

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

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

**LANDKREIS RHÖN-GRABFELD**

**SATZUNGSFASSUNG VOM 20.10.2022**

**ENTWURFSVERFASSER MIRIAM GLANZ  
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN  
AM WACHOLDERRAIN 23  
97618 LEUTERSHAUSEN  
Stand 20.10.2022**

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung zum Bebauungsplan</b>	<b>1</b>
1	Vorbemerkungen .....	1
1.1	Anlass und Ziele der Planung .....	1
1.2	Planungsrechtliche Grundlagen .....	1
1.3	Verfahrensverlauf .....	2
2	Rahmenbedingungen .....	3
2.1	Lage .....	3
2.2	Abgrenzung .....	4
2.3	Flächenausweisung und geltende Darstellung im Flächennutzungsplan .....	4
3	Größe und Nutzung .....	5
3.1	Größe .....	5
3.2	Bauliche Nutzung .....	5
4	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	5
5	Verkehrliche Erschließung .....	6
6	Immissionsschutz .....	6
7	Entwässerung .....	6
8	Wasserversorgung .....	7
9	Energieversorgung .....	7
10	Telefon- und Fernmeldeanlagen .....	7
11	Müllentsorgung .....	8
12	Denkmalschutz/ -pflege .....	8
<b>B</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>9</b>
1	Bestandsaufnahme .....	9
1.1	Lage im Raum .....	9
1.2	Geologie und Böden .....	9
1.3	Wasser .....	9
1.4	Klima .....	9
1.5	Tiere und Pflanzen und ihre Lebensräume .....	10
1.6	Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte .....	11
1.7	Landschaftsbild .....	12
1.8	Sonstige Schutzgüter .....	12
2	Eingriffssituation .....	12
2.1	Geplantes Vorhaben .....	12
2.2	Eingriffe .....	13
2.3	Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung .....	13
3	Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 15 BNatSchG .....	14
3.1	Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs .....	14
3.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	15
3.3	Ausgleichsflächenkonzeption .....	17

3.4	Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen .....	18
4	Angaben zum Artenschutz für die 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“ (saP).....	20
4.1	Wirkungen des Vorhabens .....	20
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität .....	21
4.3	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie .....	22
4.4	Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie .....	23
4.5	Gutachterliches Fazit .....	24
<b>C</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>26</b>
1	Einleitung.....	26
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der 1. Erweiterung des Bebauungsplans..	26
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung .....	26
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung.....	27
2.1	Schutzgut Boden und Fläche .....	27
2.2	Schutzgut Klima/Luft .....	27
2.3	Schutzgut Wasser .....	28
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	28
2.5	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen) .....	30
2.6	Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild .....	30
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	31
2.8	Wechselwirkungen .....	31
3	Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung).....	31
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	31
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	31
4.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	32
5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	33
6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	33
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	33
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	33

## **A Begründung zum Bebauungsplan**

### **1 Vorbemerkungen**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **1.2 Planungsrechtliche Grundlagen**

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

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

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



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

Rechtsgrundlagen sind:

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

### 1.3 Verfahrensverlauf

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

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

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Balz“ in der Fassung vom 14.10.2021 wurde am 11.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 15.11.2021 bis 16.12.2021, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 16.11.2021 bis 17.12.2021 statt.

In der Gemeinderatssitzung vom 28.07.2022 hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt.

Der Entwurf der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Balz“ in der Fassung vom 28.07.2022 wurde gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in die Wege zu leiten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Balz“ in der Fassung vom 28.07.2022 wurde am 25.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fanden vom 26.08.2022 bis 30.09.2022 statt.

In der Gemeinderatssitzung vom 20.10.2022 wurden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt.

Die Gemeinde Sondheim v.d. Rhön hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.10.2022 die 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Am Balz" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.10.2022 als Satzung beschlossen.

## **2 Rahmenbedingungen**

### **2.1 Lage**

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

Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs verläuft die Kreisstraße NES 11 („Nordheimer Straße“), westlich schließt das bestehende Allgemeine Wohngebiet „Am Balz“ an. Nördlich und östlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

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



Lageplanausschnitt ohne Maßstab (Quelle: FinView, September 2021)

## 2.2 Abgrenzung

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

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

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

Weiterhin werden dem Bebauungsplan zwei externe Ausgleichsflächen (siehe Teil B der Begründung) zugeordnet.

## 2.3 Flächenausweisung und geltende Darstellung im Flächennutzungsplan

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

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



### 3 Größe und Nutzung

#### 3.1 Größe

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

#### 3.2 Bauliche Nutzung

Die geplanten Festsetzungen des Geltungsbereiches umfassen folgende Flächen:

<b>Festsetzung</b>	<b>Flächengröße</b>
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	3.352 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	375 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Geh- und Radweg“)	240 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - zugeordnete Ausgleichsfläche	1.372 m <sup>2</sup>
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>5.339 m<sup>2</sup></b>
Externe Ausgleichsflächen	800 m <sup>2</sup>

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

### 4 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

Grundflächenzahl (GRZ) 0,35

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

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



## 5 Verkehrliche Erschließung

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

## 6 Immissionsschutz

Zur Beurteilung des auf das Baugebiet einwirkenden Verkehrslärm der südlich vorbeiführenden Kreisstraße NES11 wurde ein Fachgutachten mit einer Schallimmissionsprognose Verkehr beauftragt (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 2022), das die im Baugebiet zu erwartenden Schallimmissionen infolge des Verkehrs auf der Kreisstraße aufzeigt und auf Basis der maßgebenden Richtlinien bewertet:

„Auf die WA-Flächen im Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“ wirken die Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße NES 11 im Süden ein.

Die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 für WA-Gebiete werden innerhalb der Baugrenzen tags und nachts eingehalten. Im Tageszeitraum sind die OW auch auf den Flächen außerhalb der Baugrenzen eingehalten, nachts sind im südlichen Randbereich Überschreitungen zu erwarten.

Auf Basis der ermittelten Schallimmissionen sind im Plangebiet keine Anforderungen zum Schallimmissionsschutz zu stellen“ (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Berichtsnummer Y0958.001.01.001 vom 24.02.2022).

## 7 Entwässerung

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

Etwa 100 Meter südlich des Geltungsbereiches verläuft der Stettbach, ein Gewässer III. Ordnung. Bei ordnungsgemäßer Behandlung des von den befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswassers sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Oberflächengewässer zu erwarten.

Das anfallende Schmutzwasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal angebunden.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen (siehe Festsetzung 13.2).

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig (siehe Festsetzung 13.3).

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig (siehe Festsetzung 13.4).

Gebäude, Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei

Starkregenereignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation bei Dritten, insbesondere der Unterlieger führt (siehe Festsetzung 13.1).

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

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss (siehe Hinweise Pkt. 2).

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

Grundsätzlich handelt es sich bei einer zielgerichteten Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder einer Einleitung in ein oberirdisches Gewässer um eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG. Diese bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG. Davon abweichend kann Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden (vgl. § 46 Abs. 2 WHG), wenn die Bedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erfüllt sind. Darüber hinaus fällt das schadlose Einleiten von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer unter bestimmten Bedingungen unter den Gemeingebrauch und darf ohne Erlaubnis erfolgen (vgl. § 25 WHG i.V. m. Art. 18 BAWG).

## **8 Wasserversorgung**

Der Trink- und Löschwasserbedarf wird durch Anbindung an das vorhandene Netz des Wasserzweckverbands Rother Gruppe sichergestellt.

## **9 Energieversorgung**

Die Energieversorgung im Gemeindegebiet Sondheim v.d. Rhön wird vom Überlandwerk Rhön GmbH zur Verfügung gestellt. Die einzelnen Wohnbaugrundstücke sind noch nicht mit elektrischen Versorgungsleitungen erschlossen (siehe Stellungnahme der Überlandwerk Rhön GmbH vom 18.11.2021).

## **10 Telefon- und Fernmeldeanlagen**

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

Von Seiten der Deutschen Telekom wurden im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen keine Hinweise oder Einwendungen vorgebracht.

## **11 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Rhön-Grabfeld sichergestellt.

## **12 Denkmalschutz/ -pflege**

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

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

## **B Grünordnung**

### **1 Bestandsaufnahme**

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

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

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

#### **1.2 Geologie und Böden**

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

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

#### **1.3 Wasser**

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

Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist nicht betroffen.

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

#### **1.4 Klima**

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

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 7<sup>o</sup> C, die mittleren jährlichen Niederschlagssummen liegen bei ca. 550 mm – 600 mm. Vorherrschende Windrichtung ist West.

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

## 1.5 Tiere und Pflanzen und ihre Lebensräume

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **1.6 Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte**

### **1.6.1 Europäische Schutzgebiete**

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

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

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

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

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

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark „Bayerische Rhön“.

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

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

Im Untersuchungsgebiet liegen keine geschützten Feucht- oder Trockenbiotop.

### 1.6.4 Biotop der Bayerischen Biotopkartierung

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

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

### 1.7 Landschaftsbild

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

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

### 1.8 Sonstige Schutzgüter

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

## 2 Eingriffssituation

### 2.1 Geplantes Vorhaben

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

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

festzusetzen.

Weiterhin werden zwei externe Ausgleichsflächen mit 800 m<sup>2</sup> dieser Bebauungsplanerweiterung zugeordnet.



## 2.2 Eingriffe

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

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

## 2.3 Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Boden**

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

##### **Wasser**

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

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

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

##### **Arten und Lebensräume**

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

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

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

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

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

Spazierwege bleiben unverändert erhalten.

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

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

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bodendenkmale.

### 3.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Gemäß Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld erfolgt die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs aufgrund des Verfahrensbeginns im Jahr 2021 noch entsprechend dem (alten) Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003), eine Umstellung auf die neue Berechnung gemäß Leitfaden vom 15.12.2021 wird nicht durchgeführt.

Im Geltungsbereich sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Kompensationsumfang ermittelt sich deshalb wie folgt:

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

### 3.3 Ausgleichsflächenkonzeption

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

<b>Vorgesehene Kompensationsflächen</b>		
Teilfläche auf Fl.Nr. 3598 der Gemarkung Stetten		916 m <sup>2</sup>
Teilfläche auf Fl.Nr. 3597 der Gemarkung Stetten		456 m <sup>2</sup>
Externe Ausgleichsfläche mit der Pflanzung von 9 Laubbäumen auf Fl.Nr. 3447 der Gemarkung Stetten		450 m <sup>2</sup>
Externe Ausgleichsfläche mit der Pflanzung von 7 Laubbäumen auf Fl.Nr. 4042 der Gemarkung Sondheim		350 m <sup>2</sup>
<b>Summe der vorgesehenen Kompensationsflächen für die 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“</b>		<b>2.172 m<sup>2</sup></b>

Dies bedeutet, dass der Ausgleich für die 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“ der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön überwiegend innerhalb des Bebauungsplans und mit den beiden externen Ausgleichsflächen realisiert werden kann.

### 3.4 Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen

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

##### Artenschutzrechtliche Maßnahmen (Festsetzung 12)

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

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

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

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

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

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

#### 3.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich für den Naturhaushalt

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

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

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

##### Pflanzenvorschlagsliste A

###### Wildobstbäume:

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

sowie Obstbaumhochstämme in regionalen Sorten

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

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

Kirschensorten: Burlat, Königskirsche, Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Weichsel

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

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

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

Auf Düngung und Herbizideinsatz ist auf den Ausgleichsflächen zu verzichten.

Auf der Nordseite der Fl.Nr. 3447 der Gemarkung Stetten ist die Pflanzung von 9 Laubbäumen gemäß Pflanzenvorschlagsliste C im Abstand von 12 m zueinander und von 4 m von der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.

Auf der Fl.Nr 4042 der Gemarkung Sondheim ist die Pflanzung von 7 Laubbäumen gemäß Pflanzenvorschlagsliste C in Ergänzung der drei bereits vorhandenen Bäume im Abstand von ca. 12 m zueinander vorgesehen.

Folgende Pflanzqualitäten sind auszuwählen:

Hochstämme: Hochstamm 2 x v., STU 8-10

Pflanzenvorschlagsliste C

Pflanzung von Hochstämmen von Laub- und Wildobstbäumen

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Sorbus aria	Schwedischer Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

sowie von Obstbaumhochstämmen der Pflanzenvorschlagsliste A

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

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

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

Dabei werden ausschließlich heimische Straucharten vorgesehen (Pflanzenvorschlagsliste B):

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn



Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa eglanteria	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

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

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

In der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die ggf. erforderlichen naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

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

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 20. August 2018 Az.: G7-4021.1-2-3 stützen sich auf die Arbeitshilfe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand 4/2022).

Die (potenziell) betroffenen planungsrelevanten Arten wurden anhand der Online-Abfrage zu saP-relevanten Arten für den Landkreis Rhön-Grabfeld ermittelt und anhand der im Planungsraum und dem unmittelbar anschließenden Wirkraum vorkommenden Haupt-Lebensraumtypen (Agrarlebensräume sowie Hecken und Gehölze) weiter eingegrenzt.

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

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

### **Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse**

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

### **Anlagenbedingte Wirkprozesse**

- Zerschneidungs- und Trenneffekte durch Einzäunung

### **Betriebsbedingte Wirkprozesse**

keine

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

### **Maßnahmen zur Vermeidung**

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Schädigungsverbot**

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

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

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

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

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

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

##### **Schädigungsverbot**

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

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

##### **Störungsverbot**

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

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

##### **Tötungsverbot:**

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

#### **Fledermäuse**

Der Geltungsbereich hat möglicherweise Bedeutung als allgemeiner Jagd- und Nahrungsle-

bensraum für typische Fledermäuse der Kulturlandschaft wie Zwergfledermaus oder Langohren.

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

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

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

### **Zauneidechse**

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

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

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

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

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

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

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

**Tötungsverbot:**

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

### **Bodenbrütende Vogelarten**

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

ten, also sehr wahrscheinlich eher außerhalb des Geltungsbereichs brüten.

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

### **Heckenbrütende Vogelarten**

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

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

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

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

## **4.5 Gutachterliches Fazit**

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

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

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

Aufgestellt: 20.10.2022

Miriam Glanz  
Landschaftsarchitektin

## **C Umweltbericht**

### **1 Einleitung**

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

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

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

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

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

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

festzusetzen.

Weiterhin werden zwei externe Ausgleichsflächen mit 800 m<sup>2</sup> dieser Bebauungsplanerweiterung zugeordnet.

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

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

Nördlich und östlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

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

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

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



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

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

#### **Bestand**

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

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

#### **Prognose**

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

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

Insgesamt ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

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

#### **Bestand**

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

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

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

#### **Prognose**

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

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

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

## **2.3 Schutzgut Wasser**

### **Bestand**

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

Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist nicht betroffen.

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

### **Prognose**

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

Festsetzungen zum Schutz des Grundwassers und zur schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen werden getroffen.

Etwa 100 Meter südlich des Geltungsbereiches verläuft der Stettbach, ein Gewässer III. Ordnung. Bei ordnungsgemäßer Behandlung des von den befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswassers sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Oberflächengewässer zu erwarten.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

## **2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### **Bestand**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Prognose**

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

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

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

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

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

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

### **Bestand Naherholung**

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

### **Prognose**

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

### **Bestand Lärmsituation**

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

### **Prognose**

Zur Beurteilung des auf das Baugebiet einwirkenden Verkehrslärm der südlich vorbeiführenden Kreisstraße NES11 wurde ein Fachgutachten mit einer Schallimmissionsprognose Verkehr beauftragt (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 2022), das die im Baugebiet zu erwartenden Schallimmissionen infolge des Verkehrs auf der Kreisstraße aufzeigt und auf Basis der maßgebenden Richtlinien bewertet:

„Auf die WA-Flächen im Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“ wirken die Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße NES 11 im Süden ein.

Die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 für WA-Gebiete werden innerhalb der Baugrenzen tags und nachts eingehalten. Im Tageszeitraum sind die OW auch auf den Flächen außerhalb der Baugrenzen eingehalten, nachts sind im südlichen Randbereich Überschreitungen zu erwarten.

Auf Basis der ermittelten Schallimmissionen sind im Plangebiet keine Anforderungen zum Schallimmissionsschutz zu stellen“ (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Berichtsnummer Y0958.001.01.001 vom 24.02.2022).

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

## **2.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild**

### **Bestand**

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

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

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

### **Prognose**

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

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

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

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

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

### **Bestand und Prognose**

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

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist mit keiner Erheblichkeit zu rechnen.

## **2.8 Wechselwirkungen**

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

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

## **3 Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung)**

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

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

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

### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

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

- Keine zusätzliche Versiegelung da die vorhandene Erschließung von den Straßen „Am Balz“ und „Lehmgrube“ mitgenutzt werden kann.
- Die vorhandenen Wege im Westen und Norden außerhalb des Geltungsbereichs bleiben auch weiterhin erhalten.

- Eine Schädigung von Brutplätzen bodenbrütender Vogelarten wird durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli beginnen sollten, so sind von Anfang März bis Baubeginn mittels kontinuierlicher Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen oder die betroffenen Flächen müssen auf mögliche Neststandorte durch einen Fachmann geprüft werden.
- Falls im Zuge der Baumaßnahmen Rodungen oder Rückschnittmaßnahmen erforderlich sind, so sind diese gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen, damit eine Störung der Reviere einschl. Beseitigung des jeweiligen Neststandorts ausgeschlossen werden kann, zumal diese Vögel jährlich neue Nester bauen.
- Der Zaun wird in Bodennähe so gestaltet, dass Kleintiere ungehindert passieren können.
- Pflanzlisten mit heimischen Straucharten als Vorgabe für die Eingrünung und die Ausgleichsflächen
- Festsetzungen zur schadlosen Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser

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

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

#### **4.2 Maßnahmen zum Ausgleich**

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

Gemäß Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld erfolgt die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs aufgrund des Verfahrensbeginns im Jahr 2021 noch entsprechend dem (alten) Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003), eine Umstellung auf die neue Berechnung gemäß Leitfaden vom 15.12.2021 wird nicht durchgeführt.

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

Als Kompensationsmaßnahmen werden

- die nördliche Teilfläche von Fl.Nr. 3597 mit 456 m<sup>2</sup>
- die südliche Teilfläche der Fl. Nr. 3598 der Gemarkung Stetten mit 916 m<sup>2</sup> sowie
- die Pflanzung von 9 Laubbäumen auf FL. Nr. 3447 der Gemarkung Stetten (anrechenbar 50 m<sup>2</sup> je Baum = 450 m<sup>2</sup>) und
- die Pflanzung von 7 Laubbäumen auf FL. Nr. 4042 der Gemarkung Sondheim (anrechenbar 50 m<sup>2</sup> je Baum = 350 m<sup>2</sup>)

als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und dieser Bebauungsplanerweiterung als Ausgleichsflächen mit einer Gesamtläche von 2.172 m<sup>2</sup> zugeordnet.

## **5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

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

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

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

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

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die bestehenden Straßen „Lehmgrube“ und „Am Balz“. Die einzelnen Baugrundstücke werden platzsparend und wirtschaftlich erschlossen.

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

## **6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

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

## **7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

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

## **8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

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

- Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,35,
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Geh- und Radweg“)
- Private Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern



- und sonstigen Bepflanzungen sowie
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen (einschl. externer Flächen auf 800 m<sup>2</sup>)

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

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

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

Die Auswirkungen der mit der 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“ der Gemeinde Sondheim v.d. Rhön verbundenen Maßnahmen sind insgesamt aufgrund der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen von überwiegend geringer Erheblichkeit.

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