

Gemeinde Sulzheim

Gemeindeteil Vögnitz

Landkreis Schweinfurt

# Begründung

zum  
Bebauungsplan  
für das Baugebiet „Herbstwiesen“



BayernAtlas, 15.03.2022

## Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans .....	3
1.1	Planungsrechtliche Situation .....	5
1.1.1	Raumordnung .....	5
1.1.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	7
1.1.3	Schutzgebiete .....	7
2.	Inhalt und Festsetzungen .....	8
2.1	Lage und Größe des Planungsbereiches.....	8
2.2	Allgemeines Wohngebiet.....	8
2.3	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.4	Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs .....	9
3.	Orts- und Gestaltungsvorgaben .....	10
3.1	Zulässige Bauweise .....	10
3.2	Begrünung/Grundstücksfreiflächen .....	11
4.	Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange .....	11
4.1	Verringerungsmaßnahmen.....	13
4.2	Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) .....	13
4.2.1	Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung	14
4.2.2	Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS- Maßnahmen) .....	16
4.2.3	Anforderungen .....	16
4.2.4	Ökologische Baubegleitung.....	17
5.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	17
6.	Denkmalschutz.....	18
7.	Bodenordnung .....	18
8.	Erschließung .....	18
9.	Immissionsschutz.....	20
	Quellenverzeichnis .....	23
	Gesetzliche Grundlagen .....	23
	Anlage 1: Liste der Träger öffentlicher Belange.....	25

## 1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Sulzheim beabsichtigt für den Gemeindeteil Vögnitz südwestlich der Siedlungsbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 115 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 97 und 98 der Gemarkung Vögnitz einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung für das Baugebiet „Herbstwiesen“ aufzustellen. Das Plangebiet wird dabei als Allgemeine Wohngebietsflächen gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird nach § 13 b BauGB durchgeführt.

Hierzu wurde von Seiten des Gemeinderats die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung für das Baugebiet „Herbstwiesen“ in der Sitzung vom 27.09.2022 beschlossen.

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

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden das Grundstück Fl.Nr. 115 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 97 und 98 der Gemarkung Vögnitz einbezogen.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Region Main-Rhön und wird der naturräumlichen Haupteinheit der Mainfränkischen Platten zugeordnet. Innerhalb der Haupteinheit gehört der Untersuchungsraum der naturräumlichen Untereinheit Steigerwaldvorland an.

Der Geltungsbereich liegt im Westen von Vögnitz und grenzt direkt an die bestehenden Siedlungsflächen an.

Das Plangebiet bildet den Übergang zur angrenzenden freien Feldflur und wird nördlich, südlich und westlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch zwei Zufahrten an der Hauptstraße (SW 53).

In Vögnitz besteht dringend Bedarf an Neubaugrundstücken. Die Gemeinde steht immer wieder Anfragen nach verfügbarem Baugrund gegenüber, die sie nicht durch gemeindliche Grundstücke bedienen kann.

Das letzte Neubaugebiet, das Sulzheim in Vögnitz ausgewiesen hat, war das NBG „Bischwinder Straße“ vor ca. 50 Jahren. Auch in den anderen Gemeindeteilen herrscht Bedarf nach Bauplätzen: in Alitzheim stehen keine gemeindlichen Grundstücke mehr zur Verfügung, in Mönchstockheim stehen aktuell noch drei von vier Grundstücken im Rahmen einer innerörtlichen Nachverdichtung zum Verkauf. Das letzte, 2017 in Sulzheim erschlossene Baugebiet „Grundäcker III“ ist bereits ebenfalls vollständig veräußert.

Die Gemeinde Sulzheim erstellt den Bebauungsplan für das Baugebiet „Herbstwiesen“, da dies besonders für die städtebauliche Entwicklung der Kommune erforderlich ist und um die Nachfrage nach Bauplätzen zu bedienen. Bei den Flächen handelt es sich um den letzten Bereich, der sich für ein Wohngebiet eignet. Vögnitz wird von Norden über Osten bis Süden vom Unkenbach umschlossen. Im Nordwesten befindet sich außerdem die Kläranlage. Von Nordwesten nach Südosten grenzt die SW 53 an.

Im Flächennutzungsplan ist bereits eine Überschreitung der Hauptstraße (SW 53) vorgesehen, wenn auch als Dorfgebiet. Hierfür besteht jedoch kein Bedarf.

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

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

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

Es ist Aufgabe der Gemeinde, Bauland für Bauwerber zur Verfügung zu stellen. Hierbei werden grundsätzlich die Erforderlichkeit der Bauleitplanung sowie das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Die Verantwortlichen der Gemeinde Sulzheim sehen sich in der Pflicht, die stetige Nachfrage zu bedienen, um Einwohner am Standort zu halten, Zuzüge zu generieren und Abwanderungen zu verhindern.

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

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

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

Die Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplans für das Baugebiet „Herbstwiesen“ als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO erfolgt nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b Satz 1 BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden, weshalb hierfür die Gemeinde Sulzheim am 27.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans das Baugebiet „Herbstwiesen“ beschlossen hat.

Die Durchführung des Verfahrens nach § 13 b BauGB wurde nach Vorprüfung der Einhaltung der in der Gesetzgebung formulierten Voraussetzungen am 27.09.2022 durch den Gemeinderat Sulzheim beschlossen.

- Die Grundfläche des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt unter 10.000 m<sup>2</sup>.
- Auf den geplanten Flächen ist die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet.
- Die Flächen schließen sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Nutzungskategorie	Eingriffsfläche in m <sup>2</sup>	GRZ zulässig	Netto-Baufläche in m <sup>2</sup>
WA	9.441	0,35	3.304
		SUMME	3.304

Die durch das Plangebiet betroffene Netto-Baufläche liegt bei 3.304 m<sup>2</sup> und erfüllt somit die Vorgaben des § 13 b BauGB.

Für die Durchführung des Verfahrens gilt gemäß § 13 b BauGB das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB entsprechend.

Um dem Gesetzeszweck des § 13 b BauGB (Zulässigkeit von Wohnnutzungen zu ermöglichen) und dem Ausnahmecharakter der Regelung im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie Rechnung zu tragen, sind bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3 und 5 BauNVO im Bebauungsplan ausdrücklich auszuschließen, um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten.

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO

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

Die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanaufstellung entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sulzheim. Im Flächennutzungsplan ist ein Teil des Bereichs als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Die Ausweisung der allgemeinen Wohngebietsflächen „Herbstwiesen“ wird im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Sulzheim aufgenommen und die Darstellung der Flächen dahingehend berichtigt.

## 1.1 Planungsrechtliche Situation

### 1.1.1 Raumordnung

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.

Dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch eine geringe GRZ von 0,35, sparsame Straßenquerschnitte und die Positionierung einer Ortsrandeingrünung im Süden und Westen des Plangebiets Rechnung getragen.

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

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

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

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

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

Der Flächenbedarf ist konkret und nachvollziehbar darzulegen.

Der Gemeinde Sulzheim liegen aktuell 6 Anfragen für Baugrundstücke nur für den Gemeindeteil Vögnitz vor. Diese orientieren sich an Flächengrößen zwischen 500 m<sup>2</sup> - 800 m<sup>2</sup> pro Bauplatz. In dem vor 50 Jahren erschlossenem Baugebiet „Bischwinder Straße“ sind bereits alle Grundstücke veräußert und auch bebaut. Es gibt seit über 10 Jahren keine freien Grundstücke im Gemeindeteil Vögnitz, auch sind keine Leerstände von alten Bauernhöfen bekannt. Sowohl der Ortskern als auch das Baugebiet „Bischwinder Straße“ sind dicht bebaut. Eine Nachverdichtung ist nur in einem geringen Maße erlaubt und erwünscht.

In den Gemeindeteilen Vögnitz und Sulzheim besitzt die Gemeinde Sulzheim gegenwärtig keinerlei Bauplätze innerhalb der Siedlungsflächen. Sowohl klassische Baulücken in Siedlungsgebieten als auch Nachverdichtungsflächen innerhalb des Ortskerns können durch die Gemeindeverwaltung Sulzheim aktuell nicht bereitgestellt werden. Zwar gibt es klassische Baulücken innerhalb bestehender Baugebiete, diese befinden sich jedoch in privatem Eigentum und werden von den Eigentümern, trotz mehrfacher Ansprache, nicht veräußert.

Das letzte Neubaugebiet, das Sulzheim in Vögnitz ausgewiesen hat, war das NBG „Bischwinder Straße“ vor ca. 50 Jahren. Auch in den anderen Gemeindeteilen herrscht Bedarf an Bauplätzen: in Alitzheim stehen keine gemeindlichen Grundstücke mehr zur Verfügung, in Mönchstockheim stehen aktuell noch drei von vier Grundstücke im Rahmen einer innerörtlichen Nachverdichtung zum Verkauf. Das letzte 2017 in Sulzheim erschlossene Baugebiet „Grundäcker III“ ist bereits ebenfalls vollständig veräußert.

Durch die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanaufstellung werden 17 Bauplätze ausgewiesen, die zwischen 673-822 m<sup>2</sup> liegen und für eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zur Verfügung stehen, um in Zukunft den Bedarf an Bauplätzen decken zu können.

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. Der Demografiespiegel stellt eine leichte stetige Steigung der Bevölkerungszahl dar, für 2031 2100 Personen.

Im Gesamten ist die Bevölkerungszahl Sulzheims stabil. Die Schaffung von Bauland kann auch dazu beitragen, die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren, da Bewohner am Ort gehalten werden können bzw. sogar Zuzüge generiert werden können.

### 1.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans „Herbstwiesen“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sulzheim teilweise als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Im Zuge der nächsten Flächennutzungsplanänderung wird die Gesamtfläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert.

### 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 Biotopflächen 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, inklusive Grünflächen, umfasst eine Fläche von 13.804 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet bildet den Übergang zur angrenzenden freien Feldflur und wird nördlich, südlich und westlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch zwei Zufahrten an der Hauptstraße (SW 53). Für einen geplanten Gehradweg entlang der SW 53 wird ausreichend Raum zwischen Bebauung und SW 53 vorgesehen.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das Grundstück Fl.Nr. 115 sowie Teilflächen der Flurstücke Fl.Nr. 97 und 98 der Gemarkung Vögnitz einbezogen.

Die Fläche des Plangebiets wurde in den vergangenen Jahren als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

### 2.2 Allgemeines Wohngebiet

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

Um dem Gesetzeszweck des § 13 b BauGB (Zulässigkeit von Wohnnutzungen zu ermöglichen) und dem Ausnahmecharakter der Regelung im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie Rechnung zu tragen, sind bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO im Bebauungsplan ausdrücklich auszuschließen, um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten.

Folglich wird für das Plangebiet festgesetzt:

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO

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

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 13.804 m<sup>2</sup>.



## 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist festgesetzt als:

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

### Allgemeines Wohngebiet:

Als Grundflächenzahl GRZ wird 0,35 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,7 festgesetzt.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzel- bzw. Doppelhäuser mit max. 2 Geschossen zulässig.

### Max. zwei Geschosse:

Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt:

Die Traufhöhe darf maximal 7,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut betragen. Die Firsthöhe darf max. 10,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut betragen. Die Wandhöhe für Flachdächer darf max. 8,00 m betragen.

Zulässige Dachformen sind Sattel-, Zelt-, Krüppelwalm-, Walm-, (versetztes) Pult- und Flachdach.

### Höhendefinitionen

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

Die Höhe des Sockels bzw. der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens darf max. 0,50 m betragen. Als Bezugspunkt für die Sockelhöhe/Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens gilt die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante im Mittel entlang der Grundstücksgrenze. 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 Vögnitz wird durch die Kreisstraße SW 53 und die Staatsstraße 2275 über die Bundesstraße B 286 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Das Plangebiet erreicht man in Vögnitz über das innerörtliche Straßennetz. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt direkt über die Hauptstraße/SW 53.

Der Landkreis Schweinfurt plant aktuell die Anbindung von Vögnitz an das Radwegnetz über den Gemeindeteil Mönchstockheim in Richtung Gerolzhofen und Schweinfurt.

### 3. Orts- und Gestaltungsvorgaben

#### 3.1 Zulässige Bauweise

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

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

Die Gebäude sind hart einzudecken, bevorzugt mit Ziegel. Für Flachdächer sind alternative Eindeckungen zulässig, auch Gründächer.

Metalleindeckungen müssen, außer Aluminium- und Edelstahldächer, in Anlehnung an die DIN EN ISO 12944-5 beschichtet sein. Die Beschichtung muss mind. 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. Die Farbwahl gilt, wenn nicht als Gründach ausgeführt, auch für Flachdächer.

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

Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze (ggf. in Form von Garagen/Carports) zu schaffen. Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenze zugelassen.

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

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

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

Straßenseitige Einfriedungen dürfen max. 1,20 m hoch sein. Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,15 m einhalten, um Kleintieren den Durchgang zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zulässig. Geschlossene Wände und Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig. Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zugelassen.

Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zugelassen.

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

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

Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten.

Es sind geschlossene Lampenkörper mit 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.

### 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 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche an geeigneter Stelle ein Hochstamm zu pflanzen.

Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Es sind mind. 10% der Grundstücksfläche mit 20 cm Humus anzudecken und mit Rasen, Sträuchern oder als Nutzgarten zu bepflanzen. Sogenannte Steingärten sind nicht erwünscht.

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

Entlang der südlichen Baugebietsgrenze wird aus landschaftspflegerischen Gründen als Abgrenzung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft eine Ortseingrünung ausgewiesen. Es wird ein 9,00 m breiter Pflanzstreifen für eine 3-4 zeilige freiwachsende, landschaftliche Hecke mit Baumpflanzungen geplant.

Im Süden des Plangebiets wird ein Graben angeordnet, um zu verhindern, dass bei starken Regenereignissen das auf den landwirtschaftlichen Flächen anfallende Wasser auf die angrenzenden Bauplätze fließt.

Es sind im öffentlichen und privaten Bereich, 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

Die Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung für das Baugebiet „Herbstwiesen“ für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO erfolgt nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden, weshalb hierfür die Gemeinde am 18.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans das Baugebiet „Herbstwiesen“ beschlossen hat.

Die Durchführung des Verfahrens nach § 13 b BauGB wurde nach Vorprüfung der Einhaltung der in der Gesetzgebung formulierten Voraussetzungen am 18.11.2019 durch den Gemeinderat Sulzheim beschlossen.

- Die Grundfläche des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt unter 10.000 m<sup>2</sup>
- Auf den geplanten Flächen ist die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet
- Die Flächen schließen sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Nutzungskategorie	Eingriffsfläche in m <sup>2</sup>	GRZ zulässig	Netto-Baufläche in m <sup>2</sup>
WA	9.441	0,35	3.304
		SUMME	3.304

Die durch das Plangebiet betroffene Netto-Baufläche liegt bei 3.304m<sup>2</sup> und erfüllt somit die Vorgaben des § 13 b BauGB.

Für die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13 b BauGB gilt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB entsprechend.

Um dem Gesetzeszweck des § 13 b BauGB (Zulässigkeit von Wohnnutzungen) und dem Ausnahmecharakter der Regelung im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie Rechnung zu tragen, sind bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO im Bebauungsplan ausdrücklich auszuschließen, um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Für die vorliegende Planung können die vorgenannten Gesichtspunkte alle verneint werden, weshalb die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13 b i.V. § 13 a BauGB gegeben sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h. es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewandt.

Darüber hinaus gelten im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d.h. ein Ausgleich für den Eingriff ist nicht erforderlich.

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

## 4.1 Verringerungsmaßnahmen

Folgende Verringerungsmaßnahme ist innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen und festgesetzt:

### V1: Ortsrandeingrünung mit landschaftlichen Hecken

Entwicklungsziele:

- Entwicklung einer Salbei-Glatthafer-Wiese
- Pflanzung von freiwachsenden Landschaftshecken mit Bäumen und Heistern

Maßnahmen:

- Ansaat der entstehenden Wiesenflächen mit Regio-Saatgut zur Entwicklung einer Salbei-Glatthafer-Wiese (Herkunftsregion 11/ Produktionsraum 7), Saatgut als Breitsaat mit mind. 3-4 g pro m<sup>2</sup>
- Pflanzung einer 3-4 zeiligen freiwachsenden Landschaftshecke, entsprechend dem Pflanzschema (Artenauswahl entsprechend Auswahlliste)
- Pflanzung von Bäumen I./II. Ordnung und Heistern, entsprechend Auswahlliste
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- jährliche Mahd mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni

Für alle Bepflanzungen der Flächen darf ausschließlich gebietseigenes Pflanz- und Saatgut verwendet werden.

### **Abnahme interner Begrünungsmaßnahmen:**

Nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Maßnahmen stehenden Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat die Gemeinde Sulzheim in der nachfolgenden Vegetationszeit, konkret Anfang Juni, mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffung erfolgt.

## 4.2 Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Die Gemeinde Sulzheim plant auf dem Grundstück Fl.Nr. 115 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 97 und 98 der Gemarkung Vögnitz die Ausweisung allgemeiner Wohngebietsflächen. Da es sich um einen potentiellen Lebensraum der europarechtlich geschützten Zauneidechse und von Vogelarten der offenen Feldflur handelt, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich.

Diese wurde durch das Fachbüro FABION GbR, Naturschutz – Landschaft – Abfallwirtschaft, Winterhäuser Straße 93 97084 Würzburg durchgeführt und dabei die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

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

Weitere Ausführungen sind dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

Folgende Vorkehrungen werden durchgeführt, um Gefährdungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen und die kontinuierliche ökologische Funktionalität zu sichern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der im Folgenden aufgeführten Vorkehrungen.

#### 4.2.1 Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung

##### V1: Minimierung der Flächeninanspruchnahme auf das technisch notwendige Mindestmaß

- Es darf kein Eingriff außerhalb des Baufeldes stattfinden.
- Für zusätzliche Flächen zur Baustelleneinrichtung dürfen keine Flächen genutzt werden, deren Vegetationsdecke erhalten werden könnte.

##### V2: Nächtliche Baumaßnahmen (Nachtbaustelle) sind zu unterlassen.

##### V3: Erhalt der Gehölze und Habitatbäume am Waldrand, Baumschutzmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich

- Bei der Durchführung der Arbeiten zum Regenrückhaltebecken ist ein langfristiger Erhalt der Gehölze und Höhlenbäume durch ausreichend Abstand zum Baugrubenrand zu gewährleisten, um eine Betroffenheit von totholzbewohnenden Käfern, Fledermäusen sowie höhlen- und gehölzbrütenden Vögeln zu vermeiden.
- Durch Baumschutzmaßnahmen sind Stamm und Wurzelbereich vor Beschädigungen durch die Baumaschinen zu schützen.
- Fall doch in Gehölze eingegriffen wird, hat dies im Hinblick auf die Fledermäuse und Brutvögel nur zwischen 1.10. und 29.02. zu erfolgen; die Höhlenbäume dürfen nur im Oktober im Beisein eines Fledermausexperten gefällt werden. Evtl. verletzte Fledermäuse sind sachgerecht zu bergen und zu versorgen.

##### V4: Abfangen und Umsiedlung der Zauneidechse

- Es sind möglichst alle Zauneidechsen abzufangen und auf eine CEF-Fläche umzusiedeln. Vor Abfang der Zauneidechsen dürfen keine Eingriffe in den Boden vorgenommen werden.
- Für die Umsiedlung sind Schlingen-, Käscher- und Handfang einzusetzen.
- Die besiedelten Bereiche innerhalb des Baugebietes sind mit einem glatten, zum Boden hin abgedichteten Amphibienzaun gegen potentielle Zauneidechsenhabitate außerhalb

des geplanten Baugebietes abzugrenzen, um die Möglichkeit einer Wiederbesiedlung zu minimieren.

- Ziel sollte sein, den Reptilien-Bestand an adulten Tieren bis Mitte Mai weitgehend abzufangen, um die Eiablage im zukünftigen Baugebiet zu verhindern oder zumindest stark zu reduzieren. Eine weitere Abfangzeit Mitte Juli bis Mitte September dient der Umsiedlung der frisch geschlüpften Jungtiere und ggf. noch vorhandener Adulti. Die Umsiedlung gilt als beendet, wenn bis Mitte September an drei aufeinander folgenden, fachgerechten Begehungen bei geeigneter Witterung keine Eidechsen mehr nachgewiesen werden können.
- Zielfläche: Die Zauneidechsen sind auf eine CEF-Fläche von 0,3 ha Größe zu verbringen, die im näheren Umfeld liegt. Günstig wäre der Bereich entlang des süd- oder westexponierten Waldrandes oder der jetzigen Pferdekoppel. Fläche und Aufwertungsmaßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### V5: Flächeninanspruchnahme (Vegetationsbeseitigung; Oberbodenabtrag)

- Im Jahr des Beginns von Erschließung und/oder Bebauung: kurze Mahd mit Abräumen oder Mulchen der Vegetationsdecke innerhalb des jeweils betroffenen Bereichs (inkl. Arbeitsstreifen) ab Anfang März, um Vogelbruten zu vermeiden, evtl. noch vorhandene, aus dem Winterschlaf erwachende Reptilien zum Verlassender Fläche zu bewegen sowie eine Neubesiedlung zu verhindern.
- Wiederholen der Mahd bis Baubeginn alle 2-3 Wochen je nach Aufwuchs für einen dauerhaften Effekt.
- Ist ein Beginn der Bauarbeiten im zeitigen Frühjahr geplant, so ist die erste Mahd bereits im Oktober des Vorjahres durchzuführen.

#### V6: Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind durchsichtige oder stark reflektierende Fassadengestaltungen zu vermeiden. Details zur Vermeidung von Vogelschlag sind SCHMID et al. (2012) zu entnehmen.

#### V7: Weitere Kartierungen und Maßnahmen bei Änderungen der Planung

- Sollten abweichend von der vorliegenden Planung doch die landwirtschaftlich genutzten Gebäude im Gebiet baulich verändert oder abgerissen werden, so müssen diese zuvor auf Fledermäuse und Brutvögel überprüft und ggf. geeignete Maßnahmen getroffen werden.
- Sollte in die Gehölze und Höhlenbäume am Waldrand eingegriffen werden, so sind auch hier geeignete Maßnahmen für betroffene Tiergruppen zu treffen.

#### 4.2.2 Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen)

Da die Ausgleichs- und Zielflächen für die Umsiedlung der Zauneidechsen mehr als 40 m vom Eingriffsort entfernt liegen, gelten sie als FCS-Maßnahmen.

##### **Ausgleichsmaßnahme A1 „Zauneidechsen-Ausgleichsfläche“: (Fl.Nr. 98; Gemarkung Vögnitz):**

Bestand: Grünland

Entwicklungsziel: Aufwertung/Neuanlage und Pflege von Reptilienlebensräumen

Maßnahmen:

- Der Zielflächenbedarf orientiert sich an der Größe des vom Eingriff betroffenen Zauneidechsenlebensraums und beträgt hier – auch aufgrund der zu erwartenden Anzahl umzusiedelnder Tiere – insgesamt 0,3 ha
- Herrichten der Zielfläche:  
Ziel ist ein strukturreicher Lebensraum mit ausreichend Nahrung, Versteckmöglichkeiten, Eiablageplätzen und Sonnenplätzen. Hierzu gehören:
  - Zauneidechsenfreundliche Kleinstrukturen (Totholzhaufen, Sandlinsen, Steinhaufen) in Anlehnung an die Praxismerkbücher von KARCH
  - Abstand zwischen den einzelnen Elementen zwischen 20 m und 30 m
  - Pflege der Altgrassäume durch eine abschnittsweise späte Mahd im Oktober alle zwei Jahre
  - Mosaik aus niedrig und hochwüchsigen Bereichen durch eine zeitlich versetzte Mahd (Streifenmahd)
- Die Maßnahmen müssen vor der Umsiedlung wirksam sein. Bis eine neuangelegte Fläche wirksam wird, ist eine Entwicklungsdauer von ca. 3 Jahren nötig. Das heißt, die sachgemäße Durchführung der Aufwertungsmaßnahmen muss rechtzeitig vor der Umsiedlung erfolgen. Es ist vor dem Besatz der Zielfläche von der Umweltbaubegleitung bzw. der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu bestätigen, dass die Aufnahmefläche aufnahmefähig ist.

#### 4.2.3 Anforderungen

Die Gemeinde Sulzheim hat sicherzustellen, dass die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen gemäß Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung einschließlich dem Bewirtschaftungskonzept für die erforderliche Zauneidechsenausgleichsfläche verbindlich umgesetzt werden. Die Ausgleichsfläche mit einer Größe von 0,3 ha Größe ist am Ostrand der Fl.Nr. 98 (Teilfläche) gemäß dem Bewirtschaftungskonzept einzurichten und zauneidechsenfördernd zu bewirtschaften.



#### 4.2.4 Ökologische Baubegleitung

Die erforderlich werdende Umsiedlung von Zauneidechsen von der Eingriffsfläche auf die Ausgleichsfläche sowie die Einrichtung der Ausgleichsfläche sind durch eine ökologische Baubegleitung – versiertes Fachbüro – durchzuführen bzw. zu begleiten und zu dokumentieren. Die damit betrauten Personen sind der Unteren Naturschutzbehörde frühzeitig zu benennen.

### 5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

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

Die mögliche Flächenversiegelung wird durch die Festsetzungen der Bebauungsplanaufstellung reduziert. Auf den Allgemeinen Wohngebietsflächen ist lediglich die Herstellung von wasserundurchlässigen Flächen bis zu einer Grundflächenzahl GRZ 0,35 zulässig.

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

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

Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

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

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

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.

## 6. Denkmalschutz

In der Nähe des Geltungsbereichs befinden sich die Bodendenkmäler D-6-6028-0052, D-6-6028-0053 und D-6-6028-0099. Südlich, auf Höhe von Bischwind befindet sich die Wallfahrtskirche St. Maria Helferin der Christen, welche als Landschaftsprägendes Baudenkmal eingestuft ist.

Aufgrund der genannten Bodendenkmäler in der Umgebung sowie der siedlungsgünstigen Topografie vermutet das Bay. Landesamt für Denkmalpflege weitere Bodendenkmäler im Plangebiet.

Daher gilt:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

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.

## 7. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

## 8. Erschließung

### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung auf den Allgemeinen Wohngebietsflächen erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Regenwasser ist soweit möglich auf der Fläche zu versickern.

Der Schmutzwasserkanal des Baugebiets wird über den Gehweg an den bestehenden Mischwasserkanal in der Hauptstraße angebunden und so der Kläranlage zugeführt.

Im südlichen Geltungsbereich wird ein Regenrückhaltebecken für Regenwasser aus dem Außenbereich angelegt.

Für das im Geltungsbereich anfallende Regenwasser wird unter dem Gehweg in einem Stauraumkanal vorgesehen, um das Wasser gedrosselt in den Graben entlang des Radwegs nach Mönchstockheim einzuleiten.

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

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

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

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.

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

#### Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung der Grundstücke erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Rhön-Maintal-Gruppe.

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.

### Verkehrsflächen

Die Allgemeinen Wohnbauflächen werden an der östlich verlaufenden Hauptstraße angeschlossen. Entlang dieser wird ein gemeinsamer Geh- und Radweg vorgesehen.

Die Erschließung ist mittels kleiner Stichstraßen vorgesehen, um die Ortsanbindung stärker erkenntlich zu machen und das Planungsgebiet besser an die bestehende Bebauung zu integrieren. Die Ortsdurchfahrtsgrenze ist in Richtung Süden zu versetzen, was im Vorfeld bereits mit dem Tiefbauamt abgestimmt wurde.

Die landwirtschaftlichen Flurwege nördlich und südlich der Baugebietsfläche bleiben bestehen.

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.

### Böschungen und dergleichen

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

## 9. Immissionsschutz

Das westlich der Siedlungsflächen von Vögnitz vorgesehene Planungsgebiet soll als Allgemeine Wohngebietsflächen nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

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

Nördlich, südlich und westlich der Allgemeinen Wohngebietsfläche grenzt die freie Feldflur an. Bei der Ausweisung von Bauflächen am Ortsrand ist die Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen bzw. landwirtschaftlichen Wegen zwangsläufig gegeben. Die daraus resultierenden Geruchs- und Geräuschemissionen, besonders zu Erntezeiten, sind hinzunehmen. Im ländlichen Raum kommt es sowohl an Ortsrandlagen aber auch im Innenortbereich zu entsprechenden Belastungen aufgrund landwirtschaftlicher Betriebe.

Ca. 30 m entfernt in nördliche Richtung ist eine Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) vorgesehen. Hierin soll das unverschmutzte Oberflächenwasser gedrosselt in eine angrenzende Vorflut eingeleitet werden. Die Ausführungen entsprechen den aktuell anerkannten Regeln der Technik. Es sind weder Geruchs- noch

Geräuschemissionen auf das Plangebiet zu erwarten, da es sich ausschließlich um Regenwasser handelt.

Im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz werden folgende Hinweise getroffen:

#### D 11 Lärmschutz bei Luft-/Wärmepumpen

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

#### D 12 Schutz vor Rauchgasbelastigungen

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

#### D 15 Benachbarte Nutzungen

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

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

### **Landwirtschaftliche Flächen Norden, Süden und Westen**

Auswirkungen:

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

Bewertung der Auswirkungen:

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

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

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

### **Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebiets**

Auswirkungen:

Außerhalb des Plangebiets ist nördlich der Wohnbebauung ein Bereich zur Positionierung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

**Bewertung der Auswirkungen:**

Da es sich bei der Einleitung ausschließlich um Oberflächenwasser handelt, werden hierdurch keine Geruchsbelästigungen verursacht. Geräusche sind nur bei starken Regenereignissen zu erwarten. Die Geräuschentwicklungen im Regenrückhaltebecken werden deutlich niedriger als die des eigentlichen Regens sein.

**Kreisstraße außerhalb des Plangebiets**

**Auswirkungen:**

Außerhalb des Plangebiets verläuft östlich der Wohnbebauung die Kreisstraße SW 53. Zwischen der SW 53 wird ein gemeinsamer Geh- und Radweg angeordnet. Dieser erhält einen Straßenraum von ca. 4,00 m.

**Bewertung der Auswirkungen:**

Entlang des neuen Baugebietes „Herbstwiesen“ beträgt die zulässige Geschwindigkeit auf der SW 53 nur 50 km/h. Durch die geringen Geschwindigkeiten und die geringen Verkehrszahlen mit ca. 1.100 Fahrzeugen am Tag mit ca. 5 % Schwerverkehr sind keine Überschreitungen der zulässigen Lärmemissionen zu erwarten.

## Quellenverzeichnis

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

URL: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> (Abrufdatum 11.12.2020).

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.

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

FABION GBR (2021): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP). Baugebiet „Herbstwiesen“ in Vögnitz (Gemeinde Sulzheim, Lkr. Schweinfurt).

LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG BAYERN (2020): BayernAtlas.  
URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (Abrufdatum 15.03.2022).

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

## Gesetzliche Grundlagen

BayBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)

BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2G des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353,1358)

BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

PlanzV 90, vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Würzburg, 17.10.2022

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



## Anlage 1: Liste der Träger öffentlicher Belange

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Würzburg
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schweinfurt
3	Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
4	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München
5	Bayerischer Bauernverband, Würzburg
6	Bayernwerk Netz GmbH, Fuchsstadt
7	Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd, Bamberg
8	Gemeinde Grettstadt
9	Gemeinde Kolitzheim
10	Kabel Deutschland, Nürnberg
11	Kreisheimatpfleger, Heidingsfeld
12	Landratsamt Schweinfurt Bauamt (SG 40)
13	Landratsamt Schweinfurt Bauamt Technik (SG 40)
14	Landratsamt Schweinfurt Tiefbauamt (SG 41)
15	Landratsamt Schweinfurt Umweltamt (SG 42)
16	Landratsamt Schweinfurt Immissionsschutz (40.3)
17	Landratsamt Schweinfurt Gesundheitsamt (SG 22)
18	Landratsamt Schweinfurt Kreisbrandrat
19	PLEdoc GmbH, Essen
20	Regierung von Mittelfranken Luftamt Nordbayern, Nürnberg
21	Regierung von Oberfranken Bergamt, Bayreuth
22	Regierung von Unterfranken Höhere Landesplanung, Würzburg
23	Regionaler Planungsverband Main-Rhön, Bad Kissingen
24	Rhön-Maintal-Gruppe, Poppenhausen
25	Staatliches Bauamt, Schweinfurt
26	ÜZ Mainfranken, Lültsfeld
27	VG Gerolzhofen, Gemeinde Dingolshausen
28	VG Gerolzhofen, Gemeinde Donnersdorf
29	VG Gerolzhofen, Gemeinde Frankenwinheim
30	VG Gerolzhofen, Stadt Gerolzhofen
31	Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen