.2021)

Bevölkerungsstand (Stichtag: jew. 31.12.)

Jahr	Einwohnerzahl (Haupt- und Nebenwohnsitz)
2016	286
2017	284
2018	288
2019	289
2020	293

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung ST Sondheim i. Grabfeld

Die Einwohnerzahl ist in den vergangenen Jahren entgegen dem landläufigen Trend leicht gestiegen. Damit ist erkennbar, dass die ortsansässige Bevölkerung weiterhin zu ihrem Ort steht und sogar auf Grund der vorhandenen Wohnqualität gewillt ist, zu bleiben oder gar wieder, wann immer es geht, zurückzukommen. Das Heimatbewusstsein ist gegeben.

Soziales Gefüge

Für das soziale Gefüge der Gemeinde ist es wichtig, den in Vereinen und kirchlichen Einrichtungen engagierten jungen Mitbürgern eine Möglichkeit zu geben, ihren Lebensmittelpunkt in ihrer Heimatgemeinde zu erhalten. Dafür ist es unabdingbar, die real existierende Nachfrage nach Baugrundstücken kurzfristig decken zu können. Da die in privater Hand befindlichen Baulücken nicht für den freien Markt mobilisiert werden konnten, bleibt für die Stadt nur die Neuausweisung eines kleinen städtebaulich angemessenen Baugebietes. Die Stadt wird im ST Sondheim i. Grabfeld mit den geplanten 4 Bauplätzen lediglich die lokale Nachfrage befriedigen können. Es ist dabei nicht vorrangiges Ziel der Baugebietsausweisung, Auswärtige neu anzusiedeln. Somit sind Auswirkungen auf die Siedlungspolitik der angrenzenden Gemeinden nicht zu erkennen.

Sozialgerechte Bodenordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt dazu bei, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung zu gewährleisten.

3 Lage im Raum, Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Sondheim i. Grabfeld mit unmittelbarem Anschluss an die vorhandene Bebauung. Ein landwirtschaftlicher Haupteerschließungsweg, der der rückwärtigen Erschließung und Umfahrung der Altortlage dient, wird zukünftig nach einem Weiterausbau die Haupteerschließungsachse des geplanten Wohnbaugebietes sein.

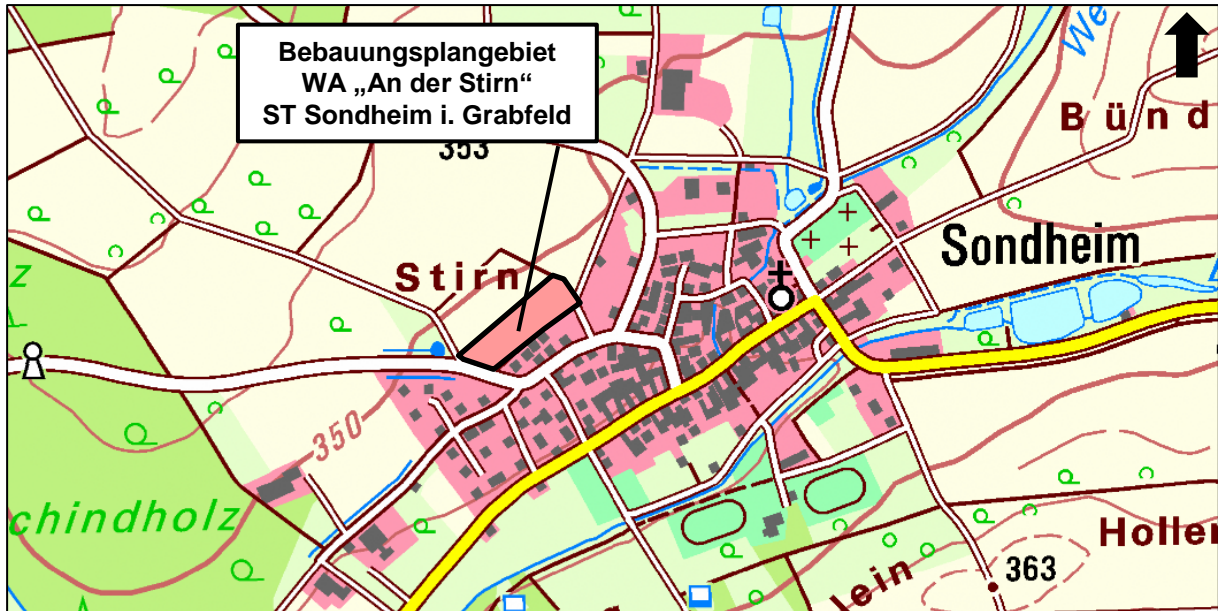


Abbildung 1: Lage im Raum, Auszug Topographische Karte
Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

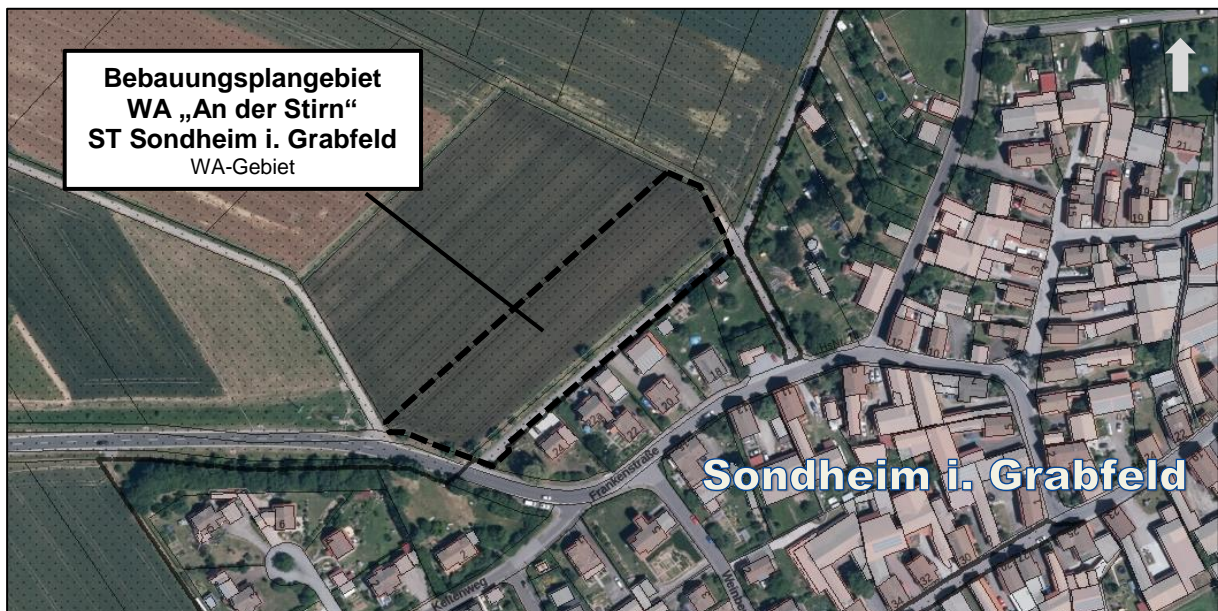


Abbildung 2: Lage im Raum, Luftbild, unmaßstäblich
Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes WA „An der Stirn“ ST Sondheim i. Grabfeld hat eine Gesamtgröße von ca. 7.991 m². Er umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke in der Gemarkung Sondheim i. Grabfeld:

- jeweils vollständig: Flurstück Nummern 149, 473 (alle im Eigentum der Stadt Mellrichstadt)
- jeweils teilweise: Flurstück Nummern 99/4, 622 (alle im Eigentum der Stadt Mellrichstadt)

In der Gemarkung Stockheim der Gemeinde Stockheim (Ausgleichsfläche A 2):

- jeweils teilweise: Flurstück Nummer 1312 (im Eigentum der Stadt Mellrichstadt)

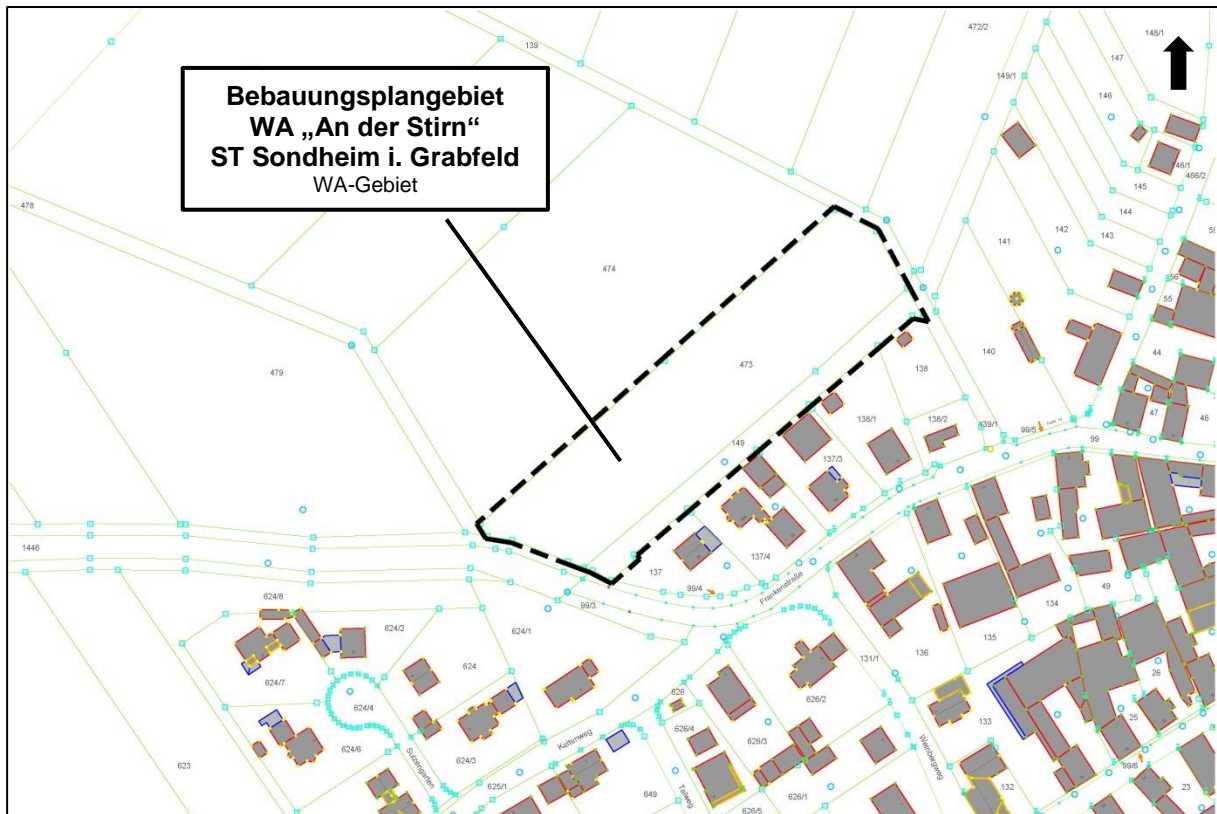


Abbildung 3: Geltungsbereich, unmaßstäblich
Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

4 Planungsvorgaben

4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Mellrichstadt liegt in der Region Main-Rhön (3) in einem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Mellrichstadt wird als Mittelzentrum eingestuft und ist der zentrale Ort des Nahbereiches Mellrichstadt.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes relevant:

Grundsatz A I 2 Abs. 4: Es ist darauf hinzuwirken, dass alle Gemeinden, auch die ohne zentralörtlicher Einstufung, in ihrer wichtigen Funktion für eine ausgewogene räumliche Entwicklung weiterentwickelt und gefördert werden. Die Gewährleistung der Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen der Infrastruktur in allen Gemeinden ist von besonderer Bedeutung.

Ziel A II 2.2: Bei Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen soll den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Vorrang gegenüber den übrigen Teilen des ländlichen Raumes eingeräumt werden. Auf eine nachhaltige Raumnutzung soll dabei hingewirkt werden.

Grundsatz A II 2.7: 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.

Grundsatz A II 2.8: 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 Maße gestärkt werden soll, von besonderer Bedeutung.

Ziel B II 1.1 Abs. 2: Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen folgende Erfordernisse in besonderer Weise berücksichtigt werden:

- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
- Die weitere Siedlungsentwicklung soll so flächensparend wie möglich erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden.
- Bei Planung und Nutzung der Baugebiete soll auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hingewirkt werden.

Ziel B II 1.2: In der Region soll eine angemessene Siedlungsentwicklung in allen Teilräumen angestrebt werden, wobei auf die historischen Ortskerne wie die umgebende Kulturlandschaft Rücksicht zu nehmen ist.

Ziel B II 1.5: Im ländlichen Raum sollen Gemeinden mit günstigen Voraussetzungen in ihrer Siedlungsentwicklung nachdrücklich gestärkt werden.

Ziel B II 1.8: Die Siedlungstätigkeit in den übrigen Gemeinden der Region soll sich sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

Mit der Ausweisung eines kleinen Baugebietes von vier Bauplätzen am Ortsrand von Sondheim i. Grabfeld in direktem Anschluss an bestehende gemischte Bauflächen (M) und der Nutzung bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen entspricht die Gemeinde den Zielen und Grundsätzen des LEP2013.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mellrichstadt wird das Bebauungsplangebiet „An der Stirn“ ST Sondheim i. Grabfeld folgendermaßen dargestellt:

- Wohnbauflächen (W)

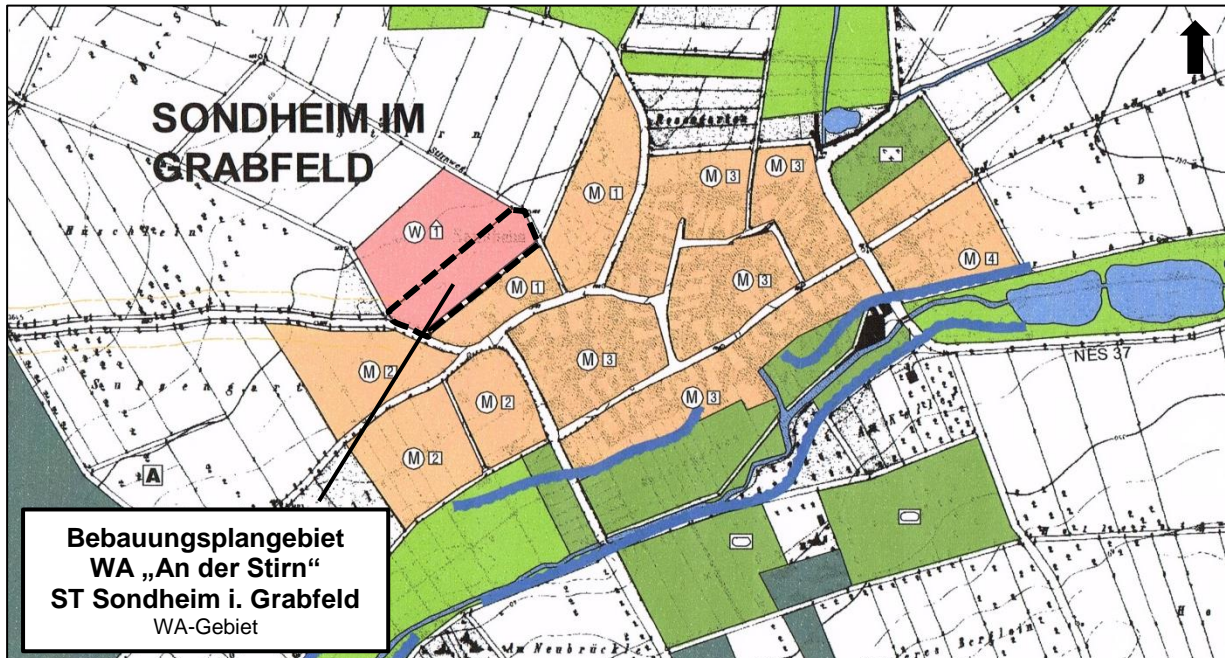


Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

An das geplante WA-Gebiet grenzen nordwestlich weitere Wohnbauflächen (W), nördlich Flächen für die Landwirtschaft, südöstlich und südlich gemischte Bauflächen (M), südwestlich die Kreisstraße NES37 und südöstlich ein landwirtschaftlicher Haupterschließungsweg an.

Das Bebauungsplangebiet „An der Stirn“ ST Sondheim i. Grabfeld wird als WA-Gebiet festgesetzt. Das Gebiet entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

4.3 Schutzgebiete, Sonstige Vorgaben

Naturschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten. Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG gibt es im Planungsraum nicht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine seltenen oder gefährdeten Arten zu erwarten.

Am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes grenzt eine ÖFK - A/E-Fläche an, die teilweise durch die Kreisstraße NES37 überbaut worden ist und damit nicht mehr dem aktuellen Stand entspricht. Die ÖFK-Fläche wird durch das Plangebiet nicht tangiert.

Die Obst-Hochstammreihe randlich eines Ackers entlang des landwirtschaftlichen Haupterschließungsweges unterliegt nicht dem Schutz nach Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG (50m-Regel, keine Streuobstwiese, < als 2.500 m²).

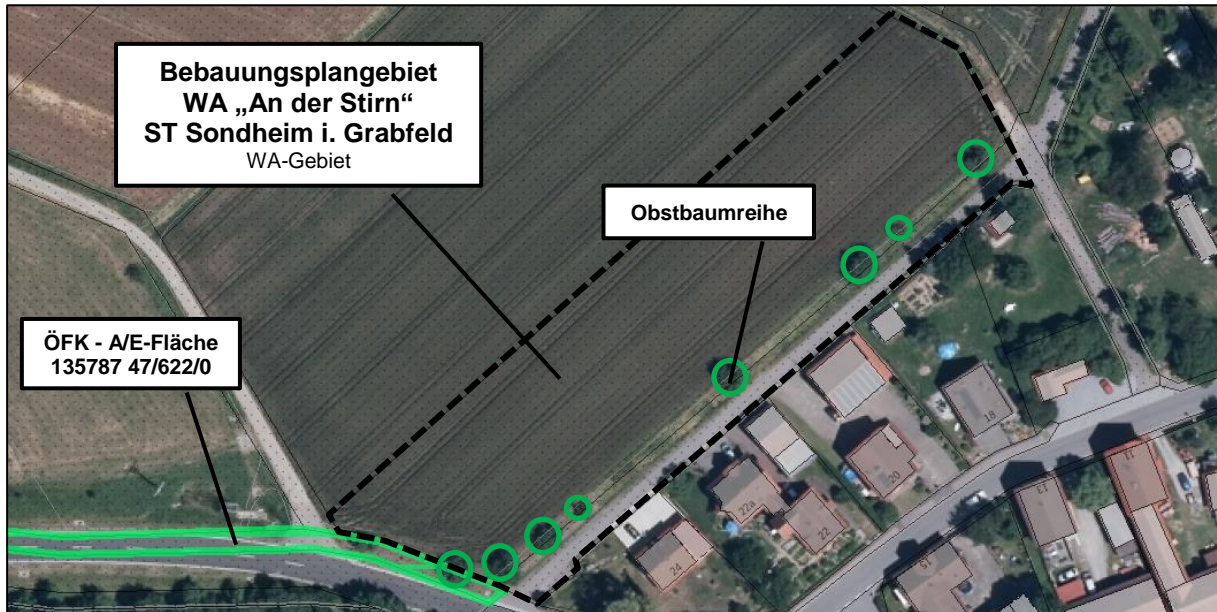


Abbildung 5: ÖFK- A/E-Fläche entlang Kreisstraße NES37
Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen.

Denkmalschutz

Im Bebauungsplangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler erfasst und bekannt.

4.4 Alternative Planungsstandorte

Anordnung, Lage und Ausrichtung des geplanten WA-Gebietes sind logisch und konsequent. Die umgebenden gemischten Bauflächen, vom Charakter her MD- und WA-Gebiete, sind verträglich. Der verbindliche Flächennutzungsplan weist keinen Alternativstandort aus.

5 Bestehende Verhältnisse

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Sondheim i. Grabfeld mit direktem Bezug zur vorhandenen Bebauung. Über einen im Flurbereinigungsverfahren als Ortsumgehung für die Landwirtschaft und rückwärtige Erschließung der Gehöfte ausgebauten landwirtschaftlichen Haupteerschließungsweg erhält das Bebauungsplangebiet durch eine Optimierung der Ausbaubreite seine Erschließung.

Bestehende Flächennutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Flächen für die Landwirtschaft	6.541	93,1
- Acker = 5.722 m ²		
- lockere Obstbaumreihe > 30 Jahre im Komplex mit Ruderal-, Wegrandflächen, Graben = 819 m ²		
Verkehrsflächen	484	6,9
- landwirtschaftlicher Haupteerschließungsweg = 484 m ²		
Gesamtfläche	7.025	100,0

Tabelle 3: Bestehende Flächennutzung

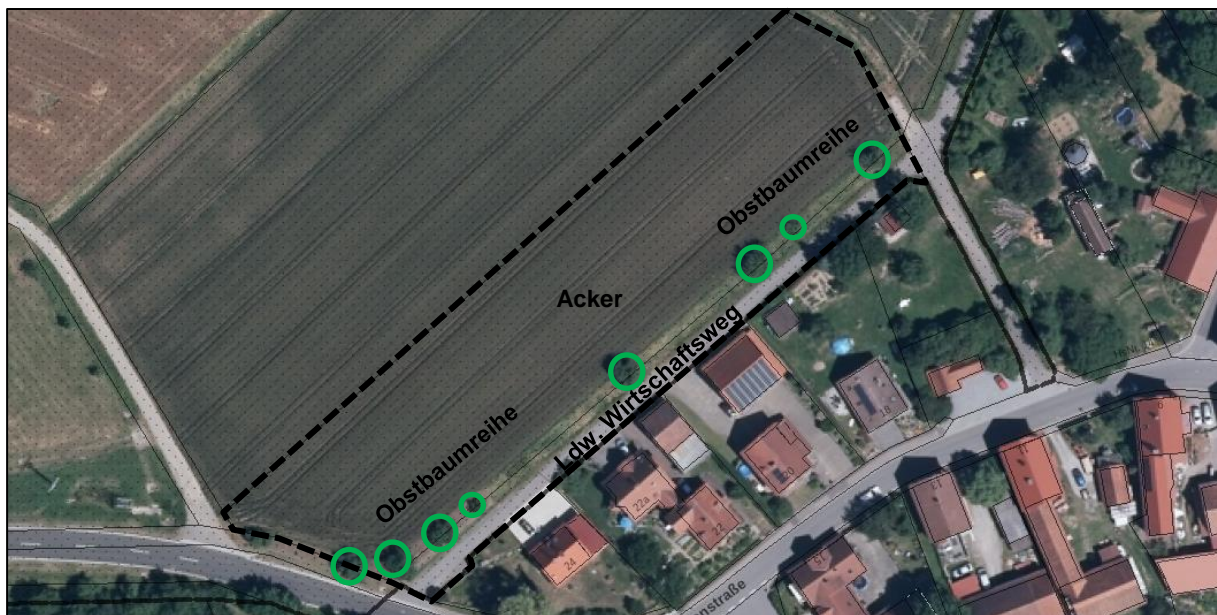


Abbildung 6: Realnutzung
 Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Das Bebauungsplangebiet wird im Bestand auf ca. 93,1 % seiner Fläche als Acker landwirtschaftlich genutzt. Randlich der Ackerfläche verläuft auf Privatgrund eine lockere Obstbaumreihe, die durch eine zu nahe Bewirtschaftung tw. beeinträchtigt ist. Der befestigte asphaltierte landwirtschaftliche Haupteerschließungsweg nimmt ca. 6,9 % des Bebauungsplangebietes ein.

Die Topographie im Plangebiet ist relativ eben. Insgesamt fällt das Gelände von Nordost Richtung Südwest Richtung Altort. Der tiefste Punkt befindet sich an der Einmündung des Wirtschaftsweges in die Kreisstraße NES37. Der Höhenunterschied vom nördlichen Eckpunkt des Plangebietes zum südlichsten Punkt des Plangebietes beträgt ca. 2,42m, der Höhenunterschied zwischen dem Wirtschaftsweg und dem geplanten Baugebiet bis zu 40cm und mehr. Das Gelände ist damit ohne große Geländeingriffe gut bebaubar.

6 Städtebauliche Konzeption, Nutzung und Gestaltung

6.1 Art der Nutzung

Die Stadt Mellrichstadt möchte im ST Sondheim i. Grabfeld zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen ein Baugebiet für vier freistehende Einzelhäuser ausweisen. Die Bauparzellen sollen eine Größe von ca. 859 m² bis ca. 968 m² aufweisen, da nach Ansicht der Stadt die Grundstücksgrößen für den ländlich strukturierten Stadtteil Sondheim i. Grabfeld angemessen sind und den Wünschen ortsansässiger Bauwerber entsprechen. Für sämtliche Grundstücke liegen der Stadt bereits Kaufinteressenten aus der Ortsbevölkerung vor.

Städtebauliches Leitbild für das Plangebiet ist eine Orientierung an der südöstlichen Ortsrandbebauung sowie an das südwestlich der Kreisstraße liegende Baugebiet „Sulzengarten“. Damit wird eine städtebauliche Kontinuität sowie eine Integration in die vorhandene bauliche Ortsstruktur gewährleistet. Die Weiternutzung und der Vollausbau des landwirtschaftlichen Haupterschließungsweges zu einer Erschließungsstraße für das Baugebiet sind alternativlos.

Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden als nicht zulässig festgesetzt, da das Plangebiet vorrangig eine der ländlich geprägten Struktur von Sondheim i. Grabfeld bedarfsgerecht angepassten Wohnnutzung dienen soll.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhe definiert. Es orientiert sich am unmittelbar angrenzenden Gebäudebestand sowie am westlich der Kreisstraße liegenden Baugebiet „Sulzengarten“. Wie zuvor in der Art der baulichen Nutzung beschrieben, dienen die Gebäude vorrangig Wohnzwecken. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht dieser Zielsetzung.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 gibt dem Bauquartier den Charakter eines Wohngebietes und stärkt zugleich die Funktionen der umgrenzenden Wohnbebauungen. Die festgesetzte GRZ ermöglicht eine diesem Teil des Gemeindegebietes entsprechende Nutzung des Grundstückes und eine hohe Flexibilität bei der zukünftigen Errichtung von Gebäuden. Gleichzeitig beschränkt sie einen zu hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrad der Grundstücksflächen.

Limitierende Faktoren bei der Grundfläche sind zum einen die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ I = 0,35), zum anderen die GRZ II (Grundfläche für Garagen, Carport, PKW-Stellflächen, Zufahrt, Fußwege, Nebenanlagen), wobei die GRZ II die zulässige GRZ I + 50 % nicht übersteigen darf.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 orientiert sich an den Zulässigkeitsmaßstäben der Siedlungsstruktur in der unmittelbaren Umgebung. Sie dient dazu, die Dimensionierung der Gebäude zu regulieren und diese der angrenzenden Bebauung anzupassen.

Zahl der Vollgeschosse

Das Umfeld des Bebauungsplangebietes wird von ein- bis zweigeschossigen Bebauungen geprägt. Mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen passt sich das Maß der baulichen Nutzung der Gebäudestruktur der Umgebung an. Die festgelegte Geschossigkeit lässt angemessene Abstände zu den angrenzenden Nachbarschaften zu. Die Spannweite der Zahl der Vollgeschosse liefert ausreichende Flexibilität und Gestaltungsspielraum für die späteren Bauherren.

Gebäudehöhe

Entsprechend der festgesetzten Geschossigkeit wird eine maximale Firsthöhe von 9,50 m, jeweils in Anpassung an das natürliche Gelände festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf bergseits im Mittel maximal 0,75 cm aus dem natürlichen Gelände ragen. Mit diesen Parametern ist eine orts- und landschaftsbildverträgliche Höhenentwicklung gewährleistet, die zusätzlich eine angemessene Flexibilität ermöglicht. So kann im neuen Bauquartier eine Baustruktur entstehen, die nicht gegen das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot verstößt und gleichzeitig die Baukörper maßvoll in die hängige Topographie einbindet. Die Besonderheiten des Landschaftsraumes werden durch einen fließenden Übergang zur angrenzenden Bebauung wie auch zur freien Landschaft hin beachtet.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bezugshöhe für die Gebäude ist immer die Oberkante Erdgeschoss- Rohfußboden, die der Gemeinde bei Baueingabe vorzuweisen ist. Zur Berücksichtigung der leicht hängigen Lage des Baugebietes wird diese in Anpassung an das natürliche Gelände bergseits auf max. 0,75 m im Mittel festgesetzt.

Für die Einzelhäuser werden keine Firstrichtungen vorgegeben. Die Stellung der baulichen Anlagen ist frei wählbar. Bei Planung, Stellung und Nutzung der Gebäude soll auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hingewirkt werden.

Durch die vorgegebene Hanglage, die Erschließung und die Form der Baugrundstücke werden sich die Gebäudestellungen parallel zu den Höhenschichtlinien entwickeln. Durchlaufende Baugrenzen ermöglichen weitgehend flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen, auch durch das Zusammenlegen benachbarter Grundstücke.

Die Durchschnittsgröße der Grundstücke beträgt ca. 900 m². Diese Grundstücksgrößen entsprechen den derzeitigen Ansprüchen und Vorstellungen der Bauwerber im ST Sondheim i. Grabfeld. Unterschiedliche Grundstücksgrößen von 859 m² bis 968 m² sollen es dem einzelnen Bauwerber ermöglichen, ein seinen Bedürfnissen und Wünschen angepasstes Eigenheim zu errichten.

Im Baugebiet sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Die zulässigen Baukörper orientieren sich im Wesentlichen an die angrenzende Bebauung, um so einen harmonischen Übergang zwischen bestehender und neuer Bebauung zu gewährleisten.

Für Einfriedungen, Garagen und Stellplätze wurden ebenfalls Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit soll die Eigenart der angrenzenden Baugebiete aufgenommen und im Sinne der städtebaulichen Ordnung, aber auch im Sinne der Umwelt, des Naturhaushaltes, des Orts- und Landschaftsbildes weiter entwickelt werden.

6.4 Dachform, Dachgestaltung

Auf eine Festlegung der Hauptfirstrichtung wurde seitens der Gemeinde bewusst verzichtet, um den Bauwerkern eine freie Anordnung ihrer Gebäude zu ermöglichen.

Als Dachformen sind analog der baulichen Umgebung ein Satteldach, ein Krüppelwalmdach, ein Walmdach oder ein versetztes Pultdach (Dachneigung 25° bis 45°) zulässig, um so ein harmonisches Verhältnis zwischen dem neuen Bauquartier und der bestehenden Bebauung zu erzielen. Das Anbringen von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen wird zur Förderung von regenerativen Energien zugelassen.

Die Wahl der Dacheindeckung ist weitgehend freigestellt. Zur Wahrung des Ortsbildes sind jedoch keine Dacheindeckungen aus Metall sowie keine Dacheindeckungen in blauen und grünen Farbtönen zulässig.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen.

7.1 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen in ABuDIS gelistet.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zu untersuchen und zu verwerten bzw. zu entsorgen.

7.2 Trinkwasser

Die Wasserversorgung des Wohnbaugebietes erfolgt durch die Eigenwasserversorgung Sondheim i. Grabfeld. Es ist mit ausreichenden Druckverhältnissen zu rechnen. Die Versorgungssicherheit ist langfristig sichergestellt. Das Versorgungsnetz wird ständig überwacht. Auffallende Leckagen werden gesucht und beseitigt.

7.3 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Gebiet des Grundwasserkörpers (GWK) „Unterkeuper - Saal a. d. Saale“ (2_G073_TH). Dieser befindet sich gemäß Wasserrahmenrichtlinie in einem guten mengenmäßigen und guten chemischen Zustand. Die GWK-Komponente Nitrat ist ebenfalls gut, die GWK-Komponente PSM gut. (LfU, 2021)

Der Stadt Mellrichstadt liegen keine Grundwasserstandbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand ist durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet zu ermitteln.

Im Planungsgebiet ist ein Kluft-(Poren-) Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten oder Kluft- (Poren-) Poren-Grundwasserleiter /Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten anzutreffen. Hier handelt es sich um Unteren Keuper sowie Tonstein mit Sand- und Dolomiteinlagerungen, die von einem lehmigen Lößboden überdeckt sind. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt > 50-100 mm/a. Der Boden besitzt als Funktion ein Rückhaltevermögen für anorganische Stoffe.

Zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes und Erhalt der Grundwasserneubildungsrate werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung flächenversiegelnder Maßnahmen sowie zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen getroffen.

Entnehmen und Ableiten von Grundwasser (Benutzung nach § 9 Abs. 5 WHG):

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

7.4 Boden

Es ist empfehlenswert, einen Plan zu erstellen, der die Wiederverwertung des anfallenden Bodens bei den Baumaßnahmen regelt. Somit kann eine vernünftige Wiederverwertung des Bodens gesichert werden.

7.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung des kleinen Bebauungsplangebietes erfolgt im Mischsystem.

Der ST Sondheim i. Grabfeld besitzt südwestlich der Ortschaft eine eigene Kläranlage, die in den Vorfluter Erbach entwässert. Die Einleitung des Schmutzwassers in das bestehende Mischsystem des ST Sondheim i. Grabfeld hat einen Einfluss auf die best. Mischwasserbehandlungskonzeption. Dieser Einfluss ist zu ermitteln, die negativen Auswirkungen durch bauliche Maßnahmen sind entsprechend auszugleichen.

Die vorhandenen Abwasserleitungen sowie die Kläranlage können aufgrund ihrer Leistungsfähigkeit das künftige, durch das Vorhaben im Bebauungsplangebiet anfallende Abwasser aufnehmen. Die Quantifizierung der Abwassermenge und -fracht, die von den häuslichen Abwässern wie auch von dem Abwasser im öffentlichen Straßenraum resultiert, kann zum jetzigen Planungszeitpunkt jedoch nicht abschließend bestimmt werden. Ziel der Planung ist es, die Belastung des Schmutzwasserkanales auf ein Minimum zu reduzieren.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen unter der Ziffer 12 tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

7.6 Niederschlagswasserbehandlung

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und zur Regelung der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in den Vorfluter Erbach einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Niederschlagswasserbehandlung in qualitativer und quantitativer Sicht hat nach dem Merkblatt DWA-M 153 in der derzeit gültigen Fassung zu erfolgen. Es empfiehlt sich, die Bemessungsparameter rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen abzustimmen.

Als Bodenart ist ein lehmiger Lößboden anzusprechen, der Baugrund besteht lt. dIGK25 des BayLfU (Umweltatlas Bayern, 2021) aus überwiegend veränderlich festen Gesteinen im Wechsel mit Festgesteinen. Der Baugrund ist oberflächennah oft stark verwittert und dann wasserempfindlich, setzungs- und hebungsempfindlich. Staunässe ist möglich, z. T. sind besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. nur eingeschränkt befahrbar. Gezielte Versickerungen des Regenwassers in Form von Becken in Erdbauweise sind bei diesem Boden nicht oder nur unter Zuhilfenahme kostenintensiver technischer Maßnahmen möglich.

Aufgrund der Hanglage kann es zu Überschwemmungen durch wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen kommen. Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten darf nicht dem kommunalen Mischwasserkanal zugeleitet werden, sondern ist gesondert abzuleiten.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes ist deshalb in der Ausgleichsfläche A1 auf öffentlichem Grund der Bau einer Hangwasser-Abfangmulde vorgesehen. Die Abfangmulde ersetzt die bisherige Funktion des offenen Grabens entlang des landwirtschaftlichen Haupterschließungsweges in gleicher Art und Weise.

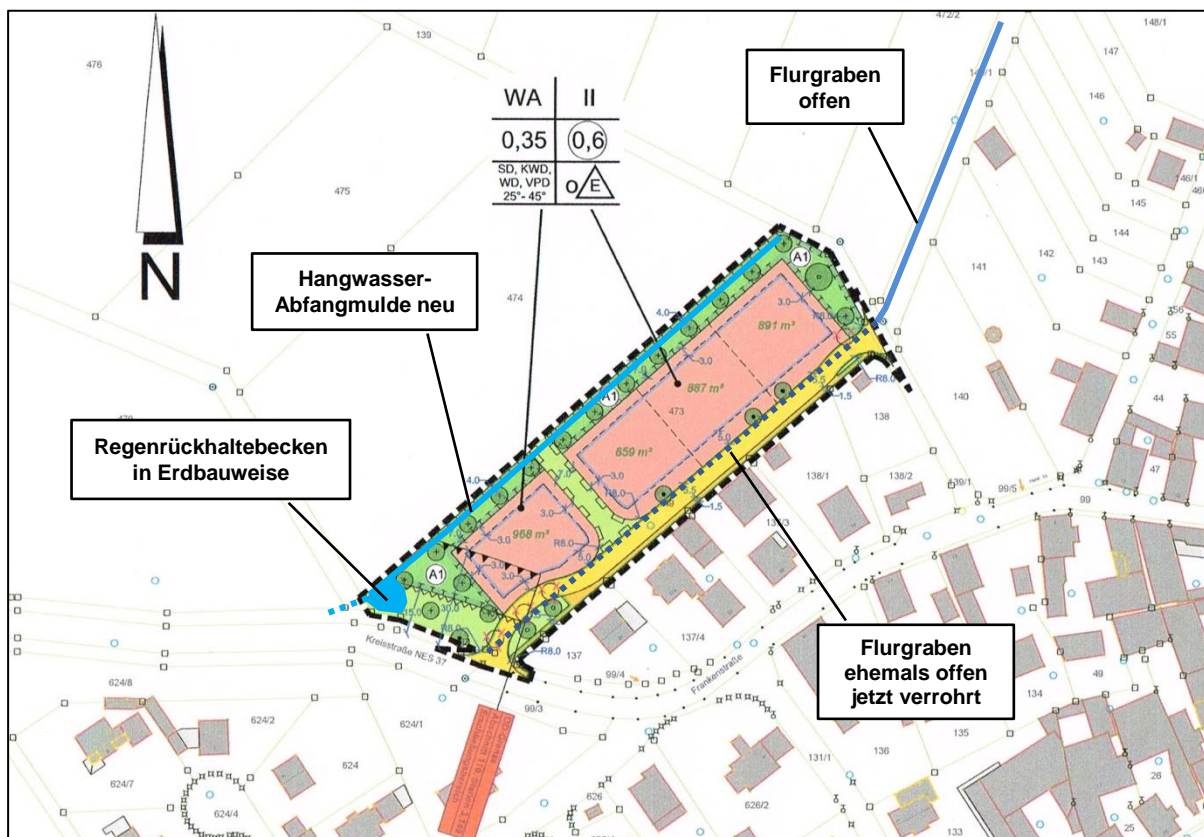


Abbildung 7: Niederschlagswasser-Entwässerungskonzept
Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Die Mulde führt das Wasser Richtung Südwesten und damit in Richtung Kreisstraße zu einer bereits bestehenden Regenrückhaltung ab. Zuvor leistet ein vorgeschaltetes Regenrückhaltebecken in Erdbauweise innerhalb des Bebauungsplangebietes bei Starkregenereignissen für eine weitere Pufferfunktion mit einem verzögerten Abfluss. Das Niederschlagswasser wird über den bestehenden städtischen Oberflächenwasserkanal DN 600 B Richtung Süden zum Vorfluter Erlbach abgeschlagen. Die bisherige Leistungsfähigkeit des vorhandenen Oberflächenwassermanagements wird somit beibehalten, in Teilbereichen sogar verbessert.

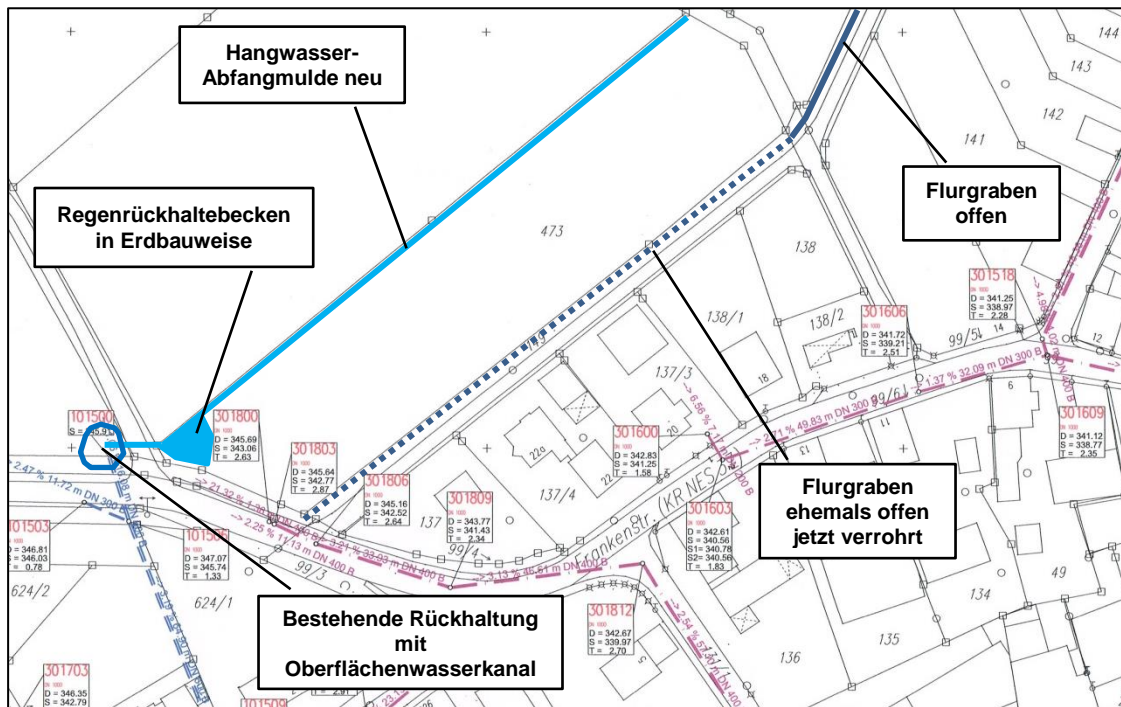


Abbildung 8: Niederschlagswasser-Entwässerungskonzeption in Verbindung mit örtlichem Kanalsystem
Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Da die anstehenden Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes zum Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser weder für eine Flächenversickerung noch für eine Muldenversickerung geeignet sind, soll die Niederschlagswasserbeseitigung aus Verkehrs- und Privatflächen ($A_u = \text{ca. } 3.020 \text{ m}^2$) überwiegend durch den Anschluss an den gemeindlichen Mischwasserkanal erfolgen.

Im Generalentwässerungsplan von Sondheim i. Grabfeld bzw. in der hydraulischen Kanalnetzberechnung ist die Niederschlagswassereinleitung in den Mischwasserkanal vorgesehen.

Zur Entlastung des Mischwasserkanalnetzes soll unverschmutztes Niederschlagswasser soweit wie möglich vor Ort über eine belebte Bodenzone verdunsten und versickern. Hierzu ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen.

Es ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NwFreiV) vom 01. Januar 2000 mit Änderung vom 01. Oktober 2008 zu beachten.

Oberflächenwasser auf Privatgrund soll nach Möglichkeit in Zisternen gesammelt oder über eine belebte Bodenzone auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Die Zisternen sind mittels eines Notüberlaufes an das örtliche Kanalnetz anzuschließen. Bauwerber werden in diesem Zusammenhang auf die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) hingewiesen. Gegebenenfalls ist eine erforderliche wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Die Unterlagen sind beim Landratsamt Rhön-Grabfeld einzureichen.

Eine flächensparende Bauweise und flächensparende Erschließung, eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen in Zufahrten, Wegen und Plätzen minimieren den Anteil abflusswirksamer Flächen im Plangebiet.

Zusätzlich wird auf den Ratgeber „Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen.

Mit dem Programm „BEN“ (Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen) kann eine vereinfachte Prüfung, ob eine erlaubnisfreie Versickerung oder Einleitung möglich ist und welche Randbedingungen einzuhalten sind, durchgeführt werden. Das Programm wird auf der Webseite des Bayerischen Landeamtes für Umwelt unter folgendem Link zur Verfügung gestellt: <https://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>.

8 Verkehrsanlagen, Infrastruktur

8.1 Straßen und Verkehrsflächen

Das Bebauungsplangebiet wird im Innerortsbereich von der Kreisstraße NES37 (Frankenstraße) aus über den 3m breiten bereits asphaltierten landwirtschaftlichen Haupterschließungsweg, der gleichzeitig die Funktion einer Ortsumfahrung und rückwärtigen Erschließung der einzelnen Gehöfte und Grundstücke hat, erschlossen. Der vorhandene Wirtschaftsweg erhält einen Vollausbau in einer Breite von 5,50m sowie einen begleitenden 1,50m breiten Gehweg. Der Wegseitengraben wird über eine Rohrleitung im Straßenkörper unterirdisch abgeführt.

Die Erschließungsstraße übernimmt Doppelfunktion zum einen für das Baugebiet selbst, zum anderen für den landwirtschaftlichen Verkehr und anderen Schwerverkehr, die bisher den asphaltierten Wirtschaftsweg Richtung „Roßriether Straße“ als Ortsumfahrung und Zubringer zu den landwirtschaftlichen Aussiedlerhöfen genutzt haben.

Der Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Kreisstraße NES37 erfolgt in seiner Achse in rechtwinkliger Form, um ein möglichst großes Sichtdreieck auf die übergeordnete Kreisstraße zu bekommen. Gleichzeitig ermöglichen großzügige Ausrundungen, dass von der NES37 aus von beiden Seiten problemlos mit LKW und großem landwirtschaftlichen Maschinen ein- und ausgefahren werden kann. Der unter Beachtung straßenbautechnischer Vorschriften unumgängliche Verlust von bis zu vier Obstbäumen in den jeweiligen Einmündungsbereichen wird durch umfangreiche Obstbaum-Neuanpflanzungen in einer Stückzahl von mind. 18 Stück im Bebauungsplangebiet ausgeglichen.

Ähnlich verhält es sich mit dem Wegekreuz an der Südostecke des Bebauungsplangebietes. Hier bekommt der Ast Richtung Ortsmitte ebenfalls eine großzügiger Ausrundung, damit von hier aus zumindest Müllfahrzeuge problemlos ein- und ausfahren können. Die Fortführung des Weges bzw. der Erschließungsstraße Richtung Norden wird angeglichen und ebenfalls ausgerundet.

8.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Bebauungsplangebietes ist durch den Anschluss an das Versorgungsgebiet der Überlandwerk Rhön GmbH gesichert. Notwendige Leitungen für das Baugebiet sind im öffentlichen Straßenraum unterirdisch zu verlegen.

8.3 Telekommunikation

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über die „Frankenstraße“. Telefon und Breitbandversorgung sind über das Netz der Deutschen Telekom gewährleistet. Notwendige Leitungen für das Plangebiet sind im öffentlichen Straßenraum unterirdisch zu verlegen.

8.4 Gas

Im Bebauungsplangebiet „An der Stirn“ ST Sondheim i. Grabfeld ist eine Gasversorgung derzeit nicht vorgesehen.

8.5 Brandschutz

Aus Sicht des Brandschutzes sind folgende Anforderungen zu beachten:

- Die Zufahrten zu den Gebäuden müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t ausgebaut sein.
- Die Zufahrtstraßen und -wege müssen von Feuerwehrfahrzeugen, die eine Länge von 10 m , eine Breite von 2,50 m und einen Wendekreis von 18,50 m haben, befahren werden können.
- Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des Deutschen Vereines Gas Wasser (DVGW) zu beachten, insbesondere die Arbeitsblätter

W 405	Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung
W 331	Hydrantenrichtlinien
W 313	Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen
W 311	Wasserversorgung, Wasserspeicherung, Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele

- Bei der Hydrantenauswahl sollte ein Verhältnis von 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten eingehalten werden.
- An Stellen, an denen ein erhöhter Brandschutz geboten ist (z. B. größerer Gebäude, brandgefährdete Objekte, entsprechende Betriebe), sollten bevorzugt Überflurhydranten vorgesehen werden.
- Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 und 3222 entsprechen. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit selbsttätiger Entleerung, die Überflurhydranten zusätzlich mit einer Sollbruchstelle versehen sind. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweiten 80 mm (DN80) eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre dieser Nennweite vorhanden sind. Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, so ist eine dauerhafte, augenfällige Kennzeichnung anzubringen.
- Wenn die nach „W 405 DVGW“ notwendige Löschwassermenge nicht bereitgestellt werden kann, sind unterirdische Löschwasserbehälter (Zisternen) mit einem Fassungsvermögen von mind. 75 m³ zu errichten. Der Deckungsbereich eines solchen Behälters hat einen Radius von 200 m.
- Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung des Gemeindegebietes auszubauen. Hierzu kann die Installation einer weiteren Feueralarm-Sirene oder die Beschaffung von Funkmeldeempfängern notwendig werden. Der Standort ist im Hinblick auf eine ausreichende Beschallung mit dem Kreisbrandrat abzusprechen. Die Auslösung der Sirene(n) oder der neuen Funkmeldeempfänger muss gemeinsam mit der (den) bereits vorhandenen erfolgen.
- Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere jedoch VDE 0132, entsprechen.
- Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr ist entsprechend der Gebietserweiterung zu ergänzen. Hierzu ist mit dem Kreisbrandrat rechtzeitig Verbindung aufzunehmen.
- Bauanträge, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.
- Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an höheren Gebäuden anleitern kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind.

Die gestellten Anforderungen sind im Bebauungsplan bereits berücksichtigt bzw. werden bei der Erschließung des WA-Gebietes beachtet. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage erfolgen entsprechend den Hinweisen des Brandschutzes.

Im Bebauungsplangebiet ist ein entsprechender Versorgungsdruck vorhanden, so dass von einer ausreichenden Löschwasserversorgung ausgegangen werden kann.

Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind für das geplante WA-Gebiet ausreichend.

Die weiteren Hinweise und Anforderungen aus Sicht des Brandschutzes werden beachtet und im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren abzu prüfen sein.

Die Ausrüstung und die Ausbildung der Feuerwehr im Hinblick auf die WA-Gebietserweiterung erfolgen in Abstimmung und Absprache mit der örtlichen Feuerwehr Sondheim i. Grabfeld.

9 Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen im WA-Gebiet „An der Stirn“ ST Sondheim i. Grabfeld sollen dazu beitragen,

- die ökologischen Funktionen bestehender Grünelemente zu erhalten und zu fördern,
- den belebten Boden samt Wasserhaushalt zu schonen,
- das lokale Kleinklima zu verbessern (Sauerstoff-, Kaltluftproduktion, Emissionsfilterung),
- das Planungsgebiet möglichst schonend in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden,
- eine gestalterisch schlüssige Durchgrünung zu erzielen,
- das Arten- und Biotoppotential zu fördern und zu sichern.

Um die Auswirkungen der bestehenden und geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft zu mindern, werden grünordnerische Maßnahmen zum Erhalt, zur Gestaltung und zur Pflege des betroffenen Plangebietes festgesetzt. Dazu zählt insbesondere die Ausgleichsfläche A1 an den Außenseiten des WA-Gebietes.

Die vorhandenen Obstbaumhochstämme entlang des Wirtschaftsweges sollen soweit wie möglich erhalten bleiben. Die Obstbaumreihe dient der Innendurchgrünung und prägt das Erscheinungsbild der Erschließungsstraße.

Der unter Beachtung straßenbautechnischer Vorschriften unumgängliche Verlust von bis zu vier Obstbäumen in den jeweiligen Einmündungsbereichen wird durch umfangreiche Obstbaum-Neuanpflanzungen in einer Stückzahl von mind. 18 Stück im Bebauungsplangebiet ausgeglichen. Die Obstbäume können bei einer notwendigen Weiterentwicklung des Baugebietes Richtung Nordwesten problemlos in die neuen Baugrundstücke integriert werden.

Im Rahmen der Grünordnung ist besonderer Wert auf die Außenseiten des Bebauungsplangebietes zu legen, da diese Seiten den neuen nordwestlichen Ortsrand definieren. Durch den Neuaufbau einer Streuobstwiese rund um das Plangebiet wird der dort bereits vorhandene Streuobstgürtel ergänzt und vergrößert. Damit kann das Plangebiet gut in das Ortsrand- und Landschaftsbild eingebunden werden.

Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen übernehmen weiterhin die Funktion einer Ausgleichsfläche für Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Streuobstwiesen sind als Biotopbausteine im direkten Umfeld des WA-Gebietes bereits vorhanden. Dieser Biotop- und Nutzungstyp wird somit ergänzt und vergrößert. Gleichzeitig werden neue Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen.

Bei der Pflanzenauswahl soll die standortgerechte potenzielle natürliche Vegetation (pnV) Berücksichtigung finden. Hier handelt es sich um Gehölze, die den natürlich vorhandenen Verhältnissen angepasst sind und beim Anpflanzen ein sehr hohes Anwuchsergebnis garantieren. Diese Gehölze fügen sich nahtlos in die sie umgebende Landschaft ein. Zusätzlich beleben sie nachhaltig Orts- und Landschaftsbild.

Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Plangebiet der Bergseggen-Hainsimsen- im Komplex mit Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Waldlabkraut-Eichen-Hainbuchenwald und Weißfingerkraut-Traubeneichenwald anzusprechen.

Die Festsetzung von Pflanzenqualität, Pflanzengröße und Pflanzdichte soll eine rasche Eingrünung der Grünflächen sowie des jeweiligen privaten Baugrundstückes ermöglichen.

Großen Wert legt die Stadt Mellrichstadt darauf, dass Vorgärten von bebaubaren Grundstücken flächig zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Stauden, Wiesen- und Rasenflächen flächig zu bepflanzen sind. Damit werden das Volksbegehren Artenvielfalt – „Rettet die Bienen“ sowie die Maßnahmen des verbesserten bayerischen Naturschutzgesetzes samt Maßnahmenkatalog der Staatsregierung auf kommunaler Ebene konsequent umgesetzt.

10 Agrarstrukturelle Belange

Beanspruchung landwirtschaftlicher Nutzflächen

Durch die Neuausweisung eines WA-Gebietes werden ca. 0,57 ha landwirtschaftliche Nutzflächen, respektive Ackerland inanspruchgenommen. Lt. Statistik kommunal 2019 sind in der Stadt Mellrichstadt ca. 3.744 ha der Bodenfläche als Ackerland eingestuft. Damit werden 0,015 % des Ackerlandes von Mellrichstadt in Anspruch genommen und ist somit für die Landwirtschaft als nicht systemrelevant einzustufen. Das geplante Bebauungsplangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt. Ein Verstoß gegen den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit landwirtschaftlich genutzten Flächen kann nicht erkannt werden.

Uneingeschränkte Bewirtschaftung

Die an das Bebauungsplangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind nachwievor uneingeschränkt bewirtschaftbar.

11 Immissionsschutz

Das Baugebiet wird als Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Neuausweisung ist aufgrund des angrenzenden baulichen Bestandes möglich und schlüssig.

Nach den Vorgaben des § 50 Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

An das Bebauungsplangebiet grenzen folgende tw. rechtskräftig festgesetzte Flächennutzungen an:

- Im Nordwesten: - Feldflur (Außenbereich), im F-Plan als Wohnbauflächen (W) dargestellt
- Im Nordosten: - Feldflur (Außenbereich)
- Im Südosten: - Bebaute Bereiche mit MD-Charakter, im F-Plan als gemischte Bauflächen (M) dargestellt
- Im Südwesten: - Kreisstraße NES 37, daran angrenzend Baugebiet mit WA-Charakter, im F-Plan als gemischte Bauflächen (M) dargestellt

Mit der geplanten Zuordnung des Gebietstypus Allgemeines Wohngebiet (WA) zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden.

Verkehrsgeräusche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes grenzt im Südwesten direkt an die Kreisstraße NES37 an. Laut Bayerischem Straßeninformationssystem (BAYSIS) weist die NES37 an der Zählstellnummer 55289723 mit Stand November 2015 folgendes Verkehrsaufkommen aus:

969 Kfz-Gesamtverkehr (Kfz/24h), davon
25 Schwerverkehr (Kfz/24h)

Das Verkehrsaufkommen ist als gering zu bezeichnen. Der an das Bebauungsplangebiet angrenzende Straßenbereich liegt innerhalb des Ortsschildes und damit im Innerortsbereich. Dort ist eine Geschwindigkeit von max. 50 km/h zulässig. Das Ortsschild befindet sich ca. 55m außerhalb der OD-Grenze Richtung Mellrichstadt. Unter Einhaltung der Anbauverbotszone nach BayStrWG und der festgesetzten Baugrenzen kann eine Bebauung des an die Kreisstraße angrenzenden Grundstückes max. bis auf 18m an den Fahrbahnrand der Kreisstraße rücken. In einer Entfernung von bis zu 30m unterliegt das angrenzende Grundstück einer Anbaubeschränkung, die nur mit Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde bebaut werden darf.

Trotz der Beschränkungen sollen im an die Kreisstraße angrenzenden Grundstück Räume mit Schallfunktion auf der von der Kreisstraße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden oder mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden.

Die Stadt sieht aufgrund der zuvor beschriebenen Gegebenheiten kein städtebauliches Konfliktpotential.

12 Flächenbilanz

Die geplante Flächennutzung teilt sich wie folgt auf:

Geplante Flächennutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.605	51,3
Verkehrsflächen (Straße, Gehweg)	1.129	16,1
Grünflächen (Straßenbegleitgrün)	513	7,3
Grünflächen (Ortsrandeingrünungen)	1.492	21,2
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	286	4,1
Gesamtfläche	7.025	100,0

Tabelle 4: Geplante Flächennutzung, Flächenbilanz

Die Bauflächen des geplanten WA-Gebietes nehmen ca. 51,3 % des Baugebietes ein. Der im Vergleich zu anderen Baugebieten mittelmäßige Ausnutzungsgrad beruht auf die vorbeiführende Kreisstraße NES37 mit ihren Baubeschränkungen sowie auf den aus straßenbautechnischen Gründen tw. Verlust einer Obstbaumreihe, was ein relativ hohes Grünflächenpotential zum Ausgleich erfordert. Die Ortsrandeingrünungen, vorwiegend Streuobstbestand mit artenreichem Extensivgrünland beanspruchen 21,2 % des Bebauungsplangebietes. Die Grünflächen (Straßenbegleitgrün) ergeben sich aus den in den Ein- und Ausfahrten notwendigen Ausrundungen in die übergeordnete Kreisstraße sowie in das innerörtliche Straßennetz.

Bei den Verkehrsflächen mit 16,1 % der Fläche handelt es sich um die Verbreiterung und damit dem Vollausbau eines bereits ausgebauten versiegelten ldw. Haupterschließungsweges. Der Flächenanteil bewegt sich im Vergleich zu anderen Baugebieten im durchschnittlichen Bereich.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche kann zukünftig bei Bedarf Erschließungsfunktion für eine Erweiterung des Baugebietes übernehmen. Die mögliche Erweiterungsfläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche (W) festgesetzt.

13 Auswirkungen auf die Umwelt, Umweltbelange

Gemäß § 13b BauGB kann die Einbeziehung von Außenbereichsflächen unter Wahrung einer Grundfläche von unter 10.000 m² im beschleunigten Verfahren abgewickelt werden. Hier gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB abgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „An der Stirn“ ST Sondheim i. Grabfeld berührt keine artenschutzrechtlichen Belange bzw. löst keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz aus.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter Boden, Wasser, Natur und Landschaft sowie zu erwartende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch das Planungsvorhaben nicht festzustellen. Zudem gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch ist es notwendig, die Umweltsituation darzustellen und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Plangebietes überschlägig zu ermitteln.

13.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch (Emissionen, Lärm)

Nach den Vorgaben des § 50 Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung des Gebietstypus Allgemeines Wohngebiet (WA) zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden.

Unter Einhaltung der Anbauverbotszone nach BayStrWG und der festgesetzten Baugrenzen kann eine Bebauung des an die Kreisstraße angrenzenden Grundstückes max. bis auf 18m an den Fahrbahnrand der Kreisstraße rücken. In einer Entfernung von bis zu 30 m unterliegt das angrenzende Grundstück einer Anbaubeschränkung, die nur mit Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde bebaut werden darf. Trotz der Beschränkungen sollten im an die Kreisstraße angrenzenden Grundstück Räume mit Schallfunktion auf der von der Kreisstraße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden oder mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden.

Die Stadt sieht aufgrund der zuvor beschriebenen Gegebenheiten kein städtebauliches Konfliktpotential.

Ergebnis Mensch (Emissionen, Lärm):

Im Sinn der TA-Lärm sind aufgrund der Vorbelastungen und dem geringen baulichen Erweiterungspotential keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Umfeld zu erwarten.

Schutzgut Mensch (Erholung)

Beeinträchtigungen des erholungswirksamen Landschaftsbildes sind im dortigen Bereich nicht zu erwarten, da bereits die vorhandenen Bauten das Orts- und Landschaftsbild prägen. Die geplante Bebauung passt sich der vorhandenen städtebaulichen Struktur im direkten Umfeld an.

Ergebnis Mensch (Erholung):

Die Auswirkungen des WA-Gebietes auf die Erholungseignung sind aufgrund der Vorbelastungen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

In den noch unbebauten Teilbereichen des Bebauungsplangebietes finden durch die geplante Bauflächenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme und ein vollständiger und dauerhafter Flächenverlust statt. Dies hat bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf den Boden. Es kommt dort zu Oberbodenabtrag und zur Störung gewachsener Bodenprofile.

Die Grundflächenzahl wird auf das städtebaulich notwendige Maß begrenzt. Zusätzlich wird der bereits ausgebaute Wirtschaftsweg als versiegelte Fläche in die geplante neue Erschließungsstraße integriert.

Durch die Flächenversiegelung gehen Bodenfunktionen verloren. Bei einer Bruttowohnbaufläche von 3.605 m² und einer GRZ von 0,35 ergibt dies eine Nettowohnbaufläche von 1.262 m². Nimmt man hier noch die GRZ II mit 50 % hinzu, führt dies zu einer max. möglichen bebaubaren und damit versiegelten Fläche von 1.893 m². Der Neubau der Erschließungsstraße samt Gehweg versiegelt abzüglich des bereits versiegelten Wirtschaftsweges weitere 645 m² an Fläche. Insgesamt werden somit ca. 2.538 m² des Bebauungsplangebietes damit neu überbaut und versiegelt. Hier handelt es sich um ca. 32 % der Plangebietsfläche.

Um Bodenversiegelung zu vermindern, sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Diese Maßnahmen bewirken eine Verringerung der maximal versiegelten Fläche. Nicht bebaute Flächen sind laut Festsetzungen zu begrünen.

Ergebnis Boden:

Der Boden erfährt in Teilbereichen des Bebauungsplangebietes eine dauerhafte Veränderung. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen tragen zur Minimierung der Umweltauswirkungen bei. Insgesamt führt die Ausweisung des WA-Gebietes zu einer mittleren Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Durch die Bauflächenentwicklung kommt es in den noch nicht bebauten und versiegelten Teilbereichen anlagebedingt zu Flächenversiegelungen. Die Bodenversiegelungen bedingen eine Minderung der Infiltrationsrate für Oberflächenwasser. Dies hat eine Verringerung der bereits geringen Grundwasserneubildung zur Folge. Durch die Versiegelungen wird gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht.

Da die maximal mögliche Flächenversiegelung durch eine Grundflächenzahl begrenzt wird und da keine wassergefährdenden Stoffe behandelt werden, kann die Erheblichkeit der anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigung des Grundwassers als gering eingestuft werden. Außerdem ist das eigentliche Bebauungsplangebiet bereits zu ca. 7 % seiner Fläche versiegelt.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Ergebnis Grund- und Oberflächenwasser:

Durch den Bau von Verkehrsflächen, von Gebäuden, von versiegelten privaten Freiflächen können Eingriffe in den Grundwasserhaushalt, in das Abflussgeschehen und im Gewässerhaushalt entstehen, die für dieses Schutzgut von geringer bis mittlerer Erheblichkeit sind.

Schutzgut Klima und Luft

Die Auswirkungen auf das Klima sind vernachlässigbar. Es wird ein Maximalwert für die Grundflächenzahl erlassen, der die maximal mögliche Flächenversiegelung festsetzt.

Vom Baugebiet ausgehende Luftschadstoffe, die Pflanzen und Tiere schädigen, die Lebensqualität und Gesundheit des Menschen beeinträchtigen oder zu Schäden an Bauwerken führen, können ausgeschlossen werden. Inversionswetterlagen sind nicht zu erwarten.

Immissionsbelastungen im WA-Gebiet sind vernachlässigbar, wenn die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden.

Ergebnis Klima und Luft:

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind im Bebauungsplangebiet als gering einzustufen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Aufgrund der Lage und Größe des Bebauungsplangebietes mit seinen Vorbelastungen (strukturarme Ackerflächen, Kreisstraße NES37, Isolierung, Störungen) und der Tatsache, dass die Einzelgehölze weitgehend erhalten bleiben, ist es unwahrscheinlich, dass seltene oder gefährdete Vogelarten dauerhaft oder mit lebensnotwendigen Teillebensräumen im Plangebiet vorkommen. Eine vollständige Brutvogelkartierung wird fachgutachterlich als nicht notwendig erachtet.

Eine Störung der Reviere von Feldvögel, Gehölzbrüter und Arten mit dauerhaften Niststätten einschl. möglicher Beseitigung des Neststandorts während der Baumaßnahmen wird durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 ist deshalb nicht erfüllt.

Dauerhafte Beeinträchtigungen durch den Verlust von einzelnen Revieren mit Auswirkungen auf die Populationen der jeweiligen Arten sind nicht zu erwarten. Ausreichende Ausweichmöglichkeiten auf andere Nahrungsflächen sind vorhanden. Für die betroffenen Feldvögel, Gehölzbrüter und Arten mit dauerhaften Niststätten ist unter Berücksichtigung der konfliktvermeidenden Maßnahmen (Beschränkung der Abbrucharbeiten, Baufeldräumung und Bodenarbeiten auf die Zeiträume außerhalb der Brutzeit) **kein Tatbestand eines Schädigungs- oder Störungsverbots** nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG erfüllt.

Insgesamt sind im Bebauungsplangebiet artenschutzrechtliche Betroffenheiten für alle Vogelarten dann auszuschließen, wenn entsprechende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Konfliktvermeidende Maßnahmen sind:

- Fällen der Obstbäume nur soweit aus straßenbautechnischer Sicht erforderlich; Sicherung der verbleibenden Bäume während der Bauphase vor Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich
- Einsatz von abgeschirmten insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist
- Keine Verwendung von spiegelnden Materialien bei der Außengestaltung der Gebäude

Zur Vermeidung evtl. artenschutzrechtlicher Konflikte wurden Bauzeitenbeschränkungen erlassen:

- Gehölzpflege und Entfernen von Gehölzen (01. Oktober bis 28. Februar)
- Baufeldräumung (01. September bis 28. Februar)

Weitere artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Durch die Erschließung des Wohngebietes findet eine Überbauung von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker) statt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tier und Pflanze sind gering, da die betroffenen Lebensräume kaum Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild aufweisen.

Ergebnis Tiere und Pflanzen (Biodiversität):

Die Umweltauswirkungen des Bebauungsplangebietes auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind aufgrund der Vorbelastungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Landschafts- und Stadtbild

Die geplante Bebauung beeinflusst das strukturreiche nordwestliche Ortsrandbild von Sondheim i. Grabfeld.

An Eingrünungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan rund um das geplante Wohngebiet Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Randeingrünung sowie Ausgleichsflächen in Form von Streuobstbeständen im Komplex mit Extensivgrünland festgesetzt. Die Randeingrünung hat eine Breite von mind. 7m.

Die geplanten Bauungen passen sich der vorhandenen städtebaulichen Struktur im direkten Umfeld an.

Ergebnis Landschafts- und Stadtbild:

Die Auswirkungen der geplanten Bauflächenausweisung auf das Orts- und Landschaftsbild sind trotz Vorbelastungen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Wertvolle Kultur- und Sachgüter im Sinne des Denkmalschutzes sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden. Die Umsetzung der geplanten Bauflächenausweisung hat keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

Ergebnis Kultur- und Sachgüter:

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind von geringer Erheblichkeit, da örtliche Sichtbeziehungen und Sichtachsen nicht beeinflusst werden.

13.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sollen die Auswirkungen auf Mensch, Natur und Landschaft möglichst gering halten oder gar nicht erst entstehen lassen.

Schutzgut Mensch (Emissionen, Lärm)

- Bei Wohngebäuden im WA-Gebiet aus Gründen des Schallimmissionsschutzes eine schallabgewandte Anordnung von schutzbedürftigen Schlafräumen mit einer Belüftung über die Nordostseite der Gebäude

Schutzgut Boden

- Reduzierung des Versiegelungsgrades in allen Verkehrsflächen auf ein unumgängliches Mindestmaß
- Dauerhafte Grünflächen zum Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung
- Schutz des anstehenden Oberbodens gemäß DIN 18915/3

Schutzgut Wasser

- Qualitative und die quantitative Niederschlagswasserbehandlung nach dem Merkblatt DWA-M 153
- Schaffung von Ausgleichsflächen für Versiegelungen und Überbauungen im WA-Gebiet, nach Möglichkeit Flächenentsiegelungen

Schutzgut Klima und Luft

- Möglichst geringe Versiegelung der noch nicht bebauten Bereiche, um so ein zusätzliches Aufheizen des Ortsbereiches zu verhindern
- Festsetzung von Grün- und Ausgleichsflächen um und im WA-Gebiet als kleinklimatisch wirksame Flächen

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

- Beibehaltung der Durchlässigkeit des Ortsrandes zwischen Bebauung und freier Feldflur
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind vorgesehen:
 - a) Gehölzpflege und Entfernen von Gehölzen (01. Oktober bis 28. Februar)
 - b) Baufeldräumung (01. September bis 28. Februar)
- CEF-Maßnahmen sind nach derzeitiger Sachlage nicht erforderlich.

Schutzgut Landschafts- und Stadtbild

- Festsetzung der Zahl der Geschosse und der Firsthöhe zur Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe unter Beachtung des bestehenden Geländes
- Festsetzung von Gehölzanpflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich
- Festsetzung von Mindestgrößen für die Anpflanzungen
- Festlegung einer Ausführungsfrist für Anpflanzungen

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Vogelgilde der Hecken und Gebüsche

In dieser Artengilde sind sowohl Bodenbrüter wie auch Freibrüter und Höhlenbrüter vorzufinden. Gemeinsam ist ihnen die Notwendigkeit von vorhandenen Gehölzen (Einzelbäume, Hecken, Feldgehölz oder Waldränder) als Rast-, Brut- oder Singwarten. Die Randeingrünung bleibt deshalb vollständig erhalten. Notwendige Pflegeeingriffe sind in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. möglich.

Im Baufeld selbst und damit im eigentlichen Wirkungsbereich sind keine Vogelarten der zuvor beschriebenen Habitate zu erwarten.

13.3 Ausgleichsmaßnahmen

Nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Ausweisung des Wohnbaugebietes „An der Stirn“ ST Sondheim i. Grabfeld nicht zu erwarten. Eine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen und damit eine Bereitstellung von Ausgleichsflächen entfallen.

Für den Verlust von 4 Obstbäumen im Zuge der Erschließung des Baugebietes sind folgende grünordnerische Maßnahmen als Ausgleich vorgesehen:

Zielsetzung: Neuaufbau eines Streuobstbestandes im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (struktureicher Ortsrand)

- Maßnahmen:**
- Anpflanzen von mind. 18 hochstämmigen (Wild-)Obstbäumen
 - Mindestgehölzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12cm
 - Pflanzenauswahlliste und vorgeschriebener Mindestgehölzgröße
 - Abstand der Obstbäume in der Reihe untereinander ca. 12m
 - Abstand zur Grundstücksgrenze ca. 4m, um Grenzabstand nach AGBGB und Bewirtschaftbarkeit der Nachbargrundstücke zu wahren
 - Anpflanzen in der Reihe exakt durchführen, um einfache maschinelle Nutzung der Wiesenfläche zu ermöglichen und Hangwasser-Abfanggraben möglichst flach ausbilden zu können
 - Für die Kultursorten regelmäßiger fachgerechter Obstbaumschnitt
 - Ansaat einer artenreichen Blumenwiese aus gesicherten Herkünften und Vermehrungen aus dem UG 11 / PR 7
 - Pflege des Grünlandes durch 1-3 Schnitte pro Jahr, erster Schnitt 15. bis 30.06, Beseitigung bzw. Verwendung des Mähgutes nach jedem Schnitt
 - Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre

14 Artenschutzrechtliche Belange

Vogelarten

Aufgrund der Lage und Größe des Bebauungsplangebietes mit seinen Vorbelastungen (strukturarme Ackerflächen, Kreisstraße NES37, Isolierung, Störungen) und der Tatsache, dass die Einzelgehölze weitgehend erhalten bleiben, ist es unwahrscheinlich, dass seltene oder gefährdete Vogelarten dauerhaft oder mit lebensnotwendigen Teillebensräumen im Plangebiet vorkommen. Eine vollständige Brutvogelkartierung wird fachgutachterlich als nicht notwendig erachtet.

Eine Störung der Reviere von Feldvögel, Gehölzbrüter und Arten mit dauerhaften Niststätten einschl. möglicher Beseitigung des Neststandorts während der Baumaßnahmen wird durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 ist deshalb nicht erfüllt.

Dauerhafte Beeinträchtigungen durch den Verlust von einzelnen Revieren mit Auswirkungen auf die Populationen der jeweiligen Arten sind nicht zu erwarten. Ausreichende Ausweichmöglichkeiten auf andere Nahrungsflächen sind vorhanden. Für die betroffenen Feldvögel, Gehölzbrüter und Arten mit dauerhaften Niststätten ist unter Berücksichtigung der konfliktvermeidenden Maßnahmen (Beschränkung der Abbrucharbeiten, Baufeldräumung und Bodenarbeiten auf die Zeiträume außerhalb der Brutzeit) **kein Tatbestand eines Schädigungs- oder Störungsverbots** nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG erfüllt.

Insgesamt sind im Bebauungsplangebiet artenschutzrechtliche Betroffenheiten für alle Vogelarten dann auszuschließen, wenn entsprechende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen sind:

- Fällen der Obstbäume nur soweit aus straßenbautechnischer Sicht erforderlich
- Rodung der Gehölze ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (nur von Anfang Oktober bis Ende Februar), jedoch möglichst zeitnah zum Baubeginn
- Sicherung der verbleibenden Bäume während der Bauphase vor Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich
- Keine Verwendung von spiegelnden Materialien bei der Außengestaltung der Gebäude
- Schwarzbrache auf den betroffenen Ackerflächen
- Die Beseitigung von max. vier Obstbäumen entlang des bestehenden Hauptwirtschaftsweges wird durch das Anpflanzen von mind. 18 neuen Obstbaum-Hochstämmen kompensiert.

Zur Vermeidung evtl. artenschutzrechtlicher Konflikte wurden Bauzeitenbeschränkungen erlassen:

- Gehölzpflege und Entfernen von Gehölzen (01. Oktober bis 28. Februar)
- Baufeldräumung (01. September bis 28. Februar)

Fledermausvorkommen

Die von der Planung tw. betroffene Obstbaumreihe weist keine potentiellen Quartiere für Fledermäuse auf. Spaltenquartiere und Baumhöhlen, die den Fledermäusen als Sommer- und Zwischenquartier dienen könnten, wurden nicht festgestellt.

An Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Beseitigung von Obstbäumen nur soweit wie erforderlich
- Sicherung verbleibender Bäume während der Bauphase vor Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich
- Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist

Weitere artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrag der Stadt Mellrichstadt ausgearbeitet.

Aufgestellt:

Michael Mock LandschaftsArchitektur
Stadt-, Landschafts-, Freiraumplanung
Mittelstreu, Bergblick 7
97640 Oberstreu

Mittelstreu, 23.09.2021 (ENTWURF)
..... (Satzung)

Michael Mock
Dipl.-Ing. (FH) LandschaftsArchitekt

Vorhabenträger:

Stadt Mellrichstadt
Hauptstraße 4
97638 Mellrichstadt

Mellrichstadt,

Kraus
1. Bürgermeister