

Gemeinde Bastheim
Gemeindeteil Unterwaldbehrungen
Landkreis Rhön-Grabfeld

Begründung

zum
Bebauungsplan
für das Baugebiet „An der Sohl“
Stand: Vorentwurf 17.10.2024



BayernAtlas, 08.11.2022

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
1.1 Planungsrechtliche Situation.....	4
1.1.1 Raumordnung	4
1.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung.....	7
1.1.3 Schutzgebiete	8
2. Inhalt und Festsetzungen	8
2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches	8
2.2 Allgemeines Wohngebiet	8
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.4 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs	9
3. Orts- und Gestaltungsvorgaben.....	10
3.1 Zulässige Bauweise	10
3.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen	11
4. Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange (Anlage 1).....	12
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	20
6. Denkmalschutz	21
7. Bodenordnung.....	21
8. Erschließung	22
9. Immissionsschutz	23
Quellenverzeichnis	19
Gesetzliche Grundlagen	19

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Bastheim beabsichtigt für den Gemeindeteil Unterwaldbehrungen östlich der bestehenden Siedlungsbebauung auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Sohl“.

Hierzu beschloss die Gemeinde am 08.12.2022 für den Gemeindeteil Unterwaldbehrungen östlich der bestehenden Siedlungsbebauung den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der Sohl“ aufzustellen. Das Plangebiet wird dabei als Allgemeine Wohngebietsfläche (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3,4 und 5 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden das Grundstück Fl.Nr. 1018 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 839, 897 und 897/1 der Gemarkung Unterwaldbehrungen einbezogen.

Mit dem städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplans „An der Sohl“ und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Ingenieurbüro Planungsschmiede Braun in Würzburg-Lengfeld beauftragt.

Neben der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „An der Sohl“ wird die 3. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans der Gemeinde Bastheim im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Planungsregion Main-Rhön und wird der naturräumlichen Haupteinheit der Mainfränkischen Platten zugeordnet. Innerhalb der Haupteinheit gehört der Untersuchungsraum der naturräumlichen Einheit Grabfeldgau und der Untereinheit Mellrichstädter Gäu an.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch Zufahrtsstraßen Westen und Süden durch den Heidweg.

Die Gemeinde Bastheim erstellt den Bebauungsplan für das Baugebiet „An der Sohl“, da dies besonders für die städtebauliche Entwicklung der Kommune erforderlich ist und um die Nachfrage nach Bauplätzen zu bedienen. Bei den Flächen handelt es sich um einen der letzten Bereiche, die sich für ein Wohngebiet eignen. Unterwaldbehrung wird von Norden durch den Heidelbach und kleineres Waldgebiet begrenzt.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Landflucht und der Verödung des ländlichen Raums soll es Bauwilligen ermöglicht werden, vor Ort sesshaft zu werden und die Gemeinde durch deren Finanzkraft zu stärken.

Ziel ist es, das Abwandern zu verhindern und Bauwilligen vor Ort Bauflächen zur Verfügung zu stellen und einen Zuzug zu ermöglichen.

Vor allem junge Leute und Familien, die seit ihrer Kindheit in der Gemeinde verwurzelt sind und seit vielen Jahren versuchen, Bauland in der Heimatgemeinde zu erwerben, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit Baugrundstücken versorgt werden und somit als Steuerzahler, viel mehr noch als bedeutender Bestandteil des sozialen Gefüges der Dorfgemeinschaft am Ort gehalten werden.

Es ist Aufgabe der Kommune, den Bedarf nach Wohnungen und Bauland für Bauwerber zur Verfügung zu stellen. Hierbei werden grundsätzlich die Erforderlichkeit der Bauleitplanung

sowie das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. §1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Die Verantwortlichen der Gemeinde Bastheim sehen sich in der Pflicht, die Nachfrage zu decken, um insbesondere junge Familien am Standort zu halten, Zuzüge zu generieren und Abwanderungen zu verhindern.

Agrarstrukturelle Belange sind durch die Planung und die Ausweisung einer westlichen Randeingrünung nicht betroffen.

Durch die Durchführung des Bauleitplanverfahrens mit dem Planziel einer Ausweisung Allgemeiner Wohngebietsflächen soll die zukünftige Entwicklung in städtebaulicher Hinsicht gelenkt werden.

Die Flächen werden als Allgemeine Wohngebietsflächen nach § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Beschränkung auf möglichst wenige Festsetzungen soll ein schlanker Bebauungsplan mit breitgefächerten Möglichkeiten für Bauwillige entstehen.

Bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO im Bebauungsplan ausdrücklich auszuschließen, um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zusammenzufassen, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist.

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO

Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanaufstellung entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bastheim. Im Flächennutzungsplan ist der zu beplanende Teil noch nicht ausgewiesen. Die Ausweisung der allgemeinen Wohngebietsflächen „An der Sohl“ wird im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Bastheim aufgenommen und die Darstellung der Flächen dahingehend als Wohnbaufläche (W) berichtigt.

1.1 Planungsrechtliche Situation

1.1.1 Raumordnung

Das betroffene Grundstück Fl.Nr. 1018 der Gemarkung Unterwaldbehrungen ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bastheim noch nicht überplant, soll jedoch künftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden. Aktuell wird das Grundstück Fl.Nr. 1018 als Acker genutzt. Die Teilflächen der Fl.Nr. 839, 897 und 897/1 werden bereits als Verkehrsfläche genutzt.

Die Gemeinde Bastheim liegt laut Landesentwicklungsprogramm des Landes Bayern (LEP 2020) im ländlichen Raum und ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert. Der Regionalplan der Region Main-Rhön (3) fordert für den ländlichen Raum eine nachdrückliche Stärkung der Gesamtentwicklung der Kommunen. Entsprechend ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken und eine Reduzierung der versiegelten Flächen anzustreben. Hier schließt sich auch die Forderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, der verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen. Zu diesem Zweck ist der Versiegelungsgrad auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Dennoch ist eine angemessene Siedlungsentwicklung anzustreben und zur Stärkung der Verdichtungsräume beizutragen.

Durch die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanaufstellung können für das bestehende Gebiet die Flächen durch ein künftiges Nutzungskonzept (Bebauungsplan) nachhaltig überplant werden.

Dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch eine geringe GRZ von 0,4, sparsame Straßenquerschnitte und die Positionierung einer Ortsrandeingrünung im Westen und Süden des Plangebiets Rechnung getragen.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen (Festlegungen 3.1 i. V. m. 1.2.1 Abs. 2 und 3.2 LEP, A I 4 Satz 2 Regionalplan 3). Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung brachliegender oder mindergenutzter Gebiete im Innenbereich durchgeführt werden; einer Verödung der Ortskerne als Folge der Entwicklung von Neubaugebieten an den Ortsrändern soll entgegengewirkt werden (Festlegungen B II 2.2 Satz 4, B11 5.1 Abs. 2 Regionalplan 3).

Entsprechend dem IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6-8126-003/00 sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen, hingewirkt werden
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich, verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert werden
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt werden
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete hingewirkt werden
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden

Aus diesem Ziel ergeben sich in der Praxis für die Bauleitplanung folgende Anforderungen:

Der Flächenbedarf ist konkret und nachvollziehbar darzulegen.

Die Bevölkerung der Gemeinde Bastheim blieb in der Vergangenheit durchweg stabil. Das Bayerische Landesamt für Statistik gibt die Einwohnerzahl für Bastheim im Jahr 2019 mit 2.106 Bewohnern an, 2016 waren es noch 2.050 Einwohner. Auch für die Zukunft wird der Gemeinde, die im Landkreis Rhön-Grabfeld liegt, eine stabile und positive Einwohnerentwicklung vorausgesagt. Die Bevölkerung der Gemeinde wächst allerdings langsamer als erwartet und stagniert. Die Schaffung von Bauland kann zusätzlich zur Innenentwicklung auch zur Stabilisierung und Zunahme der Bevölkerungszahlen beitragen, da Bewohner am Ort gehalten werden können und sogar Zuzüge generiert werden können. Somit kann auch zukünftig eine stabile Zuwanderung und positive Bevölkerungsentwicklung garantiert werden und zudem die Nutzung und Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen innerhalb des Gemeindegebiets sichergestellt werden. Mit dem Auto ist die kreisfreie Stadt Bad Kissingen in 35 Minuten von Bastheim zu erreichen.

Gleichwohl sieht sich die Gemeinde Bastheim derzeit mit der Herausforderung einer alternden Gesellschaft konfrontiert. Bereits im Zeitraum von 2011 bis 2019 stieg das Durchschnittsalter der in der Gemeinde Bastheim lebenden Bevölkerung, von 44,9 auf 47,2 Jahren. Für den Zeitraum von 2019 bis 2039 wird der Gemeinde ein signifikanter Anstieg um 30,8 % der 65-Jährigen oder Älteren prognostiziert. Gerade deshalb ist es wichtig, junge Familien am Standort zu halten und Abwanderungen zu vermeiden. Für eine positiv gekennzeichnete Bevölkerungsentwicklung ist vor allem der Zuzug von jüngeren Menschen und Familien mit Kindern wichtig.

Um die Innenentwicklung zu stärken, hat sich die Gemeinde Bastheim bereits im Vorfeld intensiv mit den derzeit zur Verfügung stehenden Grundstücken auseinandergesetzt und deshalb im Jahre 2016 ein umfassendes Flächen- und Leerstandsmanagement durchgeführt. Dabei wurden leerstehende Objekte und Baulücken ermittelt und anschließend eine Eigentümerbefragung gestartet. Für den Ortsteil Unterwaldbehrungen ist festzustellen, dass es zwar vereinzelt Leerstände gibt, aber wenig bis gar keine Verkaufsbereitschaft besteht. Die Gemeinde ist daher kontinuierlich bestrebt, Grundstücke von privaten Eigentümern zu erwerben, steht in Kontakt mit potentiellen Verkäufern und erkundigt sich regelmäßig nach deren Verkaufsbereitschaft. Leerstehende Innerortsflächen zu vermitteln oder zu erwerben liegt daher im Fokus der Gemeinde, weshalb das bestehende Flächen- und Leerstandsmanagement stets auf einem aktuellen Stand gehalten wird.

Um die Innenentwicklung voranzutreiben hat die Gemeinde 2019 das „Kommunale Förderprogramm der Gemeinde Bastheim für Investitionen zur Wiederbelebung von alten und leerstehenden Anwesen“ ins Leben gerufen. Dabei gewährt die Gemeinde Eigentümern eine Förderung für Investitionen zur Erhaltung und Wiederbelebung von alten, leerstehenden Anwesen im ausgewiesenen Gemeindegebiet, um sie für Wohnzwecke wieder nutzbar zu machen.

Die nach Luftbild optisch in Erscheinung tretenden Baulücken sind faktisch nicht vorhanden und können nicht als solche gewertet werden, da sich diese Flächen im Privateigentum befinden und in wirtschaftlicher Einheit mit dem angrenzenden Wohnhausgrundstück genutzt werden oder nicht veräußert werden.

Die Gemeinde Bastheim kann im Ortsteil Unterwaldbehrungen derzeit keine im Eigentum der Gemeinde befindlichen Bauplätze zur Verfügung stellen. Aktuell liegen jedoch bereits

zahlreiche Anfragen von Bauwerbern vor, die konkrete Bauabsichten bekunden. Die Anfragen beziehen sich sowohl auf Bastheim, als auch auf die dazugehörigen Ortsteile. Daher sieht sich die Gemeinde verpflichtet, neues Bauland für die Bauwilligen zu schaffen.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauplätzen und des Mangels an verfügbaren Baugrundstücken sieht sich die Gemeinde in der Pflicht, der Nachfrage nachzukommen und neue Wohn- und gemischte Bauflächen auszuweisen, Zuzüge zu generieren und Abwanderungen zu verhindern. Insbesondere für junge Familien soll die Gemeinde Bastheim attraktiv werden. Dabei ist die Gemeinde Bastheim bestrebt, Zersiedelung zu vermeiden. Da die Gemeinde Bastheim Neubaugebiete nur auf gemeindeeigenen Flächen ausweist, sind zukünftige Erschließungen von möglichen Grundstückskäufen abhängig. Um der Gemeinde flexible Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, ist es notwendig, genügend Flächen im Flächennutzungsplan vorzuhalten. Die Ausweisung von Wohnflächen gibt der Gemeinde die Möglichkeit, in Zukunft auf Bedarf flexibel zu reagieren. Vor jeder Erstellung eines Bebauungsplanes wird der aktuelle Bedarf geprüft. Die Gemeinde wird nur bedarfsgerecht neue Flächen erschließen. Im jetzigen Flächennutzungsplan wird versucht die benötigten Flächen auszuweisen. Ist die Gemeinde nicht in der Lage auf alternative Flächen auszuweichen, ist sie häufig von einzelnen Grundstücksbesitzern abhängig.

Durch die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanaufstellung werden bedarfsgerecht 12 Bauplätze ausgewiesen, die zwischen 644 – 1016 m² liegen und für eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zur Verfügung stehen, um in Zukunft die Nachfrage nach Bauplätzen decken zu können.

Das Bayerische Landesamt für Statistik gibt die Bevölkerungszahl für Bastheim 2021 mit 2.106 Bewohnern an. Nach einer langjährigen negativen Bevölkerungsentwicklung nimmt die Bevölkerung der Gemeinde seit 2015 stetig zu. Für die Zukunft wird der Gemeinde eine relativ stabile Bevölkerungszahl prognostiziert. Die Schaffung von Bauland kann zusätzlich zur Innenentwicklung auch zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen beitragen, da Bewohner am Ort gehalten werden können und sogar Zuzüge generiert werden können. Somit kann auch zukünftig eine Nutzung und Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen innerhalb des Gemeindegebiets sichergestellt werden.

Die Zuzüge sind unter anderem durch die positiven wirtschaftlichen Entwicklungsdynamiken der Region Main-Rhön zu erklären. Der BIP der Region wuchs im Zeitraum von 2005 bis 2015 um 31 % an und führt vor allem für die Stadt Bad Neustadt an der Saale zu einem großen Zuwachs an Arbeitsplätzen, welche sich primär durch erhöhtes Pendleraufkommen aus dem Umland, in welchem auch die Gemeinde Bastheim zu verorten ist, speisen.

1.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanaufstellung entspricht nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Bastheim. In diesem ist der Geltungsbereich noch nicht überplant, soll jedoch künftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden und bei der nächsten FNP-Änderung berichtigt werden. Aktuell wird die Fläche als Acker genutzt.

1.1.3 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt in der Entwicklungszone des Biosphärenreservats Rhön. Es sind keine Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH) und Vogelschutzgebiete (SPA) des EU-weiten Netzes Natura 2000 sowie keine Naturschutzgebiete (NSG) oder Landschaftsschutzgebiete (LSG) im Geltungsbereich vorhanden. Innerhalb der Geltungsbereichsflächen liegen keine kartierten Biotopflächen des Flachlands.

Östlich des Geltungsbereichs beginnt in etwa 260 m FFH-Gebiet „Trockenverbundgebiet Rhön – Grabfeld“ und in ca. 150 m das Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“. Auch der Naturpark „Bayrische Rhön“ ist im Geltungsbereich und ganz Unterwaldbehrungen vorhanden.

2. Inhalt und Festsetzungen

2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt in Unterwaldbehrungen im Landkreis Rhön-Grabfeld und gehört zur Gemeinde Bastheim. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 12.467 m² und liegt östlich des bestehenden Siedlungsgebiets. Nördlich und östlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden und Westen wird die Fläche durch die bereits bestehende Bebauung begrenzt. Das Gelände fällt von ca. 356 m üNN im Norden auf ca. 348 m üNN im Süden ab. Von Osten nach Westen fällt das Gelände von 359 m üNN auf 346 m üNN ab.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden das Grundstück Fl.Nr. 1018 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 839, 897 und 897/1 der Gemarkung Unterwaldbehrungen einbezogen.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz und den Heidweg.

Gegenwärtig wird die betreffende Fläche als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

2.2 Allgemeines Wohngebiet

Für den Geltungsbereich werden Allgemeine Wohngebietsflächen nach § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Beschränkung auf möglichst wenige Festsetzungen soll ein schlanker Bebauungsplan mit breitgefächerten Möglichkeiten für Bauwillige entstehen.

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO

Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3,4 und 5 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs inkl. aller Grün- und Verkehrsflächen beträgt 12.467 m² und betrifft das Grundstück Fl.Nr. 1018 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 839, 897 und 897/1 der Gemarkung Unterwaldbehrungen.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Als Grundflächenzahl GRZ wird 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. zwei Geschossen zulässig.

Wohngebäude:

Max. zwei Geschosse

Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt:

Die Traufhöhe darf max. 8,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut betragen.

Die Firsthöhe darf max. 10,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut betragen.

Höhendefinitionen:

Als Traufhöhe von Gebäuden ist die Höhe von der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Außenkante der Dachhaut definiert. Die Firsthöhen und Pultdachfirsthöhen werden von der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut gemessen.

Die Höhe des Sockels bzw. der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens darf max. 0,50 m betragen. Als Bezugspunkt für die Sockelhöhe/Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens gilt die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante im Mittel entlang der Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe des Mittels entlang der Grundstücksgrenze für beide Seiten des Grundstückes.

2.4 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs

Die Gemeinde Bastheim liegt nördlich von Bad Neustadt an der Saale im Landkreis Rhön-Grabfeld. Der Gemeindeteil Unterwaldbehrungen wird durch die Kreisstraßen NES27 und NES23 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Das Plangebiet erreicht man in Unterwaldbehrungen über das innerörtliche Straßennetz. Die Erschließung des Plangebiets für Bau und Betrieb erfolgt über den Heidweg.

3. Orts- und Gestaltungsvorgaben

3.1 Zulässige Bauweise

Für die Allgemeinen Wohngebietsflächen der verfahrensgegenständlichen Bebauungsaufstellung wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Die Gemeinde Bastheim setzt bewusst wenige gestalterische Vorschriften fest, um die Gestaltungsfreiheit der Bauwerber nicht einzuschränken und Befreiungen von den Festsetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB soweit als möglich zu vermeiden.

Es sind alle Dachformen zulässig.

Die Gebäude sind hart einzudecken, bevorzugt Ziegel. Für Flachdächer sind alternative Eindeckungen zulässig, auch Gründächer. Metalleindeckungen müssen, außer Aluminium- und Edelstahldächer, in Anlehnung an die DIN EN ISO 12944-5 beschichtet sein. Die Beschichtung muss mindestens für die Schutzdauer H (über 15 Jahre) nach der DIN EN ISO 12944-5 ausgelegt sein. Für die Dacheindeckung sind naturrote, rotbraune, rote, schwarze, graue und anthrazitfarbene Farbtöne zu wählen, ausgenommen Gründächer.

Für Farbanstriche der Gebäude sind gedeckte Farben zu wählen.

Zwerchgiebel und Dachgauben sind zugelassen und dürfen vom Hauptdach abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.

Je Wohneinheit sind Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung von Bastheim zu schaffen.

Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.

Für Garagen und Nebengebäude sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zugelassen.

Vor Garagen/Carports ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten.

Schmutzwasser ist an der öffentlichen Kanalisation der Gemeinde Sulzheim anzuschließen. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu bewirtschaften, zu versickern und zu beseitigen. Das Versickerungsflächenverhältnis $A_u : A_s$ muss kleiner 5 : 1 sein. Das Niederschlagswasser von 5 m² befestigter Fläche benötigt mind. 1 m² Grünfläche zur Versickerung. Die Versickerungsfläche muss als Mulde oder Graben angelegt werden. Die Versickerungsmulde bzw. der Graben muss mit mind. 0,20 m bewachsenem Oberboden bedeckt sein. Wenn die Vorgaben der TREN OG oder die NWFreiV nicht eingehalten werden können, benötigt die Ableitung des Niederschlagswassers ein Wasserrechtsverfahren.

Einfriedungen jeglicher Art müssen zu Ackerflächen mindestens 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. max. UV-Licht-Anteil von 0,02 % mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur CCT von max. 3000 K).

Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, damit das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen dürfen auf dem gesamten Grundstück die Oberkante der an das Grundstück im Mittel grenzenden Straßenkante um nicht mehr als 1,00 m über- bzw. unterschreiten.

Die gekennzeichneten Grundstücke dürfen nicht über die nördlich angrenzende Fahrbahnhöhe aufgefüllt werden.

3.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Eine Mindestüberstellung der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen wird zur Vorlage gemacht, um die vorgenommenen baulichen Maßnahmen zu minimieren:

Jeder Grundstückseigentümer ist verpflichtet, innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auf seinem Grundstück je 300 m² Grundstücksfläche mind. einen hochstämmigen Obstbaum oder Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Bei der Anpflanzung von Obstbäumen hat ein jährlicher Pflegeschnitt zu erfolgen.

(Vor-)Gärten sind außerhalb funktional notwendiger Zuwege gärtnerisch durch Begrünung und Bepflanzung zu gestalten. Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist unzulässig. Folienabdeckungen sind unzulässig, Ausnahme: Teichfolie bei permanent gefüllten Gartenteichen. Für lebende Zäune sind nur einheimische Pflanzen (z.B. keine Thuja, Kirschlorbeere, Koniferen) und keine feuerbrandgefährdeten Pflanzenarten zugelassen. Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.

Entlang der östlichen Baugebietsgrenze wird aus landschaftspflegerischen Gründen als Abgrenzung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft eine Ortseingrünung ausgewiesen. Es wird ein 7,00 m breiter Pflanzstreifen für eine 3-4 zeilige freiwachsende, landschaftliche Hecke mit Baumpflanzungen geplant.

Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 4 m² Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.

4. Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange (Anlage 1)

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung. Die notwendigen Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurden vorgenommen. Einzelheiten gehen aus der Planzeichnung und den textlichen Ausführungen hervor.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ist nicht begründet. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt.

Der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung sind eine Begründung zur Grünordnung sowie ein Umweltbericht beigefügt, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist. Außerdem enthalten die Planunterlagen eine Ausgleichsberechnung.

§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, weshalb im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanaufstellung darauf geachtet wurde, den Versiegelungsgrad so gering als möglich zu halten.

Der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung ist eine Begründung zur Grünordnungsplanung beigefügt, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist.

Bewertung des Eingriffs

Die Eingriffswirkungen werden gemindert durch:

- Verwendung von ausschließlich standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen für Bepflanzungen
- Minimierung der Versiegelung
- Bauzeitenbeschränkung im Zusammenhang mit Bodenarbeit und Artenschutz
- Festsetzung freiwachsenden Landschaftshecken innerhalb des Plangebiets
- Ansaat von bienenfreundlichem Saatgut

Eingriff					
Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP) ²	Zusatzwert ³	GRZ/ Eingriffsfaktor ⁴	Ausgleichsbedarf ⁵
Intensiv bewirtschafteter Acker	8905,1	2	0	0,4	7124,08
Intensiv bewirtschafteter Acker (Erschließungsstraße)	942,9	2	0	1	1885,8
Gaben mit naturferner Entwicklung (Verkehrsfläche)	161,7	5	0	1	808,5
Summe	10009,7				9818,38
Planungsfaktor	Begründung				Sicherung

Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen	Die Eingrünung, vor allem am Rande der Bebauung soll die Einfassung des neuen Baugebietes unterstützen und sowohl auf das Landschaftsbild, sowie die offene Feldflur abfedernd wirken	Festsetzung in BP auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) sind nur insekten- und fledermaus-freundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. max. UV-Licht-Anteil von 0,02 % mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur CCT von max. 3000 K).	Sparsame Beleuchtung, um Energie zu sparen und insekten- und fledermaus-freundliche Umgebungen zu schaffen	Festsetzung in BP auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Fläche des intensiv bewirtschafteten Ackers wird als Graben sowie Regenrückhaltebecken mit einer vielgestalteten Uferlinie mit kleinen Buchten und Halbinseln angelegt	Im Sinne des § 1 BNatSchG wird das Regenrückhaltebecken mit einer vielgestalteten Uferlinie mit kleinen Buchten und Halbinseln angelegt. Wechselnde Böschungsneigungen mit unregelmäßigem Relief und rauer, grobplanierter Oberfläche sowie Flachuferbereiche mit Böschungsneigungen von bis zu 1:5 – 1:7 kennzeichnen das neue Rückhaltebecken. Es werden Gewässerrandstreifen, auf denen sich eine ausgeprägte Ufervegetation ausbilden kann, verwirklicht. Durch Ausschleifen flacher Mulden in der Gewässersohle wird ein leichtes Relief geschaffen. Für eine ausreichende Besonnung des RRB wird gesorgt, indem keine Gehölzanpflanzungen in den Uferbereichen erfolgen. Zudem wird mindestens ein Tiefwasserbereich angelegt, indem sich längerfristig das Wasser sammeln kann.	Festsetzung in BP auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung in BP auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Summe (max. 20%)		15%
Summe Ausgleichsbedarf		8.345,62

Erläuterungen zur Tabelle 1 "Eingriff":

- ² = Grundwert des Biotop-/ Nutzungstyps gemäß Spalte 5 der Biotopwertliste zur BayKompV
- ³ = Aufwertung des Grundwertes um 1 Wertpunkt, wenn es sich bei dem Biotop-/ Nutzungstyp um ein gesetzlich geschütztes Biotop, einen FFH-Lebensraumtyp oder ein Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern handelt
- ⁴ = Anwendung der Eingriffsfaktoren gem. § 17 und 19 BauNVO

$$^5 = \text{Kompensationsbedarf in Wertpunkten} = (\text{Grundwert} + \text{Zusatzwert}) \times \text{betroffene Fläche} \times \text{Eingriffsfaktor}$$

Nach der Berechnung des Leitfadens ergibt sich ein erforderlicher Ausgleich von 8.345,62 Wertpunkten, die mit der Ausgleichsfläche verrechnet werden müssen.

Der Ausgleich soll außerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden. Hierfür wird die Ausgleichsfläche A1 festgesetzt, welche sich über den westlichen Teil der Fl.Nr. 800 erstreckt. Damit wird sowohl die CEF-Maßnahme für den Feldlerchenschutz priorisiert, als auch ein Puffer zu der bestehenden Bebauung geschaffen, was sowohl dem Schutzgut Landschaftsbild als auch dem Schutzgut Mensch entgegenkommt. Aufgewertet wird die Fläche durch die präferierte Entwicklung einer Blühfläche/-streifen oder Ackerbrache.

Als Verringerungsmaßnahme V1 soll eine freiwachsenden Landschaftshecken innerhalb des Plangebiets festgesetzt werden. Somit kann das zukünftige Baugebiet mit der Schaffung ökologisch wertvoller Flächen in Einklang gebracht werden und eine Pufferwirkung zu den sonst landwirtschaftlichen Flächen ausbilden.

Ausgleich						
Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume						
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP) ²	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP) ²
1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8

Ausgleichsmaßnahme				
Fläche	Aufwertung ³	Timelag ⁴	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang in WP ⁵
5000	6	1	0	25.000,00
Summe Ausgleichsumfang in WP				25.000,00

Erläuterungen zur Tabelle 2 "Ausgleich":

- ² = Grundwert des Biotop-/ Nutzungstyps gemäß Spalte 5 der Biotopwertliste zur BayKompV
- ³ = Aufwertung ergibt sich aus der Differenz des Prognosezustandes mit dem Ausgangszustand der Ausgleichsfläche
- ⁴ = Timelag: erhöhter Entwicklungszeitraum bis zur vollständigen Funktionserfüllung des Zielbiotoptyps wird berücksichtigt durch Abschlag vom Grundwert in Höhe von 1 bis 3 Wertpunkten
- ⁵ = Kompensationsumfang in Wertpunkten = (Aufwertung - Timelag) x Fläche

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	25.000,00
Summe Ausgleichsbedarf	8.345,62
Differenz	16.654,38

Mit folgenden Maßnahmen werden Gefährdungen lokaler Populationen gemindert bzw. vermieden sowie Eingriffswirkungen auf den Naturhaushalt gemindert:

- Für Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische und autochthone Laubgehölze zu verwenden
- Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken
- Bauzeitenbeschränkung im Zusammenhang mit Bodenarbeit und Artenschutz
- Mind. ein Hochstamm pro 300 m² privater unbebauter Grundstücksfläche, ohne Standortbindung
- Mindestbegrünung der Privatflächen
- Pflanzung einer 3-zeiligen freiwachsenden Landschaftshecke
- Entwicklung einer Salbei-Glatthafer-Wiese

Festsetzungen zum Artenschutz:

- Bodenarbeiten, z.B. der Bau der Erschließungsstraßen (Abschieben des Oberbodens), sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis mind. Ende August, auszuführen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen.
- Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. max. UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (mit geeignetem insektenfreundlichem Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur CCT von max. 3.000 K).
- Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden damit das Licht nur nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist unzulässig. Folienabdeckungen sind unzulässig, Ausnahme: Teichfolie bei permanent gefüllten Gartenteichen. Für lebende Zäune sind nur einheimische Pflanzen (z.B. keine Thuja, Kirschlorbeere, Koniferen) und keine feuerbrandgefährdeten Pflanzenarten zugelassen.

Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung sind innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen und festgesetzt.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

V1: " Ortsrandeingrünung mit landschaftlichen Hecken"

Entwicklungsziele: - Pflanzung freiwachsender Landschaftshecken
 - Entwicklung einer Salbei-Glatthafer-Wiese

Maßnahmen: - Ansaat der entstehenden Wiesenflächen mit Regio-Saatgut zur
 Entwicklung einer Salbei-Glatthafer-Wiese (Herkunftsregion 11/
 Produktionsraum 7), Saatgut als Breitsaat mit mind. 3-4 g pro m²
 - Pflanzung einer 3 zeiligen freiwachsenden Landschaftshecke,
 entsprechend dem Pflanzschema (Artenauswahl entsprechend
 Auswahlliste)
 - Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
 - jährliche Mahd mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem
 15. Juni

Ausgleichsmaßnahme A1 „Felderchen-Ausgleichsfläche“ (Teilfläche Fl.Nr. 800; Gemarkung Unterwaldbehrungen):

Bestand: Ackerland

Entwicklungsziel: Anlage von Blüh- und Brachestreifen

Maßnahmen: - Ansaat einer standortspezifische Segetalvegetation regionaler
 Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation
 - Um einen lückigen Bestand zu erzielen, dürfen max. 50 – 70 % der
 regulären Saatgutmenge verwendet werden; Fehlstellen sind zu
 belassen
 - Blüh- und Brachestreifen (mit einer Mindestbreite von 10 m und einer
 Mindestlänge von 100 m) sind im Verhältnis 1:1 aus Flächen mit
 niedrigwüchsigen Arten und einem jährlich umzubrechenden
 selbstbegrünenden Brachestreifen anzulegen
 - Verzicht auf Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinsatz sowie
 mechanische Unkrautbekämpfung zugelassen
 - Verzicht auf Mahd und Bodenbearbeitung
 - Flächengröße: 0,5 ha pro Brutpaar, bei 2 Brutpaaren 1 ha
 - Die Blüh- und Brachestreifen müssen mind. 2 Jahre auf derselben
 Fläche verbleiben. Danach erfolgen Bodenbearbeitung und
 Neuansaat im Frühjahr bis Ende Mai oder ein Flächenwechsel. Bei
 Flächenwechsel ist die alte Fläche bis zur Frühjahrsbestellung zu
 erhalten, um Winterdeckung zu gewährleisten.
 - Einhaltung folgender Abstände: über 50 m zu Einzelbäumen und
 Flächen der Freizeitnutzung, 100 m zu Hochspannungsfreileitungen
 und Straßen, 120 m zu Baumreihen und Feldgehölzen und 160 m zu
 geschlossenen Gehölzkulissen
 - Streifenförmige Maßnahmenflächen dürfen nicht entlang von
 frequentierten Wegen angelegt werden

- Die Maßnahmen dürfen nicht im Zeitraum zwischen 15. März und 1. Juli durchgeführt werden und müssen in einem Radius von 2 km um die Eingriffsfläche liegen

4.1 Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Für den Geltungsbereich wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Diese wurde durch das Fachbüro Bachmann Artenschutz GmbH durchgeführt und dabei die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Die Ergebnisse werden im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gesammelt und sind vollwertiger Bestandteil der verfahrensgegenständlichen Planungsunterlagen. Die gewonnenen Erkenntnisse und daraus resultierenden Maßnahmen sind als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt.

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen. Diese sind daher unbedingt einzuhalten:

- **M01:** In den Monaten März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.
- **M02:** Gehölzfällungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen. Gehölzfällungen sind unter fachlicher Aufsicht einer Ökologischen Baubegleitung durchzuführen.
- **M03:** Die Feldgehölze am Südrand sind als Lebensraum der Heckenbrüter zu erhalten. Zum Schutz der Feldgehölze ist während der Bauarbeiten ein 5 m breiter Puffer zu den Heckenstrukturen einzuhalten. Dieser Bereich darf weder befahren werden, noch darf hier Material gelagert werden. Zum Schutz des Streifens ist ein nicht verrückbarer Zaun anzubringen. Der Pufferstreifen muss dauerhaft erhalten bleiben. Hier darf keine Bebauung erfolgen.
- **M04:** Kann die im Planbereich liegende Hecke nicht in ihrer ökologischen Funktion erhalten werden, so muss diese an geeignete Stelle und in ihrer ursprünglichen Form umgepflanzt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Randgehölze (z.B. Heckenrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*S. nigra*), Eingrifflicher (*Crataegus monogyna*) und Zweigrifflicher Weißdorn (*C. laevigata*) auch wieder an den Rand gepflanzt werden.

- **M05:** Bei der Eingrünung oder dem Ausgleichen gerodeter Heckenstrukturen muss auf die Verwendung heimischer, standortgerechter Sträucher geachtet werden. Fruchtetragende Gehölze sind zu bevorzugen. Als mögliche Straucharten eignen sich hier nicht allzu stark wachsende und beerentragende Gehölze, wie zum Beispiel Heckenrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*S. nigra*), Eingrifflicher (*Crataegus monogyna*) und Zweigriffliger Weißdorn (*C. laevigata*).
- **M06:** Die Hecke im Norden des Planungsgebiets darf während der Bauphase nicht in ihrer Funktion als Bruthabitat beeinträchtigt werden. Deswegen ist zu dieser Hecke während der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) ein 5 m breiter Pufferstreifen einzuhalten. Dieser Streifen darf in diesem Zeitraum weder befahren noch zur Lagerung von Materialien genutzt werden. Zum Schutz dieses Pufferstreifens ist während der Bauarbeiten in den Monaten März bis September ein nicht verrückbarer Zaun anzubringen.

CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (= vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen) i.S.v. §44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG. Sie sollen betroffene Lebensräume und Arten in einen Zustand versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkräften. Diese müssen rechtzeitig, also vor Beginn der Baumaßnahmen, umgesetzt werden, um ihre Wirksamkeit bereits vor dem Eingriff zu garantieren.

- **CEF01:** Als Ersatz für die zerstörte Fortpflanzungsstätte der Feldlerche muss an geeigneter Stelle ein Ersatzhabitat geschaffen werden. Dazu ist eine 0,5 ha (pro Brutpaar 0,5 ha) große Blühfläche/-streifen oder Ackerbrache anzulegen. Die Fläche kann sich aus mehreren, mindestens 0,2 ha großen Teilflächen zusammensetzen. Ein Wechsel der Fläche ist jährlich möglich, spätestens alle drei Jahre verpflichtend. Die Fläche(n) sind lückig anzusäen, um Rohbodenstellen zu erhalten. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist innerhalb der Fläche nicht zulässig. Es darf keine Unkrautbekämpfung (weder chemisch, mechanisch oder thermisch) stattfinden.
- Alternativ hierzu kann auch an geeigneter Stelle eine 0,5 ha (0,5 ha pro Brutpaar) große Wechselbrache angelegt werden. Die Fläche ist nicht einzusäen und im jährlichen Wechsel jeweils zur Hälfte umzubrechen. Die gesamte Fläche muss im Spätsommer gemäht werden. Das Mahdgut ist zwingend zu entfernen. Weitere Bearbeitungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist innerhalb der Fläche nicht zulässig. Es darf keine Unkrautbekämpfung (weder chemisch, mechanisch oder thermisch) stattfinden.
- Alternativ hierzu kann auch auf geeigneten Flächen im Getreideanbau ein erweiterter Saatreihenabstand eingehalten werden. Insgesamt werden 1 ha (1 ha pro Brutpaar) benötigt (keine Bildung von Teilflächen < 1 ha möglich). Es ist mit dreifachem Saatreihenabstand, jedoch mit mindestens 30 cm Abstand einzusäen. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist innerhalb dieser Fläche nicht zulässig. Es darf keine Unkrautbekämpfung (weder chemisch, mechanisch oder thermisch) stattfinden. Ein jährlicher Wechsel der Fläche ist möglich.

Folgende Hinweise sind bei der Anlage aller oben genannten Varianten zwingend zu beachten:

- Die Ausgleichsmaßnahmen müssen innerhalb eines 2 Kilometerradius um das Vorhabensgebiet vorgenommen werden (räuml. Zusammenhang).
- Die Maßnahmen dürfen nicht im Zeitraum 15.03 bis 01.07 durchgeführt werden.
- Definition geeignete Stelle:
 - Keine Ausschlusskriterien vorhanden wie:
 - Habitat unter dem Raumanspruch eines Brutpaares (0,5-0,8 ha)
 - Kraut- oder Grasschicht zu dicht (Feldfutter, Hochstaudenfluren, Röhricht)
 - Fläche versiegelt
 - Fläche zur Brutzeit regelmäßig überschwemmt
 - Einzuhaltende Mindestabstände:
 - Einzelbäume: 50 m
 - Baumreihen/Feldgehölze: 120 m
 - Geschlossene Gehölzkulisse (Wald/Hecke): 160 m
 - Mittel/ Hochspannungsleitung: 100 m
 - Flächen der Freizeit-Nutzung: 50 m

Weitere Maßnahmenempfehlungen

Folgende Maßnahmen sind Empfehlungen. Eine Umsetzung ist zwar nicht verpflichtend, dennoch kann oftmals mit wenig Aufwand eine Verbesserung für die lokalen Populationen erreicht werden.

- **M07:** Bei der Planung ist ein Augenmerk auf die Fallenwirkung für Kleintiere, wie Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc. zu richten. Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und ähnliches müssen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden.
- **M08:** Die Planung des Baugebietes sollte so flächensparend wie möglich erfolgen, das heißt nicht unmittelbar für das Baugebiet benötigte Flächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht befahren, umgestaltet oder umgelagert werden. Eine Beanspruchung dieser Flächen durch das Lagern von Baumaterialien und Arbeitsgeräten in solchen sensiblen Bereichen (z.B. Bäume, Hecken etc.) ist zu unterlassen. Zum Schutz und zur Vermeidung negativer Einflüsse sollen diese Flächen über den gesamten Zeitraum der Bebauung mittels eines Bauzaunes abgesperrt werden.
- **M09:** Um die Biodiversität auch in Wohngebieten zu fördern, soll bei der Bepflanzung von Gärten vor allem heimische, fruchtbare Gehölze verwendet werden. Diese dienen einer Vielzahl von Tieren als Nahrungsquelle und Lebensraum. Von größeren gekiemen Flächen ist dringend abzuraten.
- **M10:** Wegen der besorgniserregenden Entwicklungen des Klimas, der Umwelt und der Bestände der Tier- und Pflanzenwelt wird darüber hinaus angeregt, über den Bebauungsplan und in den Verträgen zum Grundstücksverkauf lenkende Regelungen festzulegen, z. B. zu

- o Wasserrückhaltung (Förderung von Retentionszisternen und Regenwassernutzung)
- o Beschränkung der Bodenversiegelung (Verbot größerer Beton-, Asphalt- oder auch gestalterischer Schotterflächen sowie von Kunstrasen)
- o Gebot zur Verwendung von einheimischen, blühenden Strauch- und Baumarten
- o einheitliche Vorgaben zu Zäunen aus heimischen, wenig energieaufwändigen und landschaftsschonenden Materialien (keine massiven Stahlzäune, keine Gabionen)
- o Dachbegrünung und Sonnenenergienutzung.

4.3 Vollzugsfristen

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen.

Nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Verringerungsmaßnahmen stehender Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat die Gemeinde Bastheim mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der nachfolgenden Vegetationszeit und zwar Anfang Juni zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffungen erfolgt.

Der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung ist eine Begründung zur Grünordnungsplanung beigelegt, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Eine zentrale Wasserversorgung der Grundstücke erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Bastheim. Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 331, W 400-1 sowie W 405, zu beachten.

Der räumliche Geltungsbereich berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung, kein Heilquellenschutzgebiet und kein Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiet. Außerdem liegt das geplante Dorfgebiet nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets.

Die mögliche Flächenversiegelung wird durch die Festsetzungen der Bebauungsplanaufstellung begrenzt. Auf dem Grundstück des Dorfgebiets ist lediglich die Herstellung von wasserundurchlässigen Flächen bis zu einer Grundflächenzahl GRZ 0,4 zulässig.

Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellersohle, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen.

Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Hinsichtlich einer regelgerechten Regenwasserbehandlung sind grundsätzlich die Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153, August 2007 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) in Verbindung mit dem Arbeitsblatt DWA-A 102 („Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“), zu beachten. Die Einleitung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers stellt eine Benutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 WHG dar und bedarf der Erlaubnis nach § 8, 10 WHG i.V. Art. 15 BayWG. Diese wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der zuständigen Rechtsbehörde, dem Landratsamt Schweinfurt, zu beantragen.

Das anfallende Regenwasser ist soweit möglich auf der Fläche zu versickern. Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte, soweit möglich, zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden. Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

6. Denkmalschutz

Es befinden sich keine Baudenkmale, Bodendenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles im Umfeld des Geltungsbereichs.

Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodentalerfunden. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

7. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

8. Erschließung

Das Baugebiet ist durch die Kreisstraßen NES27 und NES23 sowie die Staatsstraße St 2286 an das überörtliche Verkehrswegenetz angeschlossen. Die Erschließung des Plangebiets für Bau und Betrieb erfolgt durch den Heidweg.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung auf den Allgemeinen Wohngebietsflächen erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Regenwasser ist soweit möglich auf der Fläche zu versickern.

Schmutzwasser ist an der öffentlichen Kanalisation der Gemeinde Bastheim anzuschließen.

Die Straßenoberkante stellt die Rückstauenebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau zu sichern.

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Bastheim ist zu beachten.

Unverschmutztes Oberflächenwasser wie Dachflächenwasser sollte zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc.), Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.

Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

Vorhandene Drainstränge oder Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angeschnittene Drainagen sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsbereich zu verziehen und wieder zusammen zu schließen.

Die Bewertung der Niederschlagswasserbeseitigung in qualitativer und quantitativer Sicht entsprechend dem Nachweis durch das Merkblatt DWA-M 153 wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung der Grundstücke erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Bastheim.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 331, W 400-1 sowie W 405 zu beachten.

Energieversorgung

Die Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsaufstellung wird an das Stromnetz des örtlichen Stromversorgers, dem Überlandwerk Rhön, angeschlossen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zugelassen und eine Errichtung entsprechender Anlagen empfohlen.

Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über den Heidweg angeschlossen, der über die Ringstraße an die Mellrichstädter Straße (NES23) angebunden ist.

Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass sie zu den Baugrundstücken gehören.

Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden. Es wird auf Art. 5 BayBO hingewiesen.

9. Immissionsschutz

Das vorgesehene Planungsgebiet soll als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngungen mit Festmist oder Gülle, mit Spritznebel bei Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubeentwicklung bei Erntearbeiten muss gerechnet werden.

Immissionsschutzrechtliche Belange im Zusammenhang mit der verfahrensgegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplans „An der Sohl“ bestehen zwar aufgrund der umliegenden Landwirtschaft bedingt, sind jedoch aufgrund der ländlichen Prägung sowie der Ortsrandlage zu erwarten und hinzunehmen.

Nutzungen, die sich nachteilig auf das Plangebiet auswirken, befinden sich nicht im Bereich sowie in der Nachbarschaft des Plangebiets. Die Kreisstraße NES23 verläuft etwa 230 m südlich des Plangebiets. Auswirkungen sind hier aufgrund der Entfernung und des geringen Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten.

Im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz werden folgende Hinweise getroffen:

D 10 Lärmschutz bei Luft-/Wärmepumpen

Der Betrieb von Luft- und Wärmepumpen ist mit Geräuschen verbunden. Um zumindest erhebliche Lärmbelastungen in der Nachbarschaft zu vermeiden, werden die Hinweise der Informationsbroschüre "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) in der jeweils aktuellen Fassung zur Anwendung empfohlen.

D 11 Schutz vor Rauchgasbelästigungen

Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelästigungen von benachbarten Kaminen wird auf die 1. BImSchV in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

D 13 Benachbarte Nutzungen

Das Planungsgebiet grenzt an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Infolge der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind Staubemissionen, auch in Ausnahmen zu unüblichen Zeiten, zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

Im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz und auf den Menschen mögliche Einwirkungen lässt sich folgendes feststellen:

Landwirtschaftliche Flächen

Auswirkungen:

Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen aufgrund der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen, besonders zu Aussaat- und Erntezeiten.

Bewertung der Auswirkungen:

Bei der Ausweisung von Bauflächen am Ortsrand einer ländlichen Kommune ist die Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen bzw. landwirtschaftlichen Wegen zwangsläufig gegeben.

Die daraus resultierenden Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen, besonders zu Aussaat- und Erntezeiten sind hinzunehmen. Im ländlichen Raum kommt es sowohl an Ortsrandlagen als auch im Innenort zu entsprechenden Belastungen aufgrund der landwirtschaftlichen Strukturen.

Zu Aussaat- und Erntezeiten kann es zu geringen Auswirkungen kommen. Im Westen werden die Staubemissionen durch die geplante Ortsrandeingrünung reduziert.

Quellenverzeichnis

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2020): Bayerischer Denkmal-Atlas.

URL: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> (Abrufdatum 08.11.2022).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2022): Statistik kommunal 2021. Gemeinde Bastheim.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2021): Demographie-Spiegel für Bayern. Gemeinde Bastheim. Berechnungen bis 2033.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Eingriffsregelung in die Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfadens (Ergänzte Fassung).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 2020.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfadens.

LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG BAYERN (2020): BayernAtlas.
URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (Abrufdatum 08.11.2022).

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MAIN-RHÖN (2008): Regionalplan Region Main-Rhön (3).

WAHRHUSEN, N.(2021): Governance einer flächensparenden Siedlungsentwicklung durch die Regionalplanung - Eine Analyse in städtisch und ländlich geprägten Regionen. TU Kaiserslautern. ISSN: 1869-3814

Gesetzliche Grundlagen

BAUGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

BAUNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

BAYBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250)

PLANZV, vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Würzburg, 17.10.2024

Anerkannt:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg

Gemeinde Bastheim

Bearbeitet:

Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur

Tobias Seufert, 1. Bürgermeister