

# Amtsblatt

## der Verwaltungsgemeinschaft

### Ostheim v. d. Rhön

Mitgliedsgemeinden: Ostheim v.d.Rhön,  
Sondheim v.d.Rhön und Willmars

Herausgegeben von der Verwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Ostheim v.d.Rhön

---

Nr. 546

Donnerstag, 11.11.2021

42. Jahrgang

---

#### Inhaltsübersicht:

► **Satzung der Stadt Ostheim v.d.Rhön für die Erhebung einer Kommunalabgabe zur Abwälzung der Abwasserabgabe für Kleinleiter**

► **1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“, Gemarkung Stetten („Am Balz II“)**

► **Einbeziehungssatzung „Am Tiefen Weg“ für Fl.Nr. 1732, Gemarkung Stetten**

---

**Satzung der Stadt Ostheim v. d. Rhön**  
**für die Erhebung einer Kommunalabgabe zur Abwaltung**  
**der Abwasserabgabe für Kleinleiter**  
**Vom 09.11.2021**

Aufgrund des Art. 8 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Abwasserabgabengesetzes (BayAbwAG) vom 9. September 2003 (GVBl. S. 730), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 326 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) und des Art. 2 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der Fassung vom 4. April 1993 (GVBl. S. 264), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 19. Februar 2021 (GVBl. S. 40) geändert worden ist, erlässt die Stadt Ostheim v. d. Rhön folgende Satzung für die Erhebung einer Kommunalabgabe zur Abwaltung der Abwasserabgabe.

**§ 1**  
**Abgabenerhebung**

Die Stadt erhebt zur Abwaltung der von ihr nach § 9 Abs. 2 Satz 2 des Abwasserabgabengesetzes (AbwAG) in Verbindung mit Art. 8 Abs. 1 BayAbwAG zu zahlenden Abwasserabgabe eine jährliche Kommunalabgabe.

**§ 2**  
**Abgabebetbestand**

Die Abgabe wird für Grundstücke erhoben, auf denen Abwasser anfällt, für dessen Einleitung die Stadt nach Art. 8 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 7 BayAbwAG anstelle des Einleiters abgabepflichtig ist.

**§ 3**  
**Fälligkeit**

Die Abgabe ist am 20. Februar für das vorausgegangene Kalenderjahr, frühestens einen Monat nach Zustellung des Abgabenbescheids fällig (Art. 12 Abs. 3 BayAbwAG).

**§ 4**  
**Abgabeschuldner**

Abgabepflichtig ist, wer im Zeitpunkt des Entstehens der Abgabepflicht Eigentümer des Grundstückes oder Erbbauberechtigter ist. Abgabepflichtig ist auch der Inhaber eines auf dem Grundstück befindlichen Betriebes, soweit dieser Einleiter im Sinn des Abwasserabgabengesetzes ist. Mehrere Abgabeschuldner sind Gesamtschuldner.

## § 5

### Abgabemaßstab

Die Abgabe wird nach der Zahl der Einwohner auf dem Grundstück berechnet. Maßgebend für die Zahl der Einwohner ist der 30. Juni des Kalenderjahres, für das die Abgabe zu entrichten ist.

## § 6

### Abgabesatz

Der Abgabesatz beträgt je Einwohner 17,895 €.

## § 7

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2022 in Kraft.

Ostheim v. d. Rhön, den 09.11.2021

Stadt Ostheim v. d. Rhön



**Steffen Malzer**  
Erster Bürgermeister



# **BEKANNTMACHUNG der öffentlichen Auslegung**

**Vollzug des Baugesetzbuches: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

**Bebauungsplan: 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“, Gem. Stetten („Am Balz II)**

Der Gemeinderat der Gemeinde Sondheim v.d.Rhön hat in seiner Sitzung vom 04.03.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Balz II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.06.2021 öffentlich bekannt gemacht.

In der Sitzung vom 14.10.2021 der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.10.21 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt, und der Beschluss gefasst, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

## **Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung**

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

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

Die Gemeinde Sondheim v.d. Rhön sieht aufgrund der bereits im Flächennutzungsplan und im rechtsgültigen Bebauungsplan dargestellten Erweiterung diese Ortsabrundung als 1. Erweiterung des rechtsgültigen Bebauungsplans vor.

## **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 3597 und 3598, Gemarkung Stetten

Der Planungsbereich umfasst ca. 0,54 ha und wird begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.Nrn. 3596 (Weg)
- Im Osten durch die Fl.Nr. 3600
- Im Süden durch die Fl.Nr. 3599
- Im Westen durch die Fl.Nrn. 814/11, 3598/1, 3597/1 und 814/27

Mit der Ausarbeitung der Planung betraut wurde:

Miriam Glanz, Landschaftsarchitektin, Am Wacholderrain 23, 97618 Leutershausen

## **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung, Umweltbericht und Grünordnungsplan liegt in der Zeit

vom 15.11.2021 bis einschließlich 16.12.2021

im Rathaus der Stadt Ostheim, Marktstraße 24, 97645 Ostheim v.d.Rhön zu den allgemeinen Geschäftszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme für Jedermann öffentlich aus. Außerdem können die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Sondheim unter

<http://www.sondheim.rhoen-saale.net/Home>

abgerufen werden. Äußerungen können während der Auslegungsfrist in Textform oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht eingegangene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan/Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte

und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans/Flächennutzungsplans nicht von Bedeutung ist.

**Datenschutz:**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit §3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absendernamen abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Gemeinde Sondheim  
Hauptstraße 10  
97647 Sondheim v. d. Rhön

11.11.21

Ort, Datum



Erster Bürgermeister



(Siegel)

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

1. **GELTUNGSBEREICH**
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Erweiterung des Bebauungsplans nach § 9 (7) BauGB
2. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG NACH § 9 (1) NR. 1 BAUGB**
  - 2.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
3. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG NACH § 9 (1) NR. 1 BAUGB UND §§ 22 UND 23 BAUNVO**

Nutzungsschablone

max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,35  
 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) 5  
 max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO) 0,7
4. **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Dachform: Satteldach

offene Bauweise
5. **VERKEHRSLÄCHEN NACH § 9 (1) NR. 11 BAUGB**
  - 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"
6. **GRÜNFLÄCHEN NACH § 9 (1) NR. 15 BAUGB**
  - 6.1 Private Grünfläche
7. **PLANUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT NACH § 9 (1) NR. 20 BAUGB**
  - 7.1 Umgrenzung der zugeordneten Ausgleichsfläche
  - 7.2 Anlage einer Obstwiese
8. **FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN NACH § 9 (1) NR. 25 a) BAUGB**
  - 8.1 Pflanzung einer Landschaftshecke

**II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Die Art der baulichen Nutzung der 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Am Balz" wird für den Erweiterungsbereich auf den Fl.Nrn. 3597, 3597/1, 3598 und 3598/1 als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgesetzt:  
 Grundflächenzahl (GRZ) 0,35  
 Geschosflächenzahl (GFZ) 0,7  
 Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse II
3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)**
  - 3.1 Das Baugebiet ist in offener Bauweise zu bebauen.
  - 3.2 Als Baumformen sind zugelassen: Einzelhäuser
  - 3.3 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten
  - 3.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.
  - 3.5 Vor Garagen- bzw. Carportzufahrten ist ein Stauraum herzustellen. Bei Garagen muss dieser mindestens 5,00 m, bei Carports mindestens 3,00 m betragen.
4. **Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze der zeichnerischen Festsetzungen begrenzt.
5. **Höhenfestsetzung**
  - 5.1 Der Bezugspunkt für die Fußbodenoberkante Erdgeschoß ist die mittlere straßenseitige Höhe des natürlichen Geländes bezogen auf die Gebäudelänge.
  - 5.2 Über dem 1. Vollgeschöß ist die Errichtung eines Kniestocks bis zu einer maximalen Höhe von 0,75 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut, zulässig.
  - 5.3 Dachneigung  
Satteldächer: 20° - 45°
6. **Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
  - 6.1 Die Dächer sind als Satteldächer zulässig. Nebengebäude sind in der Dachform an das Hauptgebäude anzupassen.
  - 6.2 Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel, Dachkerker, Dachesschnitte) sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Gebäudebreite betragen.
  - 6.3 Dacheindeckungsmaterial: Farbe: ziegelrot, anthrazit. Glänzende und spiegelnde Eindeckungen sind nicht zugelassen. Die Anlage von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodulen ist zulässig. Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind nicht zugelassen.
7. **Geländeveränderungen**
  - 7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

**8. Einfriedungen**

- 8.1 Einfriedungen der Grundstücksflächen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m, bezogen auf das geplante Gelände bzw. entlang der Verkehrsflächen gemessen von der Oberkante Straßennutz zulässig.  
Straßenseitige Einfriedungen sind als Zäune (z.B. Staketenzäune aus Holz, Staketenzäune etc.), Hecken und Mauern zulässig.
- 8.2 Einfriedungen zur freien Landschaft sind sockellos auszuführen bzw. müssen einen Bodenabstand von min. 10 cm aufweisen.

**9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) - Ausgleichsflächen**

Die als Ausgleichsfläche vorgesehene nördliche Teilfläche von Fl.Nr. 3597 und die südliche Teilfläche der Fl.Nr. 3598 der Gemarkung Stetten sowie eine 783 m² große Fläche des Ökookontos der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und dieser Bebauungsplanerweiterung als Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von 2.155 m² zugeordnet.

Auf der nördlichen Teilfläche von Fl.Nr. 3597 und der südlichen Teilfläche der Fl.Nr. 3598 der Gemarkung Stetten sind folgende Maßnahmen gemäß der Planerischen Festsetzungen und Kap. 3.4.2 der Begründung vorgesehen:

- Anlage einer Streuobstwiese mit (Wild-)Obstbaumhochstämmen gemäß Pflanzenvorschlagsliste A

Folgende Pflanzqualitäten sind auszuwählen:  
 Hochstämme: Hochstamm 2 x v., STU 8-10

**Pflanzenvorschlagsliste A**

Pflanzung von Wildobstbäumen	Walnuß
Juglans regia	Vogel-Kirsche
Prunus avium	Wild-Sirne
Prunus pyraeata	Schwedischer Mehlbeere
Sorbus aria	Spierling
Sorbus domestica	Eisbeere
Sorbus torminalis	

sowie von Obstbaumhochstämmen in regionalen Sorten

Apfelsorten: Berlepsch, Bitterfelder Bohnapfel, Boskoop, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Goldrenette von Blenheim, Retina, Roter Eiserapfel, Ontario

Bimensorten: Bayerische Weinbirne, Clapps Liebling, Conference, Oberösterreichische Weinbirne Wasserbirne

Kirschenorten: Burlat, Königskirsche, Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Weichsel  
 Pflaumen- und Zwetschgensorten: Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Renekode, Hauszwetschge, Mirabelle von Nancy

Bei Bedarf Umbruch und Neu-Einsaat mit einer Landschaftsrasenmischung (Regio-Saatgut, Grundmischung).

Die Wiese unter den Obstbäumen wird zukünftig extensiv gepflegt und mindestens 1 x jährlich ab dem 15.08. gemäht (incl. Mähgutabfuhr), ein zweiter Mäh- oder Beweidetermin ist ab Anfang August möglich.

Auf Düngung und Herbizideinsatz ist auf den Ausgleichsflächen zu verzichten.

**10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b) BauGB)**

Auf den privaten Grünflächen an der Ostgrenze des Erweiterungsbereichs werden auf dem 3 m breiten Streifen ein- bis zweireihige Landschaftshecken mit heimischen Straucharten gemäß Pflanzenvorschlagsliste B gepflanzt.

Folgende Pflanzqualitäten sind auszuwählen:

Straucher: Strauch, 2 x v., Höhe 60 - 100 cm,  
 Pflanzraster: ca. 1,00 m Abstand der Reihen, ca. 1,00 m bis 1,50 m Abstand in der Reihe

Dabei werden ausschließlich heimische Straucharten vorgesehen (Pflanzenvorschlagsliste B):

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaumenhölchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schliehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa eglanteria	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

**11. Voltzpflicht**

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Erschließungsarbeiten herzustellen und auf Dauer fachgerecht zu pflegen.

Die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach der Errichtung des Wohnhauses herzustellen und auf Dauer fachgerecht zu pflegen.

Sämtliche Pflanzungen und Ansaaten sind vom Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.

**12. Artenschutz**

Eine Schädigung von Brutplätzen bodenbrütender Vogelarten wird durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli beginnen sollten, so sind von Anfang März bis Baubeginn mittels kontinuierlicher Schwarzbrache Bodenbrütern auszuschließen oder die betroffenen Flächen müssen auf mögliche Neststandorte durch einen Fachmann geprüft werden.

Falls im Zuge der Baumaßnahmen Rodungen oder Rückschnittmaßnahmen erforderlich sind, so sind diese gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

**III. HINWEISE**

1. Vorhandene Grundstücksgrenzen
2. Flurnummern
3. Bestehende Gebäude
4. Bestehende Nebengebäude
5. Mögliche Gebäudestellung
6. Geplante Grundstücksgrenzen
7. Ökokatasterflächen
8. Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Bayerische Rhön"

**1. Bodendenkmäler**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

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

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

**VERFAHRENSVERMERKE**

a) Der Gemeinderat der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 04.03.2021 die Aufstellung der 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Am Balz", Gemarkung Stetten beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf der 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Am Balz" in der Fassung vom 14.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

c) Zu dem Vorentwurf der 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Am Balz" in der Fassung vom 14.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.

d) Der Entwurf der 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Am Balz" in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

e) Zu dem Entwurf der 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Am Balz" in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.

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

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
 Gemeinde Sondheim v.d. Rhön, Siegel

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
 Wehner, 1. Bürgermeister

g) Ausgefertigt \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
 Gemeinde Sondheim v.d. Rhön, Siegel

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
 Wehner, 1. Bürgermeister

h) Der Satzungsbeschluss der 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Am Balz" wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Satzatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Am Balz" ist damit in Kraft getreten.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
 Gemeinde Sondheim v.d. Rhön, Siegel

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
 Wehner, 1. Bürgermeister



INDEX	ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN	DATUM	NAME
-------	-----------------------------	-------	------

**GEMEINDE SONDHEIM V.D. RHÖN**

**1. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "AM BALZ" DER GEMARKUNG STETTEN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

Stand 14.10.2021  
 M: 1 : 1000

Miriam Glanz Landschaftsarchitektin	Datum	Name	AZ: 16-21 B-Plan "Am Balz" Layout: BE_1000
bearbeit.	10/2021	M. Glanz	
gezeichnet	10/2021	M. Glanz	Änderung
geprüft			

Am Weicholderman 23  
 97618 Lohrsteinhausen  
 Tel: 09771 - 98789  
 Fax: 09771 - 2462



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

**BEGRÜNDUNG MIT GRÜNORDNUNGSPLAN EINSCHL.  
SPEZIELLER ARTENSCHUTZRECHTLICHER PRÜFUNG UND  
UMWELTBERICHT**

**LANDKREIS RHÖN-GRABFELD**

**FASSUNG VOM 14.10.2021**

**ENTWURFSVERFASSER    MIRIAM GLANZ  
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN  
AM WACHOLDERRAIN 23  
97618 LEUTERSHAUSEN  
Stand 14.10.2021**

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung zum Bebauungsplan</b>	<b>1</b>
1	Vorbemerkungen .....	1
1.1	Anlass und Ziele der Planung .....	1
1.2	Planungsrechtliche Grundlagen .....	1
1.3	Verfahrensverlauf .....	2
2	Rahmenbedingungen .....	3
2.1	Lage .....	3
2.2	Abgrenzung .....	4
2.3	Flächenausweisung und geltende Darstellung im Flächennutzungsplan .....	4
3	Größe und Nutzung .....	4
3.1	Größe .....	4
3.2	Bauliche Nutzung .....	4
4	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	5
5	Verkehrliche Erschließung .....	5
6	Entwässerung .....	5
7	Wasserversorgung .....	5
8	Energieversorgung .....	6
9	Telefon- und Fernmeldeanlagen .....	6
10	Müllentsorgung .....	6
11	Denkmalschutz/ -pflege .....	6
<b>B</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>7</b>
1	Bestandsaufnahme .....	7
1.1	Lage im Raum .....	7
1.2	Geologie und Böden .....	7
1.3	Wasser .....	7
1.4	Klima .....	7
1.5	Tiere und Pflanzen und ihre Lebensräume .....	8
1.6	Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte .....	9
1.7	Landschaftsbild .....	10
1.8	Sonstige Schutzgüter .....	10
2	Eingriffssituation .....	10
2.1	Geplantes Vorhaben .....	10
2.2	Eingriffe .....	11
2.3	Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung .....	11
3	Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 15 BNatSchG .....	12
3.1	Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs .....	12
3.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	13
3.3	Ausgleichsflächenkonzeption .....	14
3.4	Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen .....	15

4	Angaben zum Artenschutz für die 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“ (saP).....	16
4.1	Wirkungen des Vorhabens .....	17
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität .....	17
4.3	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie .....	18
4.4	Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie .....	19
4.5	Gutachterliches Fazit.....	21
<b>C</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>22</b>
1	Einleitung.....	22
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der 1. Erweiterung des Bebauungsplans.	22
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung .....	22
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung .....	23
2.1	Schutzgut Boden und Fläche.....	23
2.2	Schutzgut Klima/Luft.....	23
2.3	Schutzgut Wasser .....	24
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	24
2.5	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen) .....	25
2.6	Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild.....	26
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	26
2.8	Wechselwirkungen .....	27
3	Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung) .....	27
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	27
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	27
4.2	Maßnahmen zum Ausgleich .....	28
5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	28
6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	29
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	29
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	29

## **A Begründung zum Bebauungsplan**

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Anlass und Ziele der Planung**

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

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

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

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

Die Gemeinde Sondheim v.d. Rhön sieht aufgrund der bereits im Flächennutzungsplan und im rechtsgültigen Bebauungsplan dargestellten Erweiterung diese Ortsabrundung als 1. Erweiterung des rechtsgültigen Bebauungsplans vor.

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

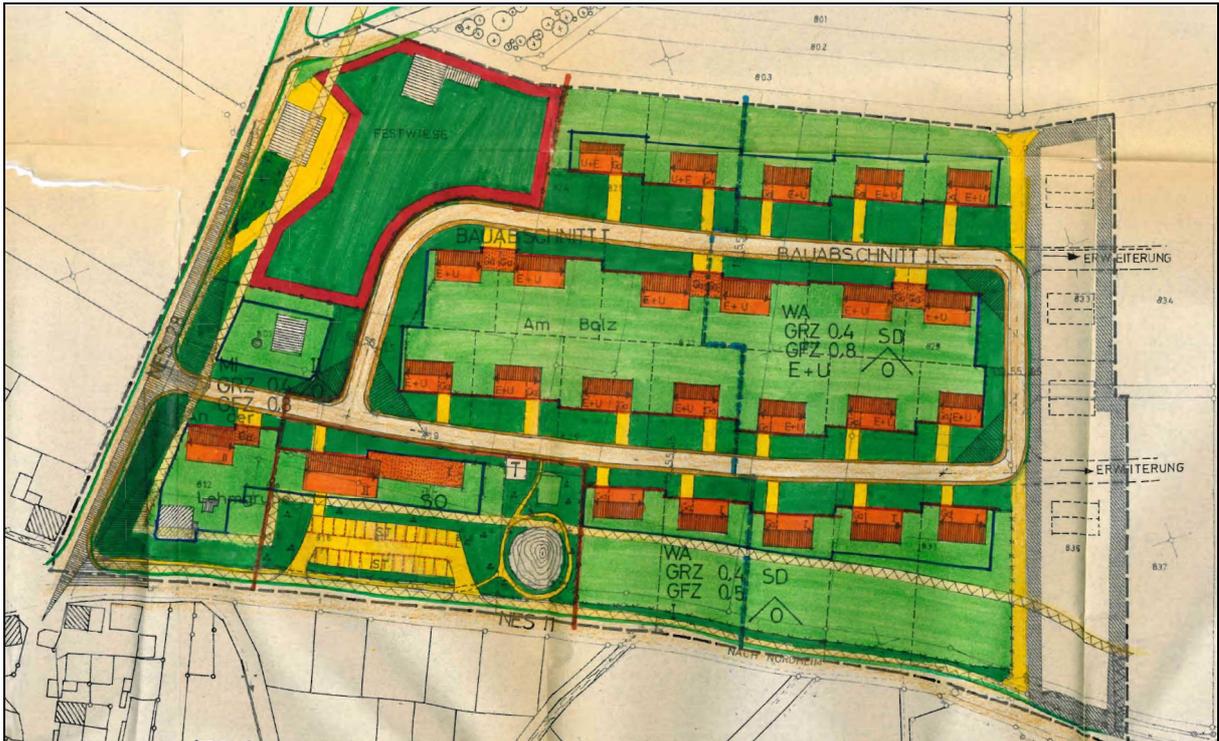
Die Einbeziehung dieser Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplannerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen und baurechtlich geordneten Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur. Hier zeigt sich der städtebauliche Entwicklungsgedanke, der sich am tatsächlichen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

#### **1.2 Planungsrechtliche Grundlagen**

Der Bebauungsplan „Am Balz“ im Ortsteil Stetten der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön wurde mit Satzung vom 16. Januar 1976 rechtskräftig. Im Rahmen einer vereinfachten Änderung wurde die zulässige Dachform geändert. Diese Satzung trat am 06. Februar 1982 in Kraft. Im Jahr 1984 wurde eine weitere Änderung zu den Garagen und ihren Dachformen durchgeführt, die am 05. November 1984 in Kraft trat.

Für die bauplanungsrechtliche Zulassung der bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan „Am Balz“ dargestellten Erweiterung um 4 Baugrundstücke ist eine gemeindliche Bauleitplanung als 1. Erweiterung des Bebauungsplans erforderlich.

Diese Erweiterungsmöglichkeit ist im damaligen rechtsgültigen Bebauungsplan „Am Balz“ bereits dargestellt:



Rechtsgültiger Bebauungsplan „Am Balz“ vom 16. Januar 1976 mit dem östlichen Erweiterungsgebiet

Rechtsgrundlagen sind:

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

### 1.3 Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön hat in seiner Sitzung am 04.03.2021 die Aufstellung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Balz“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Gemeinderatssitzung vom 14.10.2021 hat der Gemeinderat den Entwurf der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Balz“ in der Fassung vom 13.10.2021 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1

BauGB in die Wege zu leiten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Balz“ in der Fassung vom 14.10.2021 wurde am 12.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2 Rahmenbedingungen

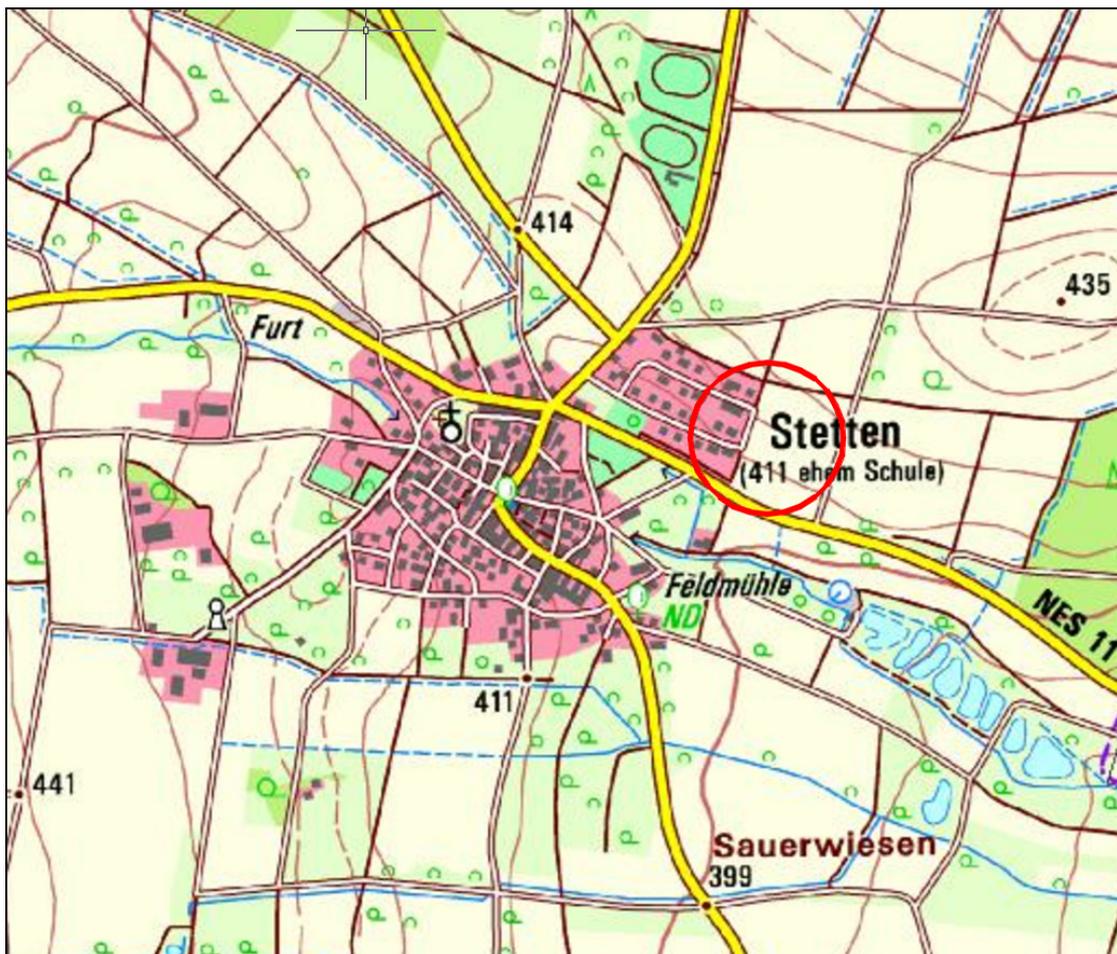
### 2.1 Lage

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

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

Nördlich und östlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

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



Lageplanausschnitt ohne Maßstab (Quelle: FinView, September 2021)

## 2.2 Abgrenzung

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Balz“ umfasst die Fl.Nrn. 3597 und 3598 der Gemarkung Stetten.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Fl.Nrn. 3596 (Weg)
- Im Osten durch die Fl.Nr. 3600
- Im Süden durch die Fl.Nr. 3599
- Im Westen durch die Fl.Nrn. 814/11, 3598/1, 3597/1 und 814/27

## 2.3 Flächenausweisung und geltende Darstellung im Flächennutzungsplan

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

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

## 3 Größe und Nutzung

### 3.1 Größe

Das Plangebiet der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Balz“ umfasst eine Fläche von insgesamt 5.339 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Bauliche Nutzung

Die geplanten Festsetzungen des Geltungsbereiches umfassen folgende Flächen:

<b>Festsetzung</b>	<b>Flächengröße</b>
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	3.352 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	375 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Geh- und Radweg“)	240 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - zugeordnete Ausgleichsfläche	1.372 m <sup>2</sup>
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>5.339 m<sup>2</sup></b>
Externe Ausgleichsfläche (Lage noch nicht bestimmt)	783 m <sup>2</sup>

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

## **4 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

Grundflächenzahl (GRZ) 0,35

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

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

## **5 Verkehrliche Erschließung**

Die Verkehrserschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße „Am Balz“ auf den Fl.Nrn. 814/12 bzw. 814/26 und 3598/1 bzw. 3597/1 sowie für die beiden Wohnbaugrundstücke im Norden und Süden über die öffentlichen Verkehrsflächen auf Fl.Nr. 814/27 und 814/11.

## **6 Entwässerung**

Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes mit einer Größe von 3.352 m<sup>2</sup> wird im Mischsystem entwässert und an den bestehenden Mischwasserkanal des Baugebiets „Am Balz“ angebunden.

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

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

Die Versickerungsanlage ist unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

## **7 Wasserversorgung**

Der Trink- und Löschwasserbedarf wird durch Anbindung an das vorhandene Netz sichergestellt.

## **8 Energieversorgung**

Die Energieversorgung im Gemeindegebiet Sondheim v.d. Rhön wird vom Überlandwerk Rhön GmbH zur Verfügung gestellt. In welchem Umfang Anlagen für die Stromversorgung des Planungsgebietes erforderlich werden, ist derzeit noch nicht bekannt.

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

## **9 Telefon- und Fernmeldeanlagen**

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

## **10 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Rhön-Grabfeld sichergestellt.

## **11 Denkmalschutz/ -pflege**

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

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

## **B Grünordnung**

### **1 Bestandsaufnahme**

#### **1.1 Lage im Raum**

Naturräumlich liegt der Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Balz“ der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön in der naturräumlichen Haupteinheit der „Osthessischen Berglands, Vogelsbergs und Rhön“ (D47) und dort im Naturraum Nr. 353 „Vorder- und Kuppenrhön (mit Landrücken)“ mit der Untereinheit Nr. 353-B „Östliches Rhön-Vorland“ nach der Untergliederung des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) Rhön-Grabfeld (1995).

Der Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Balz“ mit Grünordnungsplan liegt am östlichen Ortsrand von Stetten nördlich der Kreisstraße NES 11 und umfasst den flach nach Süden geneigten Hang im östlichen Anschluss an das bestehende Baugebiet „Am Balz“ mit Höhen zwischen 410 und 417 m ü. NN.

#### **1.2 Geologie und Böden**

Der geologische Untergrund im Untersuchungsgebiet ist der Mittlere Buntsandstein der Hardegsen-Formation, der im Geltungsbereich mit pleistozänen Abschwemm Massen (v.a. schluffig bis tonig, teils auch sandig) überdeckt ist.

Auf diesen Ausgangsgesteinen haben sich fast ausschließlich Braunerden, teils auch podsolig, entwickelt.

#### **1.3 Wasser**

Vorfluter des Gebietes ist der südlich der Kreisstraße NES 11 verlaufende Stettbach, der bei Nordheim v.d. Rhön zunächst in die Bahra und dann in die Streu mündet.

Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist nicht betroffen.

Heilquellenschutzgebiete, Wasserschutzgebiete und aktuelle Grundwassernutzungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### **1.4 Klima**

Das Untersuchungsgebiet gehört zu einem Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima. Durch die Lage im Regenschatten der Rhön zählt es zu den trockenen Gegenden Bayerns und ist stärker kontinental geprägt.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 7° C, die mittleren jährlichen Niederschlagssummen liegen bei ca. 550 mm – 600 mm. Vorherrschende Windrichtung ist West.

Kleinklimatisch gesehen liegt der Geltungsbereich am flach südexponierten Hang zur Tal mulde des Stettbachs, die eine Kaltluftabflussbahn in Richtung Ostsüdost darstellt.

## 1.5 Tiere und Pflanzen und ihre Lebensräume

Der Geltungsbereich ist derzeit als mäßig extensiv genutztes, mäßig artenreiches Grünland (G212 – Kürzel gemäß Bayerische Kompensationsverordnung) einzustufen. Die Fläche wird 1 bis 2x jährlich gemäht. Typische Arten sind Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Rot-Klee (*Trifolium pratensis*), Wiesen-Silge (*Silaum silaus*), Kratzbeere (*Rubus caesius*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Wiesen-Storchschnabel (*Geranium pratense*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) und Hornklee (*Lotus corniculatus*).

Ganz im Süden liegt neben dem Grünweg eine flache Grabenmulde mit Einschöpfungsbauwerk vor dem landwirtschaftlichen Weg parallel zur Kreisstraße. Dort stehen eine kleine Asch-Weide (*Salix cinerea*) und eine kleine Esche (*Fraxinus excelsior*), jeweils unter 1 m hoch.

An der Straße „Am Balz“ am westlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine Hänge-Birke (*Betula pendula*) mit einem Stammdurchmesser von ca. 35 cm und jungen Seitentrieben.

Nach Osten schließt eine Ackerfläche an, die landwirtschaftlichen Wege im Westen und Norden sind schotterbefestigt.

Aus dem Untersuchungsgebiet und seiner Umgebung liegen keine Hinweise auf Vorkommen von seltenen Tierarten aus der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vor.

Der Geltungsbereich hat voraussichtlich nachgeordnete Bedeutung als Lebensraum von bodenbrütenden Vogelarten (v.a. Feldlerche, Schafstelze). Die Hecken, Gebäude und Einzelbäume im Westen wirken als Sichtkulissen und Ansetzpunkte für Greifvögel, so dass die Bodenbrüter hier in der Regel einen Abstand von ca. 30 – 50 m mit ihren Brutrevieren einhalten, also sehr wahrscheinlich eher außerhalb des Geltungsbereichs brüten.

Am Rand bzw. außerhalb des Geltungsbereichs sind v.a. weit verbreitete, ungefährdete Arten des Offenlandes zu erwarten.

Der Geltungsbereich hat darüber hinaus voraussichtlich Bedeutung als allgemeiner Jagd- und Nahrungslebensraum für typische Fledermäuse der Kulturlandschaft wie Zwergfledermaus oder Langohren.

Ein Vorkommen der Zauneidechse ist im Geltungsbereich aufgrund der Lebensraumausstattung auszuschließen. Geeignete Lebensräume mit offenen Bodenflächen als Sonnenplätzen und Flächen mit lockerem, gut grabfähigem Substrat für eine Eiablage sind nicht vorhanden.

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten sind aufgrund der Biotopausstattung im Geltungsbereich auszuschließen.

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Balz“ der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, wenn

- eine Schädigung von Brutplätzen bodenbrütender Vogelarten durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen wird. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli beginnen sollten, so sind von Anfang März bis Baubeginn mittels kontinuierlicher Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen oder die betroffenen Flächen müssen auf mögliche Neststandorte durch einen Fachmann geprüft werden.
- ggf. erforderliche Rodungen oder Rückschnittmaßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchgeführt werden, so dass eine Störung der Reviere einschl. Beseitigung des jeweiligen Neststandorts ausgeschlossen werden kann, zumal diese Vögel jährlich neue Nester bauen (Siehe Festsetzung 12).

## **1.6 Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte**

### **1.6.1 Europäische Schutzgebiete**

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs liegen folgende Europäischen Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete oder Fauna-Flora-Habitatgebiete):

- Ca. 1,2 km südwestlich beginnt das FFH-Gebiet DE 5526-371.03 „Bayerische Hohe Rhön“ und das gleichnamige Vogelschutzgebiet DE 5526-471.01.
- Ca. 470 m östlich liegt die Teilfläche .07 des Vogelschutzgebietes DE 5526-471 „Bayerische Hohe Rhön“
- Ca. 730 m südöstlich beginnt am Stettbach das FFH-Gebiet DE 5527-37101 „Bachsystem der Streu mit Nebengewässern.“

Aufgrund der Entfernung des Geltungsbereichs und der geringen Größe sind keine Auswirkungen auf die drei Europäischen Schutzgebiete zu erwarten, weil die durch die Erweiterung betroffenen Lebensräume (mäßig extensiv genutztes, mäßig artenreiches Grünland – aufgrund der vorkommenden Pflanzenarten kein Lebensraumtyp 6510 !)

- nicht zu den Lebensraumtypen des Schutzzwecks der FFH-Gebiete zählen bzw.
- diese keine essenziellen Lebensräume der Vogelarten des SPA-Gebietes sind.

### **1.6.2 Schutzgebiete gemäß § 23 – 29 BNatSchG**

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark „Bayerische Rhön“.

Das Landschaftsschutzgebiet liegt in ca. 140 m Entfernung in östliche Richtung bzw. unmittelbar südlich der Kreisstraße NES 11 am Stettbach.

### **1.6.3 Geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG**

Im Untersuchungsgebiet liegen keine geschützten Feucht- oder Trockenbiotop.

#### **1.6.4 Biotopkartierung der Bayerischen Biotopkartierung**

In der Umgebung des Geltungsbereichs liegen folgende in der Biotopkartierung des Landkreises Rhön-Grabfeld erfassten Flächen:

- Biotop X 5526-0148-001: Feldgehölz östlich Stetten, ca. 120 m nordöstlich des Geltungsbereichs
- Biotop X 5526-1160-001: Stettbach zwischen Stetten und Kläranlage, ca. 90 m südlich des Geltungsbereichs

#### **1.7 Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Stetten nördlich des Stettbachtals und der Kreisstraße NES 11 („Nordheimer Straße“). Der vergleichsweise flache, nach Süden exponierte Hang ist landwirtschaftlich genutzt und von Feldgehölzen, Hecken, Baumreihen und Obstwiesen sowie Wegen mit begleitenden Trockengräben durchzogen.

Es handelt sich um typische dörfliche Ortsrandstrukturen und mäßig mit Kleinstrukturen durchsetzte landwirtschaftliche Fluren.

#### **1.8 Sonstige Schutzgüter**

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

## **2 Eingriffssituation**

### **2.1 Geplantes Vorhaben**

Die Gemeinde Sondheim v.d. Rhön beabsichtigt, eine 5.339 m<sup>2</sup> große Fläche auf den Fl.Nrn. 3597 und 3598 der Gemarkung Stetten als

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einer GRZ von 0,35 mit 3.352 m<sup>2</sup>,
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Geh- und Radweg“) mit 240 m<sup>2</sup>
- Private Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB, die gleichzeitig auch Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind (§ 9(1) 25 b) BauGB) mit 375 m<sup>2</sup> und
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nördlichen und südlichen Geltungsbereich als Ausgleichsflächen mit 456 m<sup>2</sup> bzw. 916 m<sup>2</sup>, insgesamt also 1.372 m<sup>2</sup>

festzusetzen.

Weiterhin wird eine externe Ausgleichsfläche mit 783 m<sup>2</sup> dieser Bebauungsplanerweiterung zugeordnet.

## 2.2 Eingriffe

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

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

## 2.3 Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung

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

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

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

### 2.3.2 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. des Landschaftsbildes

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

### **3 Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 15 BNatSchG**

#### **3.1 Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs**

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

##### **Boden**

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

##### **Wasser**

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

##### **Klima und Luft**

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

##### **Arten und Lebensräume**

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

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

##### **Landschaftsbild und Erholung**

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

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

Spazierwege bleiben unverändert erhalten.

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

##### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bodendenkmale.

### 3.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Im Geltungsbereich sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,35
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Geh- und Radweg“)
- Private Grünflächen sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

#### Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (nach Leitfaden)

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	<b>Typ A</b> hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	<b>Typ B</b> niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I <b>Gebiete geringer Bedeutung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ackerflächen</li> <li>• Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen</li> <li>• Verrohrte Gewässer</li> <li>• Ausgeräumte Agrarlandschaften</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 a)</li> </ul>	Feld A I  <b>0,3 - 0,6</b>	Feld B I  <b>0,2 - 0,5</b>  (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II <b>Gebiete mittlerer Bedeutung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder</li> <li>• Bauminselfen, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege</li> <li>• Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland soweit nicht in Liste 1 c erfasst</li> <li>• Auenstandorte</li> <li>• Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 b)</li> </ul>	Feld A II  <b>0,8 - 1,0</b>	Feld B II  <b>0,5 - 0,8</b>  (In besonderen Fällen 0,2)* gewählter Faktor 0,7 – 0,1 = 0,6 für mäßig extensiv genutztes, mäßig artenreiches Grünland
Kategorie III <b>Gebiete hoher Bedeutung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten</li> <li>• Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder</li> <li>• Natürliche und naturnahe Fluss- und Bachabschnitte</li> <li>• Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche</li> <li>• Historische Kulturlandschaften, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 c)</li> </ul>	Feld A III  <b>1,0 - 3,0</b>  (In Ausnahmefällen darüber)	Feld B III  <b>1,0 – 3,0</b>  (In Ausnahmefällen darüber)

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

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

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

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

Kein Kompensationsbedarf ergibt sich für die privaten Eingrünungsflächen und die vorgesehenen Ausgleichsflächen.

Der Kompensationsumfang ermittelt sich deshalb wie folgt:

<b>Typ B: geringer bis mittlerer</b> Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad				
Kategorie I: <b>Gebiete mittlerer Bedeutung</b>				
<b>Ausgangsbestand</b>	<b>Gewählter Faktor</b>	<b>Festsetzung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Erfordernis (m<sup>2</sup>)</b>
mäßig extensiv genutzte, mäßig artenreiche Wiese	0,7–0,1 =0,6	WA-Gebiet Verkehrsfläche	3.352 m <sup>2</sup> <u>240 m<sup>2</sup></u> 3.592 m <sup>2</sup>	2.155 m <sup>2</sup>
	0	Private Grünfläche	375 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
	0	Ausgleichsflächen	1.372 m <sup>2</sup>	
<b>Summe für die 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“</b>			<b>5.339 m<sup>2</sup></b>	<b>2.155 m<sup>2</sup></b>

### 3.3 Ausgleichsflächenkonzeption

Für das Ausgleichserfordernis von 2.155 m<sup>2</sup> für die 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“ werden **folgende Kompensationsflächen** vorgesehen:

<b>Vorgesehene Kompensationsflächen</b>		
Teilfläche auf Fl.Nr. 3598 der Gemarkung Stetten		916 m <sup>2</sup>
Teilfläche auf Fl.Nr. 3597 der Gemarkung Stetten		456 m <sup>2</sup>
Externe Ausgleichsfläche vom Ökokonto der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön (noch nicht festgelegt)		783 m <sup>2</sup>
<b>Summe der vorgesehenen Kompensationsflächen für die 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“</b>		<b>2.155 m<sup>2</sup></b>

Dies bedeutet, dass der Ausgleich für die 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“ überwiegend innerhalb des Bebauungsplans und mit einer externen Ausgleichsfläche der

Gemeinde Sondheim v.d. Rhön realisiert werden kann.

### **3.4 Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen**

#### **3.4.1 Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild**

##### **Artenschutzrechtliche Maßnahmen (Festsetzung 12)**

Eine Schädigung von Brutplätzen bodenbrütender Vogelarten wird durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli beginnen sollten, so sind von Anfang März bis Baubeginn mittels kontinuierlicher Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen oder die betroffenen Flächen müssen auf mögliche Neststandorte durch einen Fachmann geprüft werden.

Falls im Zuge der Baumaßnahmen Rodungen oder Rückschnittmaßnahmen erforderlich sind, so sind diese gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen, damit eine Störung der Reviere einschl. Beseitigung des jeweiligen Neststandorts ausgeschlossen werden kann, zumal diese Vögel jährlich neue Nester bauen.

##### **Zeitlicher Ablauf und Vollzug (Festsetzung 11)**

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Erschließungsarbeiten herzustellen und auf Dauer fachgerecht zu pflegen.

Die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach der Errichtung des Wohnhauses herzustellen und auf Dauer fachgerecht zu pflegen.

Sämtliche Pflanzungen und Ansaaten sind vom Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.

#### **3.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich für den Naturhaushalt**

Auf der nördlichen Teilfläche von Fl.Nr. 3597 mit 456 m<sup>2</sup> und der südlichen Teilfläche der Fl. Nr. 3598 mit 916 m<sup>2</sup> der Gemarkung Stetten sind folgende Maßnahmen gemäß der Planerischen Festsetzungen vorgesehen:

- Anlage einer Streuobstwiese mit (Wild-)Obstbaumhochstämmen gemäß Pflanzenvorschlagsliste A

Folgende Pflanzqualitäten sind auszuwählen: Hochstämme: Hochstamm 2 x v., STU 8-10

##### **Pflanzenvorschlagsliste A**

###### **Wildobstbäume:**

Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraister	Wild-Birne
Sorbus aria	Schwedischer Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

sowie Obstbaumhochstämme in regionalen Sorten

Apfelsorten: Berlepsch, Bitterfelder Bohnapfel, Boskoop, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Goldrenette von Blenheim, Retina, Roter Eiserapfel, Ontario

Birnsorten: Bayerische Weinbirne, Clapps Liebling, Conference, Oberösterreichische Weinbirne Wasserbirne

Kirschensorten: Burlat, Königskirsche, Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Weichsel

Pflaumen- und Zwetschgensorten: Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Hauszwetschge, Mirabelle von Nancy

Bei Bedarf Umbruch und Neu-Einsaat mit einer Landschaftsrasenmischung (Regio-Saatgut, Grundmischung).

Die Wiese unter den Obstbäumen wird zukünftig extensiv gepflegt und mindestens 1 x jährlich ab dem 15.06. gemäht (incl. Mähgutabfuhr), ein zweiter Mäh- oder Beweidungstermin ist ab Anfang August möglich.

Auf Düngung und Herbizideinsatz ist auf den Ausgleichsflächen zu verzichten.

### 3.4.3 Maßnahmen zur Eingrünung und zur Einbindung in das Landschaftsbild

Auf den privaten Grünflächen an der Ostgrenze des Erweiterungsbereichs werden auf dem 3 m breiten Streifen ein- bis zweireihige Landschaftshecken mit heimischen Straucharten gemäß Pflanzenvorschlagsliste B gepflanzt

Folgende Pflanzqualitäten sind auszuwählen: Sträucher: Strauch, 2 x v., Höhe 60 - 100 cm, Pflanzraster: ca. 1,00 m Abstand der Reihen, ca. 1,00 m bis 1,50 m Abstand in der Reihe

Dabei werden ausschließlich heimische Straucharten vorgesehen (Pflanzenvorschlagsliste B):

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa eglanteria	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

## 4 Angaben zum Artenschutz für die 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“ (saP)

Die in der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Balz“ der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön vorgesehene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets hat möglicherweise Auswirkungen auf geschützte Tiere und Pflanzen.

In der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden

- 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), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

- die ggf. erforderlichen naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Fachliteratur mit Verbreitungskarten (vgl. Literaturverzeichnis)
- Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand 9/2021), die jedoch keine Hinweise aus den letzten 10 Jahren für den unmittelbaren Geltungsbereich enthält.
- Eigene Erkenntnisse im Zuge der Ortsbegehungen mit einer Potenzialabschätzung

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 20. August 2018 Az.: G7-4021.1-2-3 eingeführten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ mit Stand 08/2018.

#### **4.1 Wirkungen des Vorhabens**

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

##### **Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse**

- Flächenumwandlung (Überbauung und Versiegelung des Lebensraums Intensivgrünland)
- Benachbarungs-/ Immissionswirkungen (Lärm und Erschütterungen, Schadstoffimmissionen) während der Bauzeit

##### **Anlagenbedingte Wirkprozesse**

- Zerschneidungs- und Trenneffekte durch Einzäunung

##### **Betriebsbedingte Wirkprozesse**

keine

#### **4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

##### **Maßnahmen zur Vermeidung**

Die allgemeinen Vorkehrungen zur Vermeidung (siehe Kap. 2.3) aus der Eingriffsregelung heraus tragen auch dazu bei, Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden u.a. durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Eine Schädigung von Brutplätzen bodenbrütender Vogelarten wird durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli beginnen sollten, so sind von Anfang März bis Baubeginn mittels kontinuierlicher Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen oder die betroffenen Flächen müssen auf mögliche Neststandorte durch einen Fachmann geprüft werden.
- Falls im Zuge der Baumaßnahmen Rodungen oder Rückschnittmaßnahmen erforderlich sind, so sind diese gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen, damit eine Störung der Reviere einschl. Beseitigung des jeweiligen Neststandorts ausgeschlossen werden kann, zumal diese Vögel jährlich neue Nester bauen (Siehe Festsetzung 12).

### **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)**

Zusätzlich zu den oben genannten Maßnahmen werden keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchgeführt.

## **4.3 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

### **4.3.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

#### **Schädigungsverbot**

**Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.**

**Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.**

Bei den Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL, liegt das bayerische Verbreitungsgebiet entweder nicht im Wirkraum oder es kommt kein erforderlicher Lebensraum im relevanten Wirkraum vor (Dicke Trespe, Europäischer Frauenschuh, Sumpf-Siegwurz, Sand-Silberscharte, Prächtiger Dünnfarn).

Das Schädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist daher mangels relevanter Vorkommen nicht einschlägig.

### **4.3.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

**Schadigungsverbot**

**Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.**

**Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.**

**Störungsverbot**

**Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.**

**Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.**

**Tötungsverbot:**

**Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen durch Nutzung oder Betrieb, unabhängig von oben genannter Tötung (Schadigungsverbot) im Zusammenhang mit der Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.**

**Fledermäuse**

Der Geltungsbereich hat möglicherweise Bedeutung als allgemeiner Jagd- und Nahrungslebensraum für typische Fledermäuse der Kulturlandschaft wie Zwergfledermaus oder Langohren.

Der unmittelbare Eingriffsbereich wird von den potenziell zu erwartenden Fledermausarten als Transferhabitat und sporadischer Nahrungslebensraum genutzt.

Quartiere der verschiedenen, im Untersuchungsgebiet möglicherweise vorkommenden Fledermäuse liegen in der Regel an bzw. in Gebäuden sowie in größeren Baumhöhlen oder in Rinden- und Spaltenverstecken und sind durch die geplante Baumaßnahme nicht betroffen.

Für die Fledermausarten, die in der Umgebung des Untersuchungsgebiets vorkommen, ist kein Tatbestand eines Schädigungs- oder Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG erfüllt.

**Zauneidechse**

Ein Vorkommen der Zauneidechse ist im Geltungsbereich aufgrund der Lebensraumausstattung auszuschließen. Geeignete Lebensräume mit offenen Bodenflächen als Sonnenplätzen und Flächen mit lockerem, gut grabfähigem Substrat für eine Eiablage sind nicht vorhanden.

**4.4 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie**

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

**Schädigungsverbot:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Störungsverbot:** Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

**Tötungsverbot:**

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen durch Nutzung oder Betrieb, unabhängig von oben genannter Tötung (Schädigungsverbot) im Zusammenhang mit der Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

### **Bodenbrütende Vogelarten**

Der Geltungsbereich hat voraussichtlich nachgeordnete Bedeutung als Lebensraum von bodenbrütenden Vogelarten (v.a. Feldlerche, Schafstelze). Die Hecken, Gebäude und Einzelbäume im Westen wirken als Sichtkulissen und Ansitzwarten für Greifvögel, so dass die Bodenbrüter hier in der Regel einen Abstand von ca. 30 – 50 m mit ihren Brutrevieren einhalten, also sehr wahrscheinlich eher außerhalb des Geltungsbereichs brüten.

Eine Schädigung von Brutplätzen bodenbrütender Vogelarten wird durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli beginnen sollten, so sind von Anfang März bis Baubeginn mittels kontinuierlicher Schwarzbrache Bodenbrüter auszuschließen oder die betroffenen Flächen müssen auf mögliche Neststandorte durch einen Fachmann geprüft werden.

### **Heckenbrütende Vogelarten**

Am Rand bzw. außerhalb des Geltungsbereichs sind v.a. weit verbreitete, ungefährdete Arten des Offenlandes zu erwarten.

Falls im Zuge der Baumaßnahmen (z.B. im Bereich von Zuwegungen) Rodungen bzw. Rückschnittmaßnahmen erforderlich sind, so sind diese gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen, damit eine Störung der Reviere gehölzbrütender Vogelarten einschl. Beseitigung des jeweiligen Neststandorts ausgeschlossen werden kann, zumal diese Vögel jährlich neue Nester bauen.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist mit keiner erheblichen Störung der Populationen der jeweiligen Arten zu rechnen.

Für die heckenbrütenden Vogelarten ist kein Tatbestand eines Schädigungs- oder Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG erfüllt, wenn die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit erfolgt.

#### 4.5 Gutachterliches Fazit

Die geplanten Maßnahmen der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Balz“ der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön haben möglicherweise Auswirkungen auf streng geschützte Tiere und Pflanzen.

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich durch die „Einbeziehungssatzung für Fl.Nr. 1732 der Gemarkung Stetten“ der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Änderung BNatSchG, wenn

- eine Schädigung von Brutplätzen bodenbrütender Vogelarten durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen wird. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli beginnen sollten, so sind von Anfang März bis Baubeginn mittels kontinuierlicher Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen oder die betroffenen Flächen müssen auf mögliche Neststandorte durch einen Fachmann geprüft werden.
- im Zuge der Baumaßnahmen ggf. erforderliche Rodungen oder Rückschnittmaßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchgeführt werden, damit eine Störung der Reviere einschl. Beseitigung des jeweiligen Neststandorts ausgeschlossen werden kann, zumal diese Vögel jährlich neue Nester bauen (Siehe Festsetzung 12).

Aufgestellt: 31.10.2021

Miriam Glanz  
Landschaftsarchitektin

## **C Umweltbericht**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der 1. Erweiterung des Bebauungsplans**

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

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

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

Die Gemeinde Sondheim v.d. Rhön beabsichtigt deshalb, eine 5.339 m<sup>2</sup> große Fläche auf den Fl.Nrn. 3597 und 3598 der Gemarkung Stetten als

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einer GRZ von 0,35 mit 3.352 m<sup>2</sup>,
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Geh- und Radweg“) mit 240 m<sup>2</sup>
- Private Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB, die gleichzeitig auch Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind (§ 9(1) 25 b) BauGB) mit 375 m<sup>2</sup> und
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nördlichen und südlichen Geltungsbereich als Ausgleichsflächen mit 456 m<sup>2</sup> bzw. 916 m<sup>2</sup>, insgesamt also 1.372 m<sup>2</sup>

festzusetzen.

Weiterhin wird eine externe Ausgleichsfläche mit 783 m<sup>2</sup> dieser Bebauungsplanerweiterung zugeordnet.

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

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

Nördlich und östlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

#### **1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung**

Der Regionalplan für die Region Main-Rhön in der derzeit gültigen Fassung enthält keine Darstellungen für den Geltungsbereich.

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön (einschl. 1. Änderung) stellt für den Bereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“ ein Allgemeines Wohngebiet und eine Ortsrandeingrünung dar.

## **2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **2.1 Schutzgut Boden und Fläche**

#### **Bestand**

Der geologische Untergrund im Untersuchungsgebiet ist der Mittlere Buntsandstein der Hardeggen-Formation, der im Geltungsbereich mit pleistozänen Abschwemmmassen (v.a. schluffig bis tonig, teils auch sandig) überdeckt ist.

Auf diesen Ausgangsgesteinen haben sich fast ausschließlich Braunerden, teils auch podsolig, entwickelt.

#### **Prognose**

Mit der Bebauungsplanerweiterung soll das Flächenpotenzial im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Wohngebiet entwickelt werden. Ziel ist dabei auch, den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren, weil beispielsweise keine zusätzliche Erschließung erforderlich ist.

Mit der Versiegelung bislang unversiegelter landwirtschaftlicher Flächen wird eine höhere Versiegelung in Teilen des Geltungsbereichs möglich. Aufgrund der geringen Flächengröße (betroffen sind ca. 0,3352 ha, die aufgrund der GRZ von 0,35 nur teilweise bebaut werden können, sowie 0,024 ha öffentliche Verkehrsfläche) führt dies nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Insgesamt ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### **2.2 Schutzgut Klima/Luft**

#### **Bestand**

Das Untersuchungsgebiet gehört zu einem Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima. Durch die Lage im Regenschatten der Rhön zählt es zu den trockenen Gegenden Bayerns und ist stärker kontinental geprägt.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 7° C, die mittleren jährlichen Niederschlagssummen liegen bei ca. 550 mm – 600 mm. Vorherrschende Windrichtung ist West.

Kleinklimatisch gesehen liegt der Geltungsbereich am flach südexponierten Hang zur Talmulde des Stettbachs, die eine Kaltluftabflussbahn in Richtung Ostsüdost darstellt.

#### **Prognose**

Auswirkung auf das Kleinklima und den Kaltluftabfluss durch die geplante Bebauung aufgrund der Gebäudeanordnung ergeben sich nicht.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den Belangen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen: Als Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, also dem vorbeugenden Klimaschutz dienen, wirkt die kompakte Siedlungsentwicklung durch Abrundung der vorhandenen Bebauung im Sinne der Innenentwicklung. Als Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (anpassender Klimaschutz) sind die Lage außerhalb des Überschwemmungsbereichs von Gewässern bzw. außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Bereichen zu betrachten.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

## **2.3 Schutzgut Wasser**

### **Bestand**

Vorfluter des Gebietes ist der südlich der Kreisstraße NES 11 verlaufende Stettbach, der bei Nordheim v.d. Rhön zunächst in die Bahra und dann in die Streu mündet.

Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist nicht betroffen.

Heilquellenschutzgebiete, Wasserschutzgebiete und aktuelle Grundwassernutzungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### **Prognose**

Mit der Versiegelung bislang unversiegelter landwirtschaftlicher Flächen wird eine höhere Versiegelung in Teilen des Geltungsbereichs möglich. Aufgrund der geringen Flächengröße (betroffen sind ca. 0,3352 ha, die aufgrund der GRZ von 0,35 nur teilweise bebaut werden können, sowie 0,024 ha öffentliche Verkehrsfläche) führt dies nicht zu erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

## **2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### **Bestand**

Der Geltungsbereich ist derzeit als mäßig extensiv genutztes, mäßig artenreiches Grünland (G212 – Kürzel gemäß Bayerische Kompensationsverordnung) einzustufen. Die Fläche wird 1 bis 2x jährlich gemäht. Typische Arten sind Wiesen-Rispengras, Glatthafer, Wiesen-Pippau, Gewöhnliche Schafgarbe, Rot-Klee, Wiesen-Silge, Kratzbeere, Spitzwegerich, Wiesen-Labkraut, Wilde Möhre, Wiesen-Storchschnabel, Löwenzahn, Acker-Kratzdistel und Hornklee.

Ganz im Süden liegt neben dem Grünweg eine flache Grabenmulde mit Einschöpfungsbauwerk vor dem landwirtschaftlichen Weg parallel zur Kreisstraße. Dort stehen eine kleine Asch-Weide und eine kleine Esche, jeweils unter 1 m hoch.

An der Straße „Am Balz“ am westlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine Hänge-Birke mit einem Stammdurchmesser von ca. 35 cm und jungen Seitentrieben.

Nach Osten schließt eine Ackerfläche an, die landwirtschaftlichen Wege im Westen und Norden sind schotterbefestigt.

Aus dem Untersuchungsgebiet und seiner Umgebung liegen keine Hinweise auf Vorkommen von seltenen Tierarten aus der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vor.

Der Geltungsbereich hat voraussichtlich nachgeordnete Bedeutung als Lebensraum von bodenbrütenden Vogelarten (v.a. Feldlerche, Schafstelze). Die Hecken, Gebäude und Einzelbäume im Westen wirken als Sichtkulissen und Ansetzpunkte für Greifvögel, so dass die Bodenbrüter hier in der Regel einen Abstand von ca. 30 – 50 m mit ihren Brutrevieren einhalten, also wahrscheinlicher außerhalb des Geltungsbereichs brüten.

Am Rand bzw. außerhalb des Geltungsbereichs sind v.a. weit verbreitete, ungefährdete Arten des Offenlandes zu erwarten.

Der Geltungsbereich hat darüber hinaus voraussichtlich Bedeutung als allgemeiner Jagd- und Nahrungslebensraum für typische Fledermäuse der Kulturlandschaft wie Zwergfledermaus oder Langohren.

Ein Vorkommen der Zauneidechse ist im Geltungsbereich aufgrund der Lebensraumausstattung auszuschließen. Geeignete Lebensräume mit offenen Bodenflächen als Sonnenplätzen und Flächen mit lockerem, gut grabfähigem Substrat für eine Eiablage sind nicht vorhanden.

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten sind aufgrund der Biotopausstattung im Geltungsbereich auszuschließen.

Im Geltungsbereich liegen keine Europäischen Schutzgebiete und keine naturschutzrechtlich geschützten Objekte gemäß § 23 – 29 BNatSchG, ebenso keine geschützten Feucht- oder Trockenflächen sowie keine Biotope, die in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst wurden.

### **Prognose**

Mit der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten sowie der öffentlichen Verkehrsfläche geht der Lebensraum mäßig extensiv genutztes, mäßig artenreiches Grünland verloren, der als Lebensraum mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt einzustufen ist.

Mit den geplanten Maßnahmen zur Eingrünung und des Ausgleichsflächen entstehen Puffer- und Abstandsflächen nach Norden, Osten und Süden. Dem mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriff werden insgesamt 2.155 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen zugeordnet (siehe Kap. 4.2).

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Balz“ der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, wenn

- eine Schädigung von Brutplätzen bodenbrütender Vogelarten durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen wird. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli beginnen sollten, so sind von Anfang März bis Baubeginn mittels kontinuierlicher Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen oder die betroffenen Flächen müssen auf mögliche Neststandorte durch einen Fachmann geprüft werden.
- ggf. erforderliche Rodungen oder Rückschnittmaßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchgeführt werden, so dass eine Störung der Reviere einschl. Beseitigung des jeweiligen Neststandorts ausgeschlossen werden kann, zumal diese Vögel jährlich neue Nester bauen (Siehe Festsetzung 12).

Insgesamt sind die mit der 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“ der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön verbundenen Maßnahmen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Eingriffsminimierungsmaßnahmen und der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

## **2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)**

### **Bestand Naherholung**

Die Umgebung des Geltungsbereichs hat Bedeutung als Feierabend-/Naherholungsraum für Stetten.

### **Prognose**

Beeinträchtigungen vorhandener Wegebeziehungen sind mit der geplanten Erweiterung des Bebauungsplans nicht verbunden, weil die bestehenden Wege und Straßen erhalten bleiben bzw. wieder angebunden werden.

### **Bestand Lärmsituation**

Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch die vorhandene Kreisstraße NES 11 gegeben.

### **Prognose**

Aufgrund der Entfernung des südlichsten Wohnhauses zur Kreisstraße NES 11 von 50 m wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzungen zu erwarten sind.

Insgesamt ist unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen für das Schutzgut Mensch mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

## **2.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild**

### **Bestand**

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Stetten nördlich des Stettbachtals und der Kreisstraße NES 11 („Nordheimer Straße“). Der vergleichsweise flache, nach Süden exponierte Hang ist landwirtschaftlich genutzt und von Feldgehölzen, Hecken, Baumreihen und Obstwiesen sowie Wegen mit begleitenden Trockengräben durchzogen.

Es handelt sich um typische dörfliche Ortsrandstrukturen und mäßig mit Kleinstrukturen durchsetzte landwirtschaftliche Fluren.

Der landschaftlichen Einbindung der Siedlungserweiterung nach Osten zur freien Landschaft und nach Süden zum Talgrund kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

### **Prognose**

Die Fläche liegt am östlichen Ortsrand und ist aus dem Stettbachtal einsehbar.

Vorhandene Gehölzstrukturen am Stettbach und den dortigen Gärten südlich außerhalb des Geltungsbereichs bilden teilweise Sichtkulissen.

Die landschaftliche Einbindung der 1. Erweiterung des Bebauungsplans sowie die Durchgrünung des Baugebietes ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplans durch die Gehölzpflanzungen im Osten auf den privaten Grundstücken und die vorgegebene GRZ von 0,35 vorgesehen.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **Bestand und Prognose**

Für den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: BayernViewer Denkmal, Stand 09/2021).

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist mit keiner Erheblichkeit zu rechnen.

## 2.8 Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.

Überlagerungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen ergeben sich durch die mit der Ausweisung verbundene Versiegelung.

## 3 Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung)

Ohne die 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“ im Ortsteil Stetten würde eine Siedlungserweiterung möglicherweise an anderer Stelle im Anschluss an die Siedlungsflächen von Stetten (vermutlich im Außenbereich) realisiert.

## 4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind im Kap. 2.3 der Begründung des Grünordnungsplans zur 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“ ausführlich dargestellt und werden nachfolgend stichpunktartig zusammengefasst:

### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

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

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

#### **Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. des Landschaftsbildes**

- Die notwendige Mindestdurchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes ist durch die Festlegung einer GRZ von 0,35 gewährleistet.

- Mit der Anpflanzung einer zweireihigen Landschaftshecke an der Ostseite der Grundstücke wird die Entwicklung einer Ortsrandeingrünung möglich
- Begrenzung der Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen
- Festsetzung einer Vollzugsfrist zur Herstellung der Eingrünungsmaßnahmen

#### 4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

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

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003 – nachfolgend immer kurz „Leitfaden“ genannt) abgearbeitet.

Für die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,35 oder als Verkehrsfläche ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 2.155 m<sup>2</sup> erfordert.

Als Kompensationsmaßnahmen werden

- die nördliche Teilfläche von Fl.Nr. 3597 mit 456 m<sup>2</sup>
  - die südliche Teilfläche der Fl. Nr. 3598 der Gemarkung Stetten mit 916 m<sup>2</sup> sowie
  - eine 783 m<sup>2</sup> große Fläche des Ökokontos der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön
- als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und dieser Bebauungsplanerweiterung als Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von 2.155 m<sup>2</sup> zugeordnet.

### 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der 1. Erweiterung des Bebauungsplans sollen 4 Wohnbaugrundstück mit vergleichsweise geringem Erschließungsaufwand entwickelt werden. Ziel ist dabei auch, den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren.

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön enthält diese Baugebietserweiterung, ebenso war sie im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits angedacht.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen ist eine Nutzung dieses Standorts als Wohngebiet sinnvoll.

Im Vorfeld zur Bauleitplanung wurden deshalb keine weiteren Bebauungs- und Erschließungsvarianten geprüft.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die bestehende Straße „Am Balz“. Die einzelnen Baugrundstücke werden platzsparend und wirtschaftlich erschlossen.

Der Einbindung der Gesamtmaßnahme in das Landschaftsbild kommt durch die Lage am östlichen Ortsrand besondere Bedeutung zu.

## 6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) vorgenommen und ist im Grünordnungsplan detailliert dargestellt.

## 7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen für den privaten Bereich erfolgt im Rahmen der hoheitlichen Aufgaben der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön.

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“ der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön sind folgende Festsetzungen auf 0,5339 ha vorgesehen:

- Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,35,
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Geh- und Radweg“)
- Private Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

Mit der 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“ soll das dort bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan vorgesehene Flächenpotenzial einer maßvollen Erweiterung um 4 Wohnbaugrundstücke entwickelt werden. Ziel ist dabei auch, den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren.

Dadurch ergeben sich verschiedene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die nachfolgend zusammen gefasst sind:

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden und Fläche	gering
Klima/Luft	gering
Wasser	gering
Tiere und Pflanzen	mittel
Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	gering
Landschaft/Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

Die Auswirkungen der mit der 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“ der Gemeinde

Sondheim v.d. Rhön verbundenen Maßnahmen sind insgesamt aufgrund der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen von überwiegend geringer Erheblichkeit.

Von städtebaulicher bzw. landschaftsplanerischer Bedeutung ist die Tatsache, dass mit diesem Bebauungsplan der östliche Ortsrand ausgebildet werden kann, der die Einbindung in die Landschaft und die Schaffung von Pufferstrukturen ermöglicht.

# **BEKANNTMACHUNG der öffentlichen Auslegung**

## **Vollzug des Baugesetzbuches: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

### **Bebauungsplan: Einbeziehungssatzung für Fl.Nr. 1732, Gemarkung Stetten „Am Tiefen Weg“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Sondheim v.d.Rhön hat in seiner Sitzung vom 04.03.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für die Fl.Nr. 1732 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.06.2021 öffentlich bekannt gemacht.

In der Sitzung vom 14.10.2021 wurde der Geltungsbereich angepasst und Anlass und Ziel der Planung konkretisiert. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.10.21 mit Begründung wurde gebilligt und der Beschluss gefasst, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

### **Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung**

Die Gemeinde Sondheim v.d.Rhön möchte dem Eigentümer der Fl.Nr. 1732 der Gemarkung Stetten die Möglichkeit zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses schaffen.

Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 BauGB und § 5 BauNVO dargestellt.

Mit dieser Einbeziehungssatzung soll im östlichen Teil des Grundstücks unter Hinzuziehung der östlich ebenfalls im Eigentum des Bauwilligen vorhandenen schotterbefestigten Zufahrt die Ausweisung eines Dörflichen Mischgebietes nach § 5 BauNVO und einer privaten Verkehrsfläche zur Erschließung vorgesehen werden.

Der westliche Teil des Grundstücks, der schon seit Jahren an die Gemeinde verpachtet ist und als Kinderspielplatz genutzt wird, soll als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt werden.

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der „Einbeziehungssatzung für Fl.Nr. 1732 der Gemarkung Stetten befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Stettens und umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1732 sowie eine Teilfläche von 164 m<sup>2</sup> der nordöstlich angrenzenden Fl.Nr. 1739/1.

Die Einbeziehungssatzung umfasst die Fl.Nr. 1732 sowie eine 164 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1739/1 der Gemarkung Stetten.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Fl.Nrn. 1734, 1736 und 2782
- Im Osten durch die Fl.Nr. 2783
- Im Süden durch die Fl.Nr. 1730 (Weg)
- Im Westen durch die Fl.Nrn. 1739 und 1739/2

Mit der Ausarbeitung der Planung betraut wurde:

Miriam Glanz, Landschaftsarchitektin, Am Wacholderrain 23, 97618 Leutershausen

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung, Umweltbericht und Grünordnungsplan liegt in der Zeit

vom 15.11.2021 bis einschließlich 16.12.2021

im Rathaus der Stadt Ostheim, Marktstraße 24, 97645 Ostheim v.d.Rhön zu den allgemeinen Geschäftszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme für Jedermann öffentlich aus. Außerdem können die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Sondheim unter

<http://www.sondheim.rhoen-saale.net/Home>

abgerufen werden. Äußerungen können während der Auslegungsfrist in Textform oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht eingegangene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan/Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans/Flächennutzungsplans nicht von Bedeutung ist.

**Datenschutz:**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit §3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absendernamen abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Gemeinde Sondheim  
Hauptstraße 10  
97647 Sondheim v. d. Rhön

11.11.21

Ort, Datum



Erster Bürgermeister



(Siegel)

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. **GELTUNGSBEREICH**
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung nach § 9 (7) BauGB
2. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG NACH § 9 (1) NR. 1 BAUGB**
  - 2.1 Dörfliches Mischgebiet nach § 5 BauNVO
3. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG NACH § 9 (1) NR. 1 BAUGB UND §§ 22 UND 23 BAUNVO**

Nutzungsschablone

max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)  
 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)  
 max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
4. **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)  
 Dachform: Satteldach  
 offene Bauweise
5. **VERKEHRSLÄCHEN NACH § 9 (1) NR. 11 BAUGB**
  - 5.1 Private Verkehrsflächen
6. **GRÜNFLÄCHEN NACH § 9 (1) NR. 15 BAUGB**
  - 6.1 Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

7. **PLANUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT NACH § 9 (1) NR. 20 BAUGB**
  - 7.1 Umgrenzung der zugeordneten Ausgleichsfläche
  - 7.2 Pflanzung einer Landschaftshecke
8. **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN NACH § 9 (1) NR. 25 b) BAUGB**
  - 8.1 Erhalt Obstbaum

## III. HINWEISE

1. Vorhandene Grundstücksgrenzen
2. Flurnummern
3. Bestehende Gebäude
4. Bestehende Nebengebäude
5. Ökokatasterflächen
6. Geplante Gebäude
7. Geplante Grundstücksgrenzen

### 1. Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

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

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

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Die Art der baulichen Nutzung der Einbeziehungssatzung der Fl.Nr. 1732 der Gem. Stetten wird als "Dörfliches Mischgebiet" gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,35
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,7
Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse	II
3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)**
  - 3.1 Das Baugebiet ist in offener Bauweise zu bebauen.
  - 3.2 Als Bauformen sind zugelassen: Einzelhäuser
  - 3.3 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten
  - 3.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.
  - 3.5 Vor Garagen- bzw. Carportzufahrten ist ein Stauraum herzustellen. Bei Garagen muss dieser mindestens 5,00 m, bei Carports mindestens 3,00 m betragen.
4. **Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze der zeichnerischen Festsetzungen begrenzt.
5. **Höhenfestsetzung**
  - 5.1 Es wird keine konkrete Höhenfestsetzung getroffen.
  - 5.2 Über dem 1. Vollgeschosß ist die Errichtung eines Kniestocks bis zu einer maximalen Höhe von 0,75 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut, zulässig.
  - 5.3 Dachneigung
 

Satteldächer: 20° - 45°
6. **Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
  - 6.1 Die Dächer sind als Satteldächer zulässig. Nebengebäude sind in der Dachform an das Hauptgebäude anzupassen.
  - 6.2 Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel, Dacherker, Dacheinschnitte) sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Gebäudebreite betragen.
  - 6.3 Dacheindeckungsmaterial: Glänzende und spiegelnde Eindeckungen sind nicht zugelassen. Die Anlage von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodulen ist zulässig. Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedachte Dachflächen sind nicht zugelassen.
7. **Geländeveränderungen**
  - 7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeaussgleich sind zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.
8. **Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
  - 8.1 Gemäß zeichnerischem Teil wird die Verkehrsfläche als private Verkehrsfläche festgesetzt.
9. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) - Ausgleichsflächen**

Die als Ausgleichsfläche vorgesehene südliche Teilfläche der Fl. Nr. 1732 der Gemarkung Stetten wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und dieser Einbeziehungssatzung als Ausgleichsfläche mit einer Gesamtfläche von 135 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Dort sind folgende Maßnahmen gemäß der Planerischen Festsetzungen und Kap. 3.3.2 der Begründung vorgesehen:

  - Pflanzung einer ein- bis dreireihigen Landschaftshecke mit heimischen Straucharten gemäß Pflanzenvorschlagsliste A.

Folgende Pflanzqualitäten sind auszuwählen:  
 Sträucher: Strauch, 2 x v., Höhe 60 - 100 cm,  
 Pflanzraster: ca. 1,00 m Abstand der Reihen, ca. 1,00 m bis 1,50 m Abstand in der Reihe

Dabei werden ausschließlich heimische Straucharten vorgesehen (Pflanzenvorschlagsliste A):

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa eglanteria	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb eines Jahres nach der Errichtung des Wohnhauses herzustellen und auf Dauer fachgerecht zu pflegen.
10. **Artenschutz**

Falls im Zuge der Baumaßnahmen Rodungen oder Rückschnittmaßnahmen erforderlich sind, so sind diese gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön hat in der Sitzung vom 04.03.2021 die Aufstellung der "Einbeziehungssatzung für die Fl.Nr. 1732, Gemarkung Stetten" gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der "Einbeziehungssatzung für die Fl.Nr. 1732, Gemarkung Stetten" in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- c) Zu dem Entwurf der "Einbeziehungssatzung für die Fl.Nr. 1732, Gemarkung Stetten" in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- d) Die Gemeinde Sondheim v.d. Rhön hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ die "Einbeziehungssatzung für die Fl.Nr. 1732, Gemarkung Stetten" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
 Gemeinde Sondheim v.d. Rhön, Siegel

\_\_\_\_\_  
 Wehner, 1. Bürgermeister

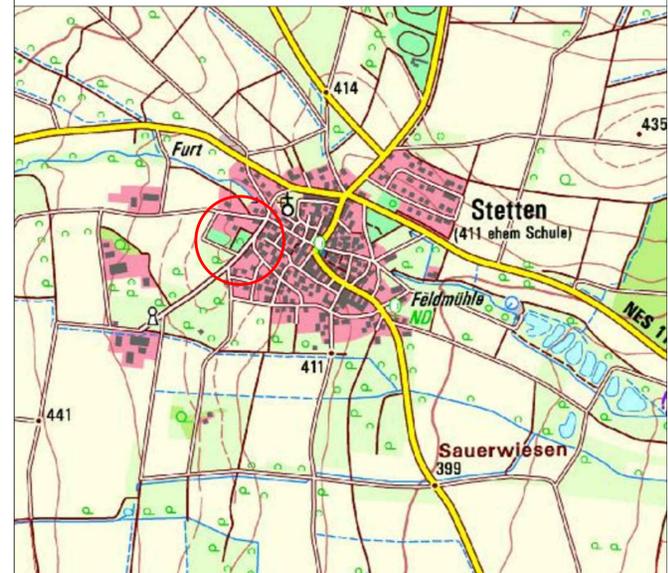
e) Ausgefertigt  
 \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
 Gemeinde Sondheim v.d. Rhön, Siegel

\_\_\_\_\_  
 Wehner, 1. Bürgermeister

f) Der Satzungsbeschluss der "Einbeziehungssatzung für die Fl.Nr. 1732, Gemarkung Stetten" wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung " \_\_\_\_\_ " ist damit in Kraft getreten.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
 Gemeinde Sondheim v.d. Rhön, Siegel

\_\_\_\_\_  
 Wehner, 1. Bürgermeister



INDEX ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN DATUM NAME

**GEMEINDE SONDHEIM V.D. RHÖN**  
**"EINBEZIEHUNGSSATZUNG FÜR FL.NR. 1732**  
**DER GEMARKUNG STETTEN"**  
**MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

Stand 14.10.2021  
 M: 1 : 1000

	Datum	Name	AZ: 26-21 Einbeziehungssatzung Fl.Nr. 1732, Stetten Layout: BE_1000
Miriam Glanz Landschaftsarchitektin	bearbeit.	10/2021	M. Glanz
	gezeichnet	10/2021	M. Glanz
	geprüft.		Änderung:

Am Wacholderain 23  
 97618 Leufershausen  
 Tel. 09771 - 98769  
 Fax 09771 - 2492

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG FÜR FL.NR. 1732 DER  
GEMARKUNG STETTEN, OT STETTEN  
DER GEMEINDE SONDHEIM V. D. RHÖN**

**BEGRÜNDUNG MIT GRÜNORDNUNGSPLAN EINSCHL.  
SPEZIELLER ARTENSCHUTZRECHTLICHER PRÜFUNG**

**LANDKREIS RHÖN-GRABFELD**

**FASSUNG VOM 14.10.2021**

**ENTWURFSVERFASSER MIRIAM GLANZ  
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN  
AM WACHOLDERRAIN 23  
97618 LEUTERSHAUSEN  
Stand 14.10.2021**

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung zum Bebauungsplan</b>	<b>1</b>
1	Vorbemerkungen.....	1
1.1	Anlass und Ziele der Planung .....	1
1.2	Planungsrechtliche Grundlagen .....	1
1.3	Verfahrensverlauf .....	2
2	Rahmenbedingungen.....	2
2.1	Lage .....	2
2.2	Abgrenzung .....	3
2.3	Flächenausweisung und geltende Darstellung im Flächennutzungsplan.....	3
3	Größe und Nutzung.....	4
3.1	Größe .....	4
3.2	Bauliche Nutzung.....	4
4	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	4
5	Verkehrliche Erschließung .....	4
6	Entwässerung .....	5
7	Wasserversorgung .....	5
8	Energieversorgung.....	5
9	Telefon- und Fernmeldeanlagen .....	5
10	Müllentsorgung .....	6
11	Denkmalschutz/ -pflege.....	6
12	Verfahrensart .....	6
<b>B</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>7</b>
1	Bestandsaufnahme .....	7
1.1	Lage im Raum .....	7
1.2	Geologie und Böden .....	7
1.3	Wasser .....	7
1.4	Klima .....	7
1.5	Tiere und Pflanzen und ihre Lebensräume .....	8
1.6	Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte .....	9
1.7	Landschaftsbild.....	10
1.8	Sonstige Schutzgüter.....	10
2	Eingriffssituation.....	10
2.1	Geplantes Vorhaben .....	10
2.2	Eingriffe .....	11
2.3	Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung .....	11
3	Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 15 BNatSchG.....	12
3.1	Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs.....	12
3.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	13
3.3	Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen.....	13

---

4	Angaben zum Artenschutz für die Einbeziehungssatzung (saP).....	14
4.1	Wirkungen des Vorhabens.....	15
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	15
4.3	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	16
4.4	Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie.....	17
4.5	Gutachterliches Fazit .....	18

## **A Begründung zum Bebauungsplan**

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Anlass und Ziele der Planung**

Die Gemeinde Sondheim v.d. Rhön möchte dem Eigentümer der Fl.Nr. 1732 der Gemarkung Stetten die Möglichkeit zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses schaffen.

Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 BauGB und § 5 BauNVO dargestellt.

Mit dieser Einbeziehungssatzung soll im östlichen Teil des Grundstücks unter Hinzuziehung der östlich ebenfalls im Eigentum des Bauwilligen vorhandenen schotterbefestigten Zufahrt die Ausweisung eines Dörflichen Mischgebietes nach § 5 BauNVO und einer privaten Verkehrsfläche zur Erschließung vorgesehen werden.

Der westliche Teil des Grundstücks, der schon seit Jahren an die Gemeinde verpachtet ist und als Kinderspielplatz genutzt wird, soll als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt werden.

Die Gemeinde Sondheim v.d. Rhön sieht aufgrund der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Ortsabrundung und der direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzenden Fläche im westlichen Ortsbereich die Einbeziehung der Fl.Nr. 1732 in den Innenbereich vor. Durch die günstige Lage mit bereits verkehrstechnisch und entwässerungstechnisch gesicherter Erschließung wird dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020), Punkt 3, Siedlungsstruktur entsprochen. Der Umgriff der Einbeziehungssatzung spiegelt eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten wider.

Die Einbeziehung dieser Grundstücksfläche ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen und baurechtlich geordneten Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Die Einbeziehung im Umfang dieser geringen Flächengröße spiegelt den verantwortungsbewussten Umgang der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön mit dem Schutzgut Boden und Fläche wider. Durch die Einbeziehungssatzung zeigt sich der städtebauliche Entwicklungsgedanke, der sich am tatsächlichen Bedarf orientiert, sodass dem Schutzgut Boden gemäß den Anforderungen nach § 1a Abs. 2 BauGB ausreichend Rechnung getragen wird.

#### **1.2 Planungsrechtliche Grundlagen**

Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Wohnhauses ist eine gemeindliche Bauleitplanung erforderlich, da das Grundstück derzeit weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt und deshalb dem Außenbereiche zuzuordnen ist.

Mit der Aufstellung der „Einbeziehungssatzung für Fl.Nr. 1732 der Gemarkung Stetten“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses auf diesem Flurstück geschaffen werden.

Für das Vorhaben wird deshalb eine Einbeziehungssatzung (Ortsabrundungssatzung) im Sinne der § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt.

Rechtsgrundlagen sind:

- die Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

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

### **1.3 Verfahrensverlauf**

Der Gemeinderat der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön hat in seiner Sitzung am 04.03.2021 die Aufstellung der „Einbeziehungssatzung der Fl.Nr. 1732 der Gemarkung Stetten“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Gemeinderatssitzung vom 14.10.2021 hat der Gemeinderat den Entwurf der „Einbeziehungssatzung der Fl.Nr. 1732 der Gemarkung Stetten“ in der Fassung vom 13.10.2021 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in die Wege zu leiten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der „Einbeziehungssatzung der Fl.Nr. 1732 der Gemarkung Stetten“ in der Fassung vom 14.10.2021 wurde am 12.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

## **2 Rahmenbedingungen**

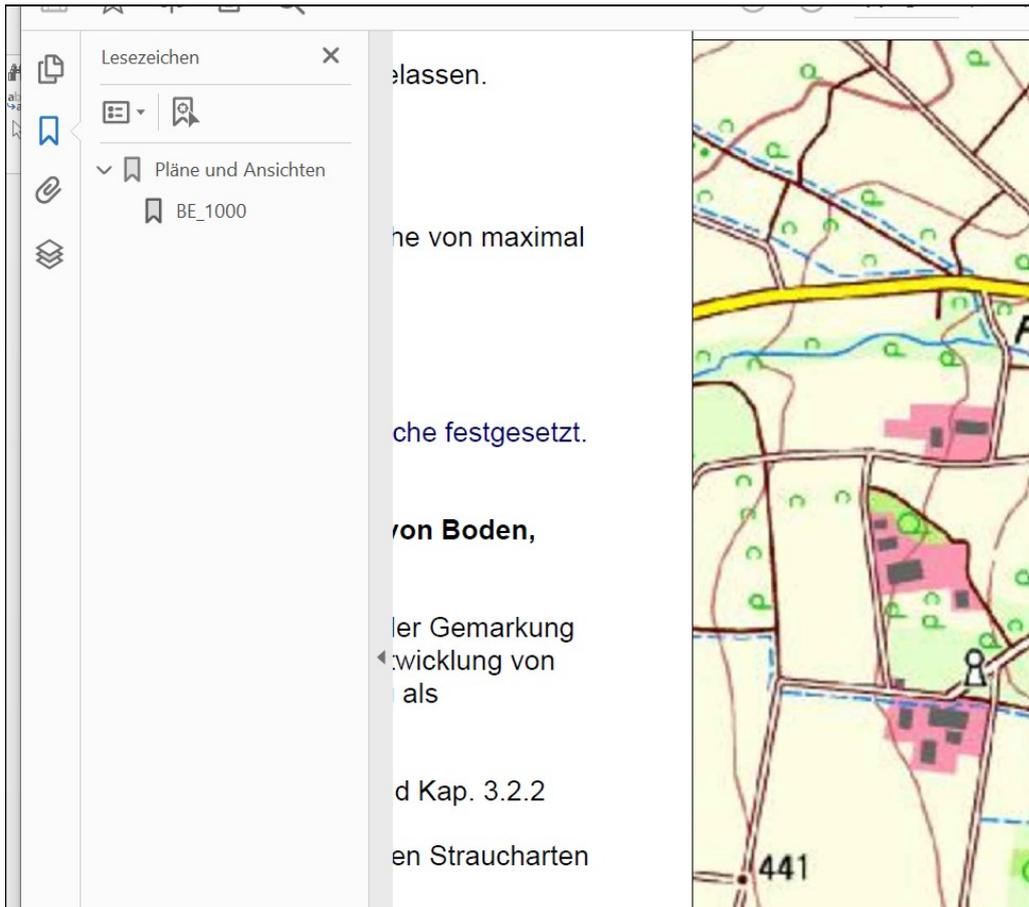
### **2.1 Lage**

Der Geltungsbereich der „Einbeziehungssatzung für Fl.Nr. 1732 der Gemarkung Stetten“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Stettens und umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1732 sowie eine Teilfläche von 164 m<sup>2</sup> der nordöstlich angrenzenden Fl.Nr. 1739/1 in einer flachen Geländemulde.

Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs verläuft der zeitweise wasserführende Graben, südlich schließt die Straße „Am Tiefen Weg“ an.

Südlich und östlich liegen dörfliche Mischgebiete, im Nordosten befindet sich der gemeindliche Kindergarten und nördlich ein Bolzplatz. Nordwestlich und westlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

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



Lageplanausschnitt ohne Maßstab (Quelle: FinView, September 2021)

## 2.2 Abgrenzung

Die Einbeziehungssatzung umfasst die Fl.Nr. 1732 sowie eine 164 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1739/1 der Gemarkung Stetten.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Fl.Nrn. 1734, 1736 und 2782
- Im Osten durch die Fl.Nr. 2783
- Im Süden durch die Fl.Nr. 1730 (Weg)
- Im Westen durch die Fl.Nrn. 1739 und 1739/2

## 2.3 Flächenausweisung und geltende Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön vom 10.05.1994 einschl. der 1. Änderung vom 04.03.2013 als Dorfgebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan muss deshalb für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nicht angepasst werden.

### 3 Größe und Nutzung

#### 3.1 Größe

Das Plangebiet der „Einbeziehungssatzung für Fl.Nr. 1732 der Gemarkung Stetten“ umfasst eine Fläche von insgesamt 2.095 m<sup>2</sup>.

#### 3.2 Bauliche Nutzung

Die geplanten Festsetzungen des Geltungsbereiches umfassen folgende Flächen:

<b>Festsetzung</b>	<b>Flächengröße</b>
Dörfliches Mischgebiet nach § 5 BauNVO	847 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsflächen	164 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - zugeordnete Ausgleichsfläche	135 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen, Spielplatz	949 m <sup>2</sup>
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>2.095 m<sup>2</sup></b>

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

### 4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

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

Grundflächenzahl (GRZ) 0,35

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

### 5 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die bestehende private Zufahrt auf Fl.Nr. 1739/1, die Teil der Einbeziehungssatzung ist, und durch Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen „Am Tiefen Weg“ auf der Flur Nr. 1732.

## **6 Entwässerung**

Die Fläche des Dörflichen Mischgebiets der Einbeziehungssatzung mit einer Größe von 847 m<sup>2</sup> wird im Mischsystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal angebunden.

Niederschlagswasser der übrigen Flächen des Geltungsbereichs wird vor Ort versickert oder läuft oberflächlich in Richtung Graben.

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

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

Die Versickerungsanlage ist unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

## **7 Wasserversorgung**

Der Trink- und Löschwasserbedarf wird durch Anbindung an das vorhandene Netz sichergestellt.

## **8 Energieversorgung**

Die Energieversorgung im Gemeindegebiet Sondheim v.d. Rhön wird vom Überlandwerk Rhön GmbH zur Verfügung gestellt. In welchem Umfang Anlagen für die Stromversorgung des Planungsgebietes erforderlich werden, ist derzeit noch nicht bekannt.

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

## **9 Telefon- und Fernmeldeanlagen**

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

## 10 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Rhön-Grabfeld sichergestellt.

## 11 Denkmalschutz/ -pflege

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

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

## 12 Verfahrensart

Es liegt ein Verfahren nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vor, da

- sich die Fläche der Einbeziehungssatzung im Außenbereich befindet.
- Die Fläche im rechtsgültigen Bebauungsplan der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön bereits als Baufläche dargestellt ist
- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, wie Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen (siehe auch Kap. 1.6.1 in der Begründung des Grünordnungsplans).
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es sind keine Betriebe vorhanden von denen z.B. Emissionen, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen ergibt und unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind, ausgehen.

In diesem Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB anzuwenden.

Der § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Es wird bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

## **B Grünordnung**

### **1 Bestandsaufnahme**

#### **1.1 Lage im Raum**

Naturräumlich liegt der Geltungsbereich der „Einbeziehungssatzung der Fl.Nr. 1732 der Gemarkung Stetten“ der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön in der naturräumlichen Haupteinheit der „Osthessisches Bergland, Vogelsberg und Rhön“ (D47) und dort im Naturraum Nr. 353 „Vorder- und Kuppenrhön (mit Landrücken)“ mit der Untereinheit Nr. 353-B „Östliches Rhön-Vorland“ nach der Untergliederung des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) Rhön-Grabfeld (1995).

Der Geltungsbereich der „Einbeziehungssatzung der Fl.Nr. 1732 der Gemarkung Stetten“ mit Grünordnungsplan umfasst den flach nach Süden exponierten Teil einer Geländemulde am sog. „Tiefen Weg“ am westlichen Ortsrand von Stetten mit Höhen um 420 m ü. NN.

#### **1.2 Geologie und Böden**

Der geologische Untergrund im Untersuchungsgebiet ist der Untere Muschelkalk, der im Süden und Westen von Stetten großflächig mit pleistozänen, polygenetischen Talfüllungen überdeckt ist.

Auf diesen Ausgangsgesteinen haben sich vorherrschend Braunerden und Pseudogley-Braunerden aus grusführendem Lehm bis Ton entwickelt.

#### **1.3 Wasser**

Vorfluter des Gebietes ist der nicht dauerhaft wasserführende Graben südlich außerhalb des Geltungsbereichs am „Tiefen Weg“, der ein vergleichsweise kleines Einzugsgebiet südwestlich des Geltungsbereichs hat. Er ist ab der Straße „Am Wolfsberg“/„Obertor“ verrohrt und mündet in den Stettbach.

Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist nicht betroffen.

Heilquellenschutzgebiete, Wasserschutzgebiete und aktuelle Grundwassernutzungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### **1.4 Klima**

Das Untersuchungsgebiet gehört zu einem Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima. Durch die Lage im Regenschatten der Rhön zählt es zu den trockenen Gegenden Bayerns und ist stärker kontinental geprägt.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 7° C, die mittleren jährlichen Niederschlagssummen liegen bei ca. 550 mm – 600 mm. Vorherrschende Windrichtung ist West.

Kleinklimatisch gesehen liegt der Geltungsbereich am flach südexponierten Hang zu einer Talmulde, die eine Kaltluftabflussbahn in Richtung Nordosten darstellt.

## 1.5 Tiere und Pflanzen und ihre Lebensräume

Der östliche Geltungsbereich ist als Intensivgrünland (G11 – Kürzel gemäß Bayerische Kompensationsverordnung) einzustufen. Die Fläche wird 1 bis 2x jährlich gemäht. Typische Arten sind Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Gundermann (*Glechoma hederacea*) oder Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*)).

Der westliche Teil um den Spielplatz weist eine ähnliche Zusammensetzung auf. Hier stehen verschiedene Spielgeräte (Vogelnestschaukel, 2 Federtiere, 1 Sechseck-Klettergerüst, 1 Kletterturm mit Schaukel) in einem Fallschutzbereich mit Hackschnitzel.

Die vorhandenen Obstbäume (B312) sind wie folgt zu bewerten:

- Apfelbaum im Nordwesten (STD 55 cm), ein toter Ast, mehrere, aber gut verheilte Schnittflächen
- Apfelbaum im Westen (STD 45 cm) mit sehr tiefem Kronenansatz, viele kurze Totholzäste und Krebsgeschwüre. Eine kleine Höhle mit 5 – 7 cm Durchmesser, sehr flach und mit Spinnweben, derzeit nicht genutzt.
- kleinerer Apfelbaum bei Sitzgruppe (STD 25 cm) mit flächiger Stammverletzung, sehr schräg
- Apfelbaum im Südosten des Spielplatzes (STD 50 cm) mit Totholz und Krebsgeschwür, Längsrisse am Stamm, aber keine höhlenartigen Vertiefungen.
- Apfelbaum im Nordosten (knapp außerhalb des Geltungsbereichs) mit STD 50 cm mit Mistelbefall und eher einseitiger Krone, eine Längsspalte (ca. 1 cm breit) am Stamm, die immer wieder vom Specht auf der Suche nach Larven aufgeklopft wird. 2 kleine flache höhlenartige Vertiefungen (Durchmesser 3 cm, Tiefe 3 cm). Außerdem ein zeitweise genutzter Nistkasten.

Entlang des Spielplatzes (überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs) ist ein flacher Wall mit Aushubmaterial vom Spielplatz entlang des Grabens angelegt worden, der durch eine artenarme ruderale Krautflur (K11) mit Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Storchschnabel (*Geranium pratense*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) und Brennessel (*Urtica dioica*) gekennzeichnet ist.

Im Westen verläuft ein asphaltbefestigter landwirtschaftlicher Weg, im Norden und Osten ist dieser Weg mit Schotter befestigt.

Aus dem Untersuchungsgebiet und seiner Umgebung liegen keine Hinweise auf Vorkommen von seltenen Tierarten aus der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vor.

Bodenbrütenden Vogelarten (v.a. Feldlerche, Schafstelze) sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten, weil das Gebiet zu kleinteilig ist und auf der Fläche alte Bäume und benachbart dichte Gehölzstrukturen als Sichtkulissen aufweist. Hinweise auf Vorkommen ergaben sich bei den Begehungen nicht.

Am Rand bzw. außerhalb des Geltungsbereichs sind v.a. weit verbreitete, ungefährdete Arten des Offenlandes mit weitem Lebensraumspektrum zu erwarten.

Die vorhandenen älteren Obstbäume sind grundsätzlich für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter wie Grünspecht, Wendehals oder Gartenrotschwanz geeignet. Derzeit weisen sie jedoch keine ausreichend tiefe Höhlen oder Spalten auf.

Der Geltungsbereich hat darüber hinaus voraussichtlich Bedeutung als allgemeiner Jagd- und Nahrungslebensraum für typische Fledermäuse der Kulturlandschaft wie Zwergfledermaus oder Langohren.

Ein Vorkommen der Zauneidechse ist im Geltungsbereich aufgrund der Lebensraumausstattung auszuschließen. Geeignete Lebensräume mit offenen Bodenflächen als Sonnenplätzen und Flächen mit lockerem, gut grabfähigem Substrat für eine Eiablage sind nicht vorhanden.

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten sind aufgrund der Biotopausstattung im Geltungsbereich auszuschließen.

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen der „Einbeziehungssatzung der Fl.Nr. 1732 der Gemarkung Stetten“ der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, wenn

- ggf. erforderliche Rodungen oder Rückschnittmaßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchgeführt werden, so dass eine Störung der Reviere einschl. Beseitigung des jeweiligen Neststandorts ausgeschlossen werden kann, zumal diese Vögel jährlich neue Nester bauen (Siehe Festsetzung 10).

## **1.6 Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte**

### **1.6.1 Europäische Schutzgebiete**

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs liegen folgende Europäischen Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete oder Fauna-Flora-Habitatgebiete):

- Ca. 940 m südlich beginnt das FFH-Gebiet DE 5526-371.03 „Bayerische Hohe Rhön“ und das gleichnamige Vogelschutzgebiet DE 5526-471.01.
- Ca. 1 km östlich liegt die Teilfläche .07 des Vogelschutzgebietes DE 5526-471 „Bayerische Hohe Rhön“
- Ca. 1,2 km südöstlich beginnt am Stettbach das FFH-Gebiet DE 5527-37101 „Bachsystem der Streu mit Nebengewässern.“

Aufgrund der Entfernung des Geltungsbereichs und der geringen Größe sind keine Auswirkungen auf die drei Europäischen Schutzgebiete zu erwarten, weil die durch die Einbeziehungssatzung betroffenen Lebensräume (Intensivgrünland)

- nicht zu den Lebensraumtypen des Schutzzwecks der FFH-Gebiete zählen bzw.

- diese keine essenziellen Lebensräume der Vogelarten des SPA-Gebietes sind.

### **1.6.2 Schutzgebiete gemäß § 23 – 29 BNatSchG**

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark „Bayerische Rhön“.

Das Landschaftsschutzgebiet liegt in ca. 160 m Entfernung in nordwestliche Richtung am Stettbach.

### **1.6.3 Geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG**

Im Untersuchungsgebiet liegen keine geschützten Feucht- oder Trockenbiotope.

### **1.6.4 Biotopie der Bayerischen Biotopkartierung**

In der Umgebung des Geltungsbereichs liegen keine in der Biotopkartierung des Landkreises Rhön-Grabfeld erfassten Flächen.

## **1.7 Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Stetten zwischen den beiden Höhenrücken „Wolfsberg“ und „Fuchsberg“ in einer flachen Geländemulde nordwestlich der Straße "Am Tiefen Weg" auf einer Höhe von ca. 420 m ü. NN.

Am Spielplatz sowie auf den südwestlich außerhalb liegenden Wiesen stehen ältere Obstbäume, im Westen befindet sich das Gelände des Bolzplatzes mit Feldgehölzen im Westen und an der Grenze zum Kindergarten. Auch nördlich schließt sich ein Gartengrundstück mit älteren Gehölzen an.

Es handelt sich um typische dörfliche Ortsrandstrukturen.

## **1.8 Sonstige Schutzgüter**

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

## **2 Eingriffssituation**

### **2.1 Geplantes Vorhaben**

Die Gemeinde Sondheim v.d. Rhön beabsichtigt, eine 2.095 m<sup>2</sup> große Fläche auf Fl.Nr. 1732 und eine Teilfläche der Fl.Nr. 1739/1 der Gemarkung Stetten als

- Dörfliches Mischgebiet gemäß § 5 BauNVO mit einer GRZ von 0,35 mit 847 m<sup>2</sup> ,
- Private Verkehrsfläche mit 164 m<sup>2</sup>
- Öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz mit 949 m<sup>2</sup> und
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,

Natur und Landschaft im östlichen Geltungsbereich als Ausgleichsfläche mit 135 m<sup>2</sup> festzusetzen.

## **2.2 Eingriffe**

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

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

## **2.3 Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung**

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

### **2.3.1 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima sowie Tiere und Pflanzen**

- Erhalt des Spielplatzes einschl. der vorhandenen Einzelbäume
- Keine zusätzliche Versiegelung durch eine eigenständige Erschließung, da der vorhandene Schotterweg auf Fl.Nr. 1739/1 als Erschließung des dörflichen Mischgebiets von der Straße „Am Tiefen Weg“ mitgenutzt werden kann.
- Vorhandene Erschließungen von landwirtschaftlichen Gebäuden oder Flächen bleiben durch die vorhandenen Wege im Westen und Norden außerhalb des Geltungsbereichs auch weiterhin erhalten.
- Der vorhandene Graben im Süden außerhalb des Geltungsbereichs bleibt unverändert. Zusätzlich Verrohrungen, zum Beispiel für eine eigenständige neue Grundstückszufahrt von der Straße „Am Tiefen Weg“, die Abflusshindernisse darstellen könnten, sind nicht erforderlich.
- Falls im Zuge der Baumaßnahmen Rodungen oder Rückschnittmaßnahmen erforderlich sind, so sind diese gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen, damit eine Störung der Reviere einschl. Beseitigung des jeweiligen Neststandorts ausgeschlossen werden kann, zumal diese Vögel jährlich neue Nester bauen.
- Der Zaun wird in Bodennähe so gestaltet, dass Kleintiere ungehindert passieren können.
- Pflanzlisten mit heimischen Straucharten als Vorgabe für die Eingrünung

### **2.3.2 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. des Landschaftsbildes**

- Die notwendige Mindestdurchgrünung des dörflichen Mischgebietes ist durch die Festlegung einer GRZ von 0,35 gewährleistet.
- Erhalt der Einzelbäume im Geltungsbereich
- Begrenzung der Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen

- Festsetzung einer Vollzugsfrist zur Herstellung der Eingrünungsmaßnahmen

### **3 Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 15 BNatSchG**

#### **3.1 Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs**

##### **Boden**

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

##### **Wasser**

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

##### **Klima und Luft**

Durch die Bebauung der östlichen Teilfläche der Fl.Nr. 1732 wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. Durch das Vorhaben werden keine Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion oder für die lufthygienische Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“ zu erwarten sind.

##### **Arten und Lebensräume**

Die Fläche des geplanten dörflichen Mischgebietes ist derzeit als Intensivgrünland genutzt. Sie hat keine besondere Bedeutung für streng geschützte Tier oder Pflanzenarten. Vorhandene Altbäume werden zum Erhalt festgesetzt.

##### **Landschaftsbild und Erholung**

Der Geltungsbereich liegt am derzeitigen Ortsrand innerhalb von typischen Ortsrandstrukturen.

Mit dem Erhalt der vorhandenen Altbäume und der vorhandenen Grünanlage am Spielplatz sowie der vorgesehenen Eingrünung kann der Charakter dieses Landschaftsausschnitts erhalten bleiben.

Spazierwege und das Naherholungsangebot der Grünanlage bleiben unverändert erhalten.

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

##### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bodendenkmale.

### **3.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

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

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Rhön-Grabfeld vom 18.02.2021 mit der Vorgabe der Bilanzierung für das geplante Bauvorhaben nach dem sog. vereinfachten Verfahren der Bayerischen Kompensationsverordnung, wird diese auch bei der Einbeziehungssatzung zugrunde gelegt, damit sich aus der Einbeziehungssatzung und dem Bauantrag mit Freiflächengestaltungsplan deckungsgleiche Ausgleichserfordernisse ergeben.

Das sog. vereinfachte Verfahren darf angewendet werden, weil

- keine weiteren Schutzgüter berührt sind,
- die genehmigungspflichtig versiegelte Fläche zwischen 200 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup> liegt und
- es sich um eine Intensivgrünlandfläche handelt

Für das Dörfliche Mischgebiet mit 847 m<sup>2</sup> ergibt sich aufgrund der GRZ von 0,35, des Baufensters einschl. Garage und der ca. 50 %igen Überschreitung für Nebenanlagen und Zufahrten auf dem Grundstück eine mögliche versiegelte Fläche von 445 m<sup>2</sup>.

Hierfür ist aufgrund des Ausgangszustands der betroffenen Fläche als Intensivgrünland (G11) ein Kompensationsfaktor von 0,3 anzusetzen. Dies entspricht einer Fläche von ca. 135 m<sup>2</sup>

### **3.3 Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen**

#### **3.3.1 Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild**

##### **Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Falls im Zuge der Baumaßnahmen Rodungen oder Rückschnittmaßnahmen erforderlich sind, so sind diese gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen, damit eine Störung der Reviere einschl. Beseitigung des jeweiligen Neststandorts ausgeschlossen werden kann, zumal diese Vögel jährlich neue Nester bauen.

##### **Zeitlicher Ablauf und Vollzug**

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb eines Jahres nach der Errichtung des Wohnhauses herzustellen und auf Dauer fachgerecht zu pflegen.

#### **3.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich für den Naturhaushalt**

Für das Erfordernis von ca. 135 m<sup>2</sup> wird in der südöstlichen Teilfläche der Fl. Nr. 1732 der Gemarkung Stetten eine Fläche von 135 m<sup>2</sup> als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und dieser Einbeziehungssatzung als Ausgleichsfläche zugeordnet.

Dort sind folgende Maßnahmen gemäß der Planerischen Festsetzungen vorgesehen:

- Pflanzung einer ein- bis dreireihigen Landschaftshecke mit heimischen Straucharten gemäß Pflanzenvorschlagsliste A.

Folgende Pflanzqualitäten sind auszuwählen:

Sträucher: Strauch, 2 x v., Höhe 60 - 100 cm,

Pflanzraster: ca. 1,00 m Abstand der Reihen, ca. 1,00 m bis 1,50 m Abstand in der Reihe

Dabei werden ausschließlich heimische Straucharten vorgesehen (Pflanzenvorschlagsliste A):

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa eglanteria	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb eines Jahres nach der Errichtung des Wohnhauses herzustellen und auf Dauer fachgerecht zu pflegen.

#### **4 Angaben zum Artenschutz für die Einbeziehungssatzung (saP)**

Die in der „Einbeziehungssatzung für Fl.Nr. 1732 der Gemarkung Stetten“ der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön vorgesehene Ausweisung eines Dörflichen Mischgebietes hat möglicherweise Auswirkungen auf geschützte Tiere und Pflanzen.

In der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden

- 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), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die ggf. erforderlichen naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Fachliteratur mit Verbreitungskarten (vgl. Literaturverzeichnis)
- Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand 9/2021), die jedoch keine Hinweise aus den letzten 10 Jahren für den unmittelbaren Geltungsbereich enthält.

- Eigene Erkenntnisse im Zuge der Ortsbegehungen mit einer Potenzialabschätzung

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 20. August 2018 Az.: G7-4021.1-2-3 eingeführten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ mit Stand 08/2018.

#### **4.1 Wirkungen des Vorhabens**

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

##### **Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse**

- Flächenumwandlung (Überbauung und Versiegelung des Lebensraums Intensivgrünland)
- Benachbarungs-/ Immissionswirkungen (Lärm und Erschütterungen, Schadstoffimmissionen) während der Bauzeit

##### **Anlagenbedingte Wirkprozesse**

- Zerschneidungs- und Trenneffekte durch Einzäunung

##### **Betriebsbedingte Wirkprozesse**

keine

Die Festsetzung zum Erhalt des bestehenden Spielplatzes ist ohne Auswirkungen, ebenso die Festsetzung der schotterbefestigten Zufahrt als private Verkehrsfläche.

#### **4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

##### **Maßnahmen zur Vermeidung**

Die allgemeinen Vorkehrungen zur Vermeidung (siehe Kap. 2.3) aus der Eingriffsregelung heraus tragen auch dazu bei, Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden u.a. durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Falls im Zuge der Baumaßnahmen Rodungen oder Rückschnittmaßnahmen erforderlich sind, so sind diese gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen, damit eine Störung der Reviere einschl. Beseitigung des jeweiligen Neststandorts ausgeschlossen werden kann, zumal diese Vögel jährlich neue Nester bauen (Siehe Festsetzung 10).

## **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)**

Zusätzlich zu den oben genannten Maßnahmen werden keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchgeführt.

### **4.3 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

#### **4.3.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

#### **Schädigungsverbot**

**Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.**

**Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.**

Bei den Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL, liegt das bayerische Verbreitungsgebiet entweder nicht im Wirkraum oder es kommt kein erforderlicher Lebensraum im relevanten Wirkraum vor (Dicke Trespe, Europäischer Frauenschuh, Sumpf-Siegwurz, Sand-Silberscharte, Prächtiger Dünnfarn).

Das Schädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist daher mangels relevanter Vorkommen nicht einschlägig.

#### **4.3.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

#### **Schädigungsverbot**

**Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.**

**Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.**

#### **Störungsverbot**

**Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.**

**Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.**

**Tötungsverbot:**

**Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen durch Nutzung oder Betrieb, unabhängig von oben genannter Tötung (Schädigungsverbot) im Zusammenhang mit der Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.**

**Fledermäuse**

Der Geltungsbereich hat möglicherweise Bedeutung als allgemeiner Jagd- und Nahrungslebensraum für typische Fledermäuse der Kulturlandschaft wie Zwergfledermaus oder Langohren.

Der unmittelbare Eingriffsbereich wird von den potenziell zu erwartenden Fledermausarten als Transferhabitat und sporadischer Nahrungslebensraum genutzt.

Quartiere der verschiedenen, im Untersuchungsgebiet möglicherweise vorkommenden Fledermäuse liegen in der Regel an bzw. in Gebäuden sowie in größeren Baumhöhlen oder in Rinden- und Spaltenverstecken und sind durch die geplante Baumaßnahme nicht betroffen. Die vorhandenen Obstbäume im Geltungsbereich werden erhalten.

Für die Fledermausarten, die in der Umgebung des Untersuchungsgebiets vorkommen, ist kein Tatbestand eines Schädigungs- oder Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG erfüllt.

**Zauneidechse**

Ein Vorkommen der Zauneidechse ist im Geltungsbereich aufgrund der Lebensraumausstattung auszuschließen. Geeignete Lebensräume mit offenen Bodenflächen als Sonnenplätzen und Flächen mit lockerem, gut grabfähigem Substrat für eine Eiablage sind nicht vorhanden.

**4.4 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie**

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

**Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen.**

**Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.**

**Störungsverbot: Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.**

**Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.**

**Tötungsverbot:**

**Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen durch Nutzung oder Betrieb, unabhängig von oben genannter Tötung (Schädigungsverbot) im Zusammenhang mit der Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.**

**Bodenbrütende Vogelarten**

Bodenbrütenden Vogelarten (v.a. Feldlerche, Schafstelze) sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten, weil das Gebiet zu kleinteilig ist und auf der Fläche alte Bäume und benachbart dichte Gehölzstrukturen als Sichtkulissen aufweist. Hinweise auf Vorkommen ergaben sich bei den Begehungen nicht.

**Heckenbrütende Vogelarten**

Am Rand bzw. außerhalb des Geltungsbereichs sind v.a. weit verbreitete, ungefährdete Arten des Offenlandes mit weitem Lebensraumspektrum zu erwarten.

Falls im Zuge der Baumaßnahmen (z.B. im Bereich von Zuwegungen) Rodungen bzw. Rückschnittmaßnahmen zur Sicherung des Lichtraumprofils erforderlich sind, so sind diese gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen, damit eine Störung der Reviere gehölzbrütender Vogelarten einschl. Beseitigung des jeweiligen Neststandorts ausgeschlossen werden kann, zumal diese Vögel jährlich neue Nester bauen.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist mit keiner erheblichen Störung der Populationen der jeweiligen Arten zu rechnen.

Für die heckenbrütenden Vogelarten ist kein Tatbestand eines Schädigungs- oder Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG erfüllt, wenn die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit erfolgt.

**Höhlenbrüter**

Die vorhandenen älteren Obstbäume sind grundsätzlich für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter wie Grünspecht, Wendehals oder Gartenrotschwanz geeignet. Derzeit weisen sie jedoch keine ausreichend tiefe Höhlen oder Spalten auf.

Die Bäume bleiben erhalten, so dass sich kein Tatbestand einer Schädigung von Nisthöhlen oder Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG ergibt.

**4.5 Gutachterliches Fazit**

Die geplanten Maßnahmen der „Einbeziehungssatzung für Fl.Nr. 1732 der Gemarkung Stetten“ der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön haben möglicherweise Auswirkungen auf streng geschützte Tiere und Pflanzen.

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich durch die „Einbeziehungssatzung für Fl.Nr. 1732 der Gemarkung Stetten“ der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön keine artenschutzrechtlichen

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Änderung BNatSchG, wenn

- im Zuge der Baumaßnahmen ggf. erforderliche Rodungen oder Rückschnittmaßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchgeführt werden, damit eine Störung der Reviere einschl. Beseitigung des jeweiligen Neststandorts ausgeschlossen werden kann, zumal diese Vögel jährlich neue Nester bauen (Siehe Festsetzung 10).

Aufgestellt: 26.10.2021

Miriam Glanz  
Landschaftsarchitektin

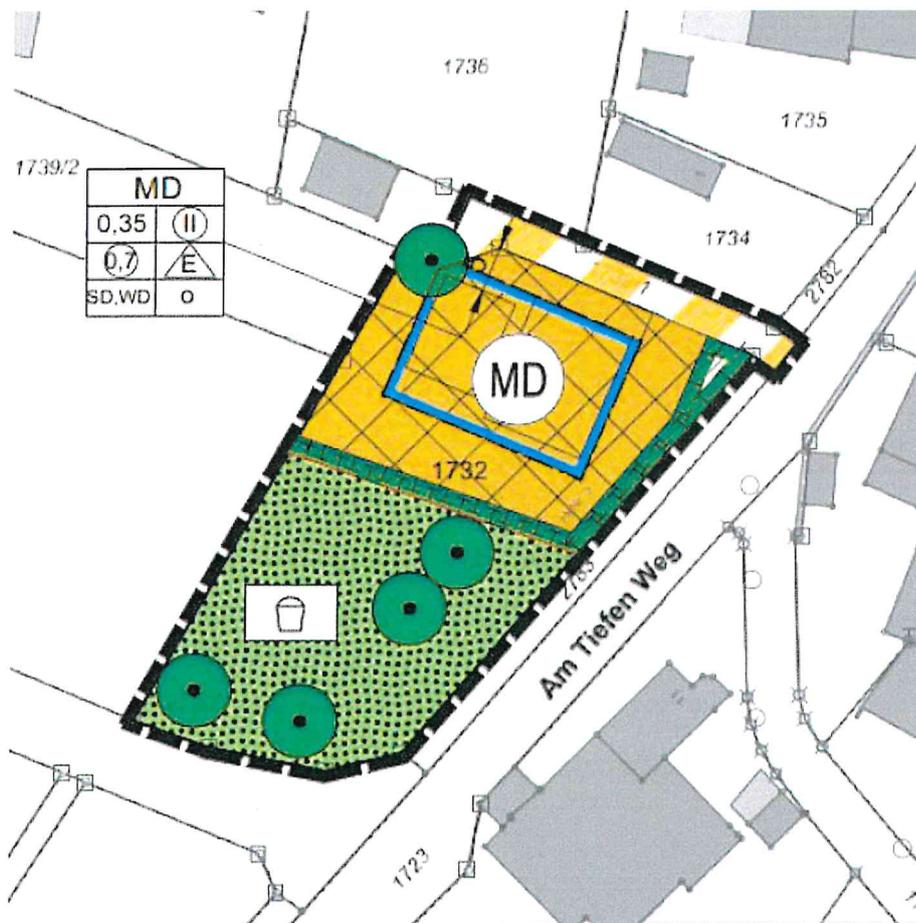
## BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses

Vollzug des Baugesetzbuchs: Bekanntmachung der Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB der Gemeinde Sondheim v.d.Rhön

**Bebauungsplan: Einbeziehungssatzung Fl.Nr. 1732, Am Tiefen Weg, Gem. Stetten**

Der Gemeinderat Sondheim hat in der Sitzung vom 04.03.2021 den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für Fl.Nr. 1732 im Ortsteil Stetten, Am Tiefen Weg, beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 22.06.2021. In der Sitzung am 14.10.2021 wurde dieser Beschluss erweitert.

**Geltungsbereich (Lageplan)**



Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.Nr. 1734, 1736 und 2782
- im Osten durch die Fl.Nr. 2783
- im Süden durch die Fl.Nr. 1730 (Weg)
- im Westen durch die Fl.Nrn. 1739 und 1739/2

Der Lageplan des Bauamts der Verwaltungsgemeinschaft Ostheim v.d.Rhön mit Kennzeichnung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist Bestandteil des Beschlusses.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans kann im Rathaus Ostheim, Marktstraße 24, zu den allgemeinen Öffnungszeiten, bzw. auf der Internetseite der Gemeinde unter <http://www.sondheim.rhoen-saale.net/Home> eingesehen werden.

11.11.21

---

Sondheim v.d.Rhön, Datum



---

T. Wehner

1. Bürgermeister



(Siegel)