

Gemeinde Sulzheim

Gemeindeteil Alitzheim

Landkreis Schweinfurt

Begründung

zum
Bebauungsplan
„Am Seehausbach I“



Inhalt

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
1.1 Planungsrechtliche Situation.....	3
1.1.1 Raumordnung	3
1.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
1.1.3 Schutzgebiete	5
2. Inhalt und Festsetzungen	5
2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches	5
2.2 Dorfgebiet	5
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.4 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs	6
3. Orts- und Gestaltungsvorgaben.....	7
3.1 Zulässige Bauweise	7
3.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen	8
4. Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange (Anlage 1).....	8
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	13
6. Denkmalschutz	14
7. Bodenordnung.....	15
8. Erschließung	15
9. Immissionsschutz	16
10. Werbeanlagen	18
Quellenverzeichnis.....	19
Gesetzliche Grundlagen.....	19

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Sulzheim beabsichtigt für den Gemeindeteil Alitzheim südöstlich der bestehenden Siedlungsbebauung auf einer intensiv genutzten Grünlandfläche nahe der Staatsstraße St 2272 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Seehausbach I“.

Hierzu beschloss die Gemeinde am 09.05.2022 für den Gemeindeteil Alitzheim südöstlich der bestehenden Siedlungsbebauung den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen. Das Plangebiet wird dabei als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 1281 und 1281/1 der Gemarkung Alitzheim einbezogen. In der Sitzung vom 09.05.2022 wurde der Vorentwurf für den Bebauungsplan vorgestellt und durch den Gemeinderat gebilligt.

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

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

Der Begründung zum Bebauungsplan „Am Seehausbach I“ ist eine Begründung zur Grünordnungsplanung beigelegt, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist.

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

1.1 Planungsrechtliche Situation

1.1.1 Raumordnung

In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sulzheim ist das betroffene Grundstück Fl.Nr. 1281 der Gemarkung Alitzheim als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Hierbei handelt es sich um intensiv genutztes Grünland.

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

Durch die verfahrensgegenständliche Bebauungsaufstellung kann das Gebiet nachhaltig überplant werden.

Dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch eine geringe GRZ von 0,4 Rechnung getragen.

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

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

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

Das Bayerische Landesamt für Statistik gibt die Bevölkerungszahl für Sulzheim 2021 mit 2.050 Bewohnern an. 2011 waren es noch 1.995 Einwohner. Auch für die Zukunft wird der Gemeinde Sulzheim ein leichter Anstieg der Bevölkerungszahlen prognostiziert. Im Gesamten ist die Bevölkerungszahl Sulzheim somit stabil. Die Schaffung von Bauland kann zusätzlich zur Innenentwicklung auch zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen beitragen, da Bewohner am Ort gehalten werden können bzw. sogar Zuzüge generiert werden können. Somit kann auch zukünftig eine Nutzung und Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen innerhalb des Gemeindegebiets sichergestellt werden.

Das laufende Bebauungsplanverfahren „Baumgärten“ wird sich im Zusammenhang mit der erforderlichen Erschließung noch mindestens 2 Jahre in die Länge ziehen. Mit dem Bebauungsplan „Am Seehausbach I“ kann die Gemeinde kurzfristig einen Bauplatz im Innenbereich der Ortschaft Alitzheim schaffen.

1.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die verfahrensgegenständliche Bebauungsaufstellung entspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Sulzheim. In diesem ist der Geltungsbereich bereits als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

1.1.3 Schutzgebiete

Es sind keine Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH) und Vogelschutzgebiete (SPA) des EU-weiten Netzes Natura 2000 sowie keine Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG) oder Naturparks im Geltungsbereich vorhanden.

Innerhalb der Geltungsbereichsflächen liegen keine kartierten Biotope des Flachlands.

2. Inhalt und Festsetzungen

2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt im Landkreis Schweinfurt und gehört zur Gemeinde Sulzheim. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4.486 m² und liegt südöstlich des bestehenden Siedlungsgebiets. Nördlich und östlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Norden der zu bebauenden Fläche fließt der Seehausbach. In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets verläuft östlich die Staatsstraße St 2272. Etwa 220 m südwestlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B 286. Das Gelände fällt leicht von ca. 226 m üNN im Norden auf ca. 223 m üNN im Süden.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 1281 und 1281/1 der Gemarkung Alitzheim einbezogen.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz und die private Zufahrt auf der Fl.Nr. 69/1. Diese Fläche ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Gegenwärtig wird die betreffende Fläche als Grünlandfläche intensiv genutzt.

2.2 Dorfgebiet

Für den Geltungsbereich wird ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 4.486 m² und betrifft die Grundstücke Fl.Nr. 1281 und 1281/1 der Gemarkung Alitzheim.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO wird festgesetzt:

Als Grundflächenzahl GRZ wird 0,4 festgesetzt.
Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Es ist nur ein Einzelhaus mit maximal zwei Geschossen zulässig.

Max. zwei Geschosse:

Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt:
Die Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens darf auf max. 226 m üNN liegen.
Die Traufhöhe darf maximal 8,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut betragen. Die Traufhöhe von Zwerchgiebeln darf 1,00 m über der Traufhöhe des Hauptgebäudes liegen.
Die Firsthöhe darf max. 13,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut betragen.
Zulässige Dachform ist das Satteldach.

Höhendefinitionen:

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

Die Traufe von Zwerchgiebeln ist der Schnittpunkt der Außenkante der Wandfläche mit der Außenkante der Dachhaut des Zwerchgiebels, die Traufe von Dachgauben beschreibt den unteren Punkt der Dachgaube mit der Dachhaut.

Die Höhe des Sockels bzw. der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens darf maximal 0,50 m betragen. Als Bezugspunkt für die Sockelhöhe/Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens gilt die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante im Mittel entlang der Grundstücksgrenze. Sichtbare Untergeschosse sind möglich. Sollten diese, wie auch Dachgeschosse, zum Vollgeschoss werden, sind diese auf die Anzahl der Geschosse anzurechnen.

2.4 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs

Die Gemeinde Sulzheim liegt nördlich von Gerolzhofen im Landkreis Schweinfurt. Der Gemeindeteil Alitzheim wird durch die Bundesstraße B 286, die Staatsstraße St 2272 und die Kreisstraße SW 53 an das überörtliche Verkehrswegenetz angeschlossen.

Das Plangebiet erreicht man in Alitzheim über das innerörtliche Straßennetz. Die Erschließung des Plangebiets für Bau und Betrieb erfolgt im Westen durch eine bestehende private Zufahrt auf der Fl.Nr. 69/1. Diese Fläche ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

3. Orts- und Gestaltungsvorgaben

3.1 Zulässige Bauweise

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

Zulässige Dachform ist das Satteldach.

Die Gebäude sind hart einzudecken, bevorzugt Ziegel. Metalleindeckungen müssen, außer Aluminium- und Edelstahldächer, in Anlehnung an die DIN EN ISO 12944-5 beschichtet sein. Die Beschichtung muss mindestens für die Schutzdauer H (über 15 Jahre) nach der DIN EN ISO 12944-5 ausgelegt sein.

Für Farbanstriche der Gebäude sind gedeckte Farben zu wählen.

Für die Dacheindeckung sind naturrote, rotbraune, rote, schwarze, graue und anthrazitfarbene Farbtöne zu wählen.

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

Für Garagen und Nebengebäude sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zugelassen. Für Garagen sind auch Flach- und Gründächer zulässig.

Nebengebäude müssen dem Hauptgebäude untergeordnet sein. Die First- und Traufhöhen der Nebengebäude müssen mind. 1 m niedriger sein als die First- und Traufhöhen des Hauptgebäudes.

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

Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von min. 0,15 m einhalten, um Kleintieren den Durchgang zu ermöglichen. Sockelmauern, geschlossene Wände und Mauern als Einfriedungen sind nicht erlaubt. Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zugelassen. Entlang der Staatsstraße St 2272 sind Baugrundstücke mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen.

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

Es sind geschlossene Lampenkörper mit Ablendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, damit das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Lichtquellen auf dem Grundstück dürfen nicht auf den Verkehr auf der Staatsstraße gerichtet sein.

Auf dem Grundstück sind keinerlei Auffüllungen zulässig, die einem möglichen Hochwasser Retentionsraum nehmen würden. Ein mind. 10 m breiter Bereich am Seehausbach darf weder zur Lagerung von Stoffen genutzt noch bebaut werden. Dies betrifft auch verfahrensfreie Maßnahmen. Anfallendes Aushubmaterial ist außerhalb der Hochwasserlinie aufzufüllen oder zu verwerten.

3.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

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

Auf den privaten Flächen ist je 200 m² unbebauter Grundstücksfläche an geeigneter Stelle ein Hochstamm zu pflanzen.

Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Möblierung von (Vor-)Gärten mit Gabionen soll sparsam erfolgen (max. 3% der Grundstücksfläche).

(Vor-)Gärten sind außerhalb funktional notwendiger Zuwege gärtnerisch durch Begrünung und Bepflanzung zu gestalten. Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist unzulässig. Folienabdeckungen sind unzulässig, Ausnahme: Teichfolie bei permanent gefüllten Gartenteichen. Für lebende Zäune sind nur einheimische Pflanzen (z.B. keine Thuja, Kirschlorbeere, Koniferen) und keine feuerbrandgefährdeten Pflanzenarten zugelassen. Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen. Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 4 m² Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.

Es sind, wo funktional möglich, bevorzugt versickerungsgünstige Belagsarten, wie Schotterrasen, Pflaster mit Splitt oder Rasenfuge, Rasengittersteine etc. zu verwenden, um den Versiegelungsgrad zu minimieren.

4. Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange (Anlage 1)

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung. Die notwendigen Arbeitsschritte zur Behandlung der

naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurden vorgenommen. Einzelheiten gehen aus der Planzeichnung und den textlichen Ausführungen hervor.

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

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

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

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs sind innerhalb und des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplans vorgesehen und festgesetzt.

Der Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen liegt in der Festsetzung einer öffentlichen Pflanzpflicht in Form von freiwachsenden Landschaftshecken und einer Eingrünung.

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

- Für Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte und einheimische Laubgehölze zu verwenden
- Minimierung der Versiegelung
- Bauzeitenbeschränkung im Zusammenhang mit Bodenarbeit und Artenschutz
- Verbot von Sockelmauern bei Einfriedungen
- Für das private Grundstück werden Pflanzpflichten festgesetzt
- Pflanzung von freiwachsenden Landschaftshecken
- Ansaat von bienenfreundlichem Saatgut
- Pflege durch 1-2 schürige Mahd

Bei den Pflanzgeboten wird ausschließlich auf eine standortheimische, autochthone Pflanzenauswahl gedrungen, um heimischer Flora und Fauna günstigere Lebensbedingungen zu ermöglichen.

Bewertung der Eingriffsfläche

Es handelt sich bei der Eingriffsfläche der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanaufstellung um eine intensiv genutzte Grünlandfläche südöstlich von Alitzheim.

Bewertung des Eingriffs

Kategorie	Flächengröße in m ²
A I	893,00

Die Eingriffsfläche wird der Eingriffskategorie Typ A zugeordnet.

(MD GRZ = 0,4, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

Die Eingriffswirkungen werden gemindert durch:

- Verwendung von ausschließlich standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen für Bepflanzungen
- Minimierung der Versiegelung
- Bauzeitenbeschränkung im Zusammenhang mit Bodenarbeit und Artenschutz
- Verbot von Sockelmauern bei Einfriedungen
- Für das private Grundstück werden Pflanzpflichten festgesetzt
- Pflanzung von freiwachsenden Landschaftshecken
- Ansaat von bienenfreundlichem Saatgut
- Pflege durch 1-2 schürige Mahd

Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs

Der Eingriffsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 4.486 m² (inkl. Ausgleichsflächen, Grünflächen und bereits versiegelter Flächen).

Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Berechnung des Ausgleichsbedarfs (Anlage 1):

Bestandsflächen	Flächengröße in m ²	Eingriff GB > 0,35	Kategorisierung
Grünland	893	A	I
Grünland	3.146	bleibt bestehen	bleibt bestehen
Grünland	447	wird aufgewertet	wird aufgewertet

Begründet durch den Anteil von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

Kategorie	mögl. Faktor	Flächengröße in m ²	Faktor	Flächenbedarf in m ²
Kategorie A I	0,3-0,6	893	0,5	446,50
Gesamt:				446,50

Nachweis des Ausgleichs (Anlage 1)

Mit der Ausgleichsmaßnahme werden die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktion des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie ihre Wechselbeziehungen naturschutzrechtlich ausgeglichen. Sie sind als Ausgleichsmaßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Durch die Wahl des Standorts für die Ausgleichsfläche werden keine agrarstrukturellen Belange betroffen.

Maßnahmen zum Ausgleich sind innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen und festgesetzt und werden dem Bebauungsplan „Am Seehausbach I“ zugeordnet.

	Ausgleichsfläche	Flächengröße in m ²	Faktor	anrechenbare Fläche in m ²
INTERN	A1, TF Fl.Nr. 1281	447,00	1	447,00
			gesamt:	447,00
			abzgl. Bedarf	446,50
			Rest:	0,50

Verringerungsmaßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Am Seehausbach I" festgesetzt sind:

V1: "Eingrünung mit landschaftlichen Hecken"

Ziele: Pflanzung von freiwachsenden Landschaftshecken mit Bäumen und Heistern

Maßnahmen:

- Pflanzung von 3-4 zeiligen, freiwachsenden Landschaftshecken entsprechend dem Pflanzenschema (Artenauswahl entsprechend Auswahlliste)
- Pflanzung von Sträuchern und Heistern, entsprechend Auswahlliste
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- jährliche Mahd mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni

Ausgleichsfläche, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Seehausbach I“ festgesetzt ist:

Ausgleichsmaßnahme „Gewässerbegleitende Gehölzpflanzung“ (Teilfläche Fl.Nr. 1281; Gemarkung Alitzheim):

Bestand: intensiv genutztes Grünland

Entwicklungsziele: Etablierung von standortgerechten Auenwaldstrukturen
 Entwicklung eines Schmetterlings- und Wildbienensaums

Maßnahmen:

- Ansaat der entstehenden Wiesenflächen mit Regio-Saatgutmischung für Schmetterlings- und Wildbienensaum (Herkunftsregion 11/ Produktionsraum 7 (90 % Blumen/ 10 % Gräser)), Saatgut als Breitsand mit max. 2 g/m²
- Pflanzung von hochstämmigen, lokaltypischen Laubbäumen, entsprechend Auswahlliste
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz

- Jährliche Mahd mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September, Erhalt von jährlich alternierenden Brachestreifen auf der Fläche
- Baumauswahl, mindestens 3 x v, Stammumfang (STU) 10-12cm:
 - 3 x Salix alba - Silberweide
 - 2 x Fraxinus excelsior - Gemeine Esche

Hinweis zum Artenschutz:

- Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist unzulässig. Folienabdeckungen sind unzulässig, Ausnahme: Teichfolie bei permanent gefüllten Gartenteichen. Für lebende Zäune sind nur einheimische Pflanzen (z.B. keine Thuja, Kirschlorbeere, Koniferen) und keine feuerbrandgefährdeten Pflanzenarten zugelassen.
- Bodenarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis mind. Ende August, auszuführen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen.

Der Ausgleichsbedarf wurde gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzende Fassung, 2003“ in Verbindung mit dem Schreiben des Bayerischen StMI zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 19.11.2009 ermittelt.

Der notwendige Ausgleich wird auf Teilflächen der Fl.Nr. 1281 der Gemarkung Alitzheim erbracht.

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

4.1 Vollzugsfristen

Vollzugsfristen

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

Abnahme interner Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme stehenden Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat der Eigentümer mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der Vegetationszeit und zwar Anfang Juni des folgenden Jahres zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffungen mit Protokoll erfolgt.

Sonstige Anpflanzungen

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

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Der räumliche Geltungsbereich berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung, kein Heilquellenschutzgebiet und kein amtlich festgesetztes Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiet. Außerdem liegt das geplante Dorfgebiet nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets. Jedoch handelt es sich beim Umgriff des Seehausbaches um ein sogenanntes faktisches Überschwemmungsgebiet. Daher wird festgesetzt:

Wasserrechtliche Festsetzungen:

Auf dem Grundstück sind keinerlei Auffüllungen zulässig, die einem möglichen Hochwasser Retentionsraum nehmen würden. Ein mind. 10 m breiter Bereich am Seehausbach darf weder zur Lagerung von Stoffen benutzt noch bebaut werden. Dies betrifft auch verfahrensfreie Maßnahmen.

Anfallendes Aushubmaterial ist außerhalb der Hochwasserlinie aufzufüllen oder zu verwerten.

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

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

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

Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, ist zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc.), Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufzufangen. Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

Oberflächen-, Dach- und Niederschlagswasser darf nicht der Staatsstraße St 2272 zugeführt werden.

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

Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

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

Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellersohle, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

6. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

Aktennummer D-6-6028-0047: Siedlung der Urnenfelderzeit, der jüngeren Latènezeit, der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Sollte eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich sein, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Bereich des Bebauungsplans oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.

Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Es befinden sich keine Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles im Umfeld des Geltungsbereichs. Im Geltungsbereich liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor.

7. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

8. Erschließung

Das Baugebiet ist durch die Bundesstraße B 286, die Staatsstraße St 2272 und die Kreisstraße SW 53 an das überörtliche Verkehrswegenetz angeschlossen. Die Erschließung des Plangebiets für Bau und Betrieb erfolgt im Westen durch die bestehende private Zufahrt auf der Fl.Nr. 69/1. Diese Fläche ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser ist an der öffentlichen Kanalisation der Gemeinde Sulzheim anzuschließen.

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

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

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

Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, ist zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc.), Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufzufangen. Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

Oberflächen-, Dach- und Niederschlagswasser darf nicht der Staatsstraße St 2272 zugeführt werden.

Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

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

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

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

Wasserversorgung

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

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

Energieversorgung

Die Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanaufstellung wird an das Stromnetz des örtlichen Stromversorgers, der ÜZ Mainfranken, angeschlossen.

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

Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über die Kirchgasse angeschlossen, die direkt an die Staatsstraße St 2272 angebunden ist.

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

9. Immissionsschutz

Das vorgesehene Planungsgebiet ist als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen.

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

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

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

Nutzungen, die sich nachteilig auf das Plangebiet auswirken, befinden sich nicht im Bereich sowie in der Nachbarschaft des Plangebiets. Die Staatsstraße St 2272 verläuft etwa 10 m östlich und die Bundesstraße B 286 etwa 220 m südwestlich des Plangebiets.

Mit einer erhöhten Lärmbelastung muss aufgrund der geringen Entfernung gerechnet werden.

Die im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen sind im schalltechnischen Gutachten X1977.001.01.001 der Fa. Wölfel vom 16.05.2023 ermittelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmimmissionen in MD-Gebieten werden durch die zu erwartenden Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehr tags in einem Teilbereich des Baugrundstücks und nachts auf dem gesamten Baugrundstück überschritten.

Die im Einzelfall erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren für das Gebäude zu ermitteln. Bei Erfüllung dieser Anforderungen ist davon auszugehen, dass im Inneren des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. Auf möglichen Außenwohnbereichen kann auf dem gesamten Baugrundstück von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden.

Im gesamten Geltungsbereich mit Verkehrslärmimmissionen von > 50 dB(A) nachts sind Schlafräume mit Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen können der Schallimmissionsprognose X1977.001.01.001 vom 16.05.2023 entnommen werden. Wir empfehlen Lüftungen auch in den Bereichen mit Beurteilungspegeln größer 45 dB(A) vorzusehen.

Im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz werden folgende Hinweise getroffen:

D 9 Lärmschutz bei Luft-/Wärmepumpen

Der Betrieb von Luft- und Wärmepumpen ist mit Geräuschen verbunden. Um zumindest erhebliche Lärmbelastungen in der Nachbarschaft zu vermeiden, werden die Hinweise des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) unter https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe_anlagen/luftwaermepumpen/index.htm zur Anwendung empfohlen.

D 10 Schutz vor Rauchgasbelästigungen

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

D 11 Benachbarte Nutzungen

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

D 15 Bundesstraße B 286, Staatsstraße St 2272

Das Gebiet ist durch Immissionen der Bundes- sowie der Staatsstraße vorbelastet. Es wird darauf hingewiesen, dass angesichts einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen keinerlei Forderungen gegenüber der Straßenbauverwaltung für die Zukunft geltend gemacht werden können.

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

Landwirtschaftliche Flächen

Auswirkungen:

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

Bewertung der Auswirkungen:

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

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

Zu Aussaat- und Erntezeiten kann es zu geringen Auswirkungen kommen.

10. Werbeanlagen

Werbeanlagen innerhalb des Baugebietes, die auf Bereiche der Staatsstraße wirken, sind nicht zulässig bzw. sind in einem eigenen Verfahren zu beurteilen und zu genehmigen.

Der § 33 StVO bleibt einschlägig.

Werbeanlagen innerhalb der 20 m anbaufreien Zone sind grundsätzlich nicht zulässig.

Quellenverzeichnis

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2020): Bayerischer Denkmal-Atlas.
URL: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> (Abrufdatum 27.02.2023).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2021): FIN-Web.
URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm
(Abrufdatum 25.01.2023)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2021): UmweltAtlas Bayern.
URL: <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>
(Abrufdatum 27.02.2023)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2021): Statistik kommunal 2020. Gemeinde Sulzheim

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

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

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

LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG BAYERN (2020): BayernAtlas.
URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (Abrufdatum 24.02.2023).

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

Gesetzliche Grundlagen

BAUGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. I Nr. 184)

BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

BayBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327)

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

Würzburg, 29.05.2022
geändert und ergänzt, 24.07.2023
geändert und ergänzt, 08.04.2024

Anerkannt:

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

Gemeinde Sulzheim

Bearbeitet:

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

Jürgen Schwab, 1. Bürgermeister