Gemeinde Riedenberg

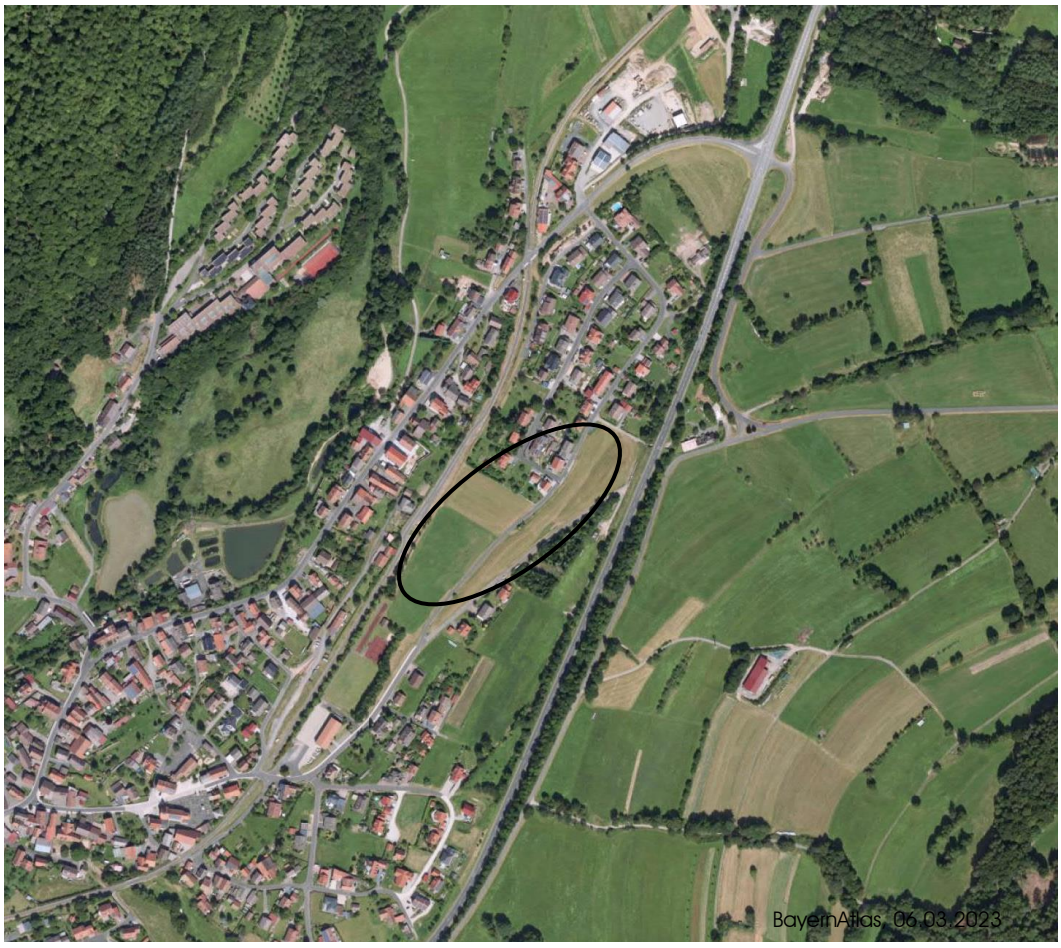
Gemeindeteil Riedenberg

Landkreis Bad Kissingen

Begründung

zur

5. Änderung des Bebauungsplans „Dürre Wiese - Barnsteiner Feld“



Inhalt

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ... 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 ... 7
2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches ... 7
2.2 Allgemeines Wohngebiet ... 8
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung ... 8
2.4 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs ... 8
3. Orts- und Gestaltungsvorgaben ... 8
3.1 Zulässige Bauweise ... 8
3.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen ... 10
4. Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange ... 10
5. Artenschutz ... 14
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 17
7. Denkmalschutz ... 18
8. Bodenordnung ... 18
9. Erschließung ... 18
10. Immissionsschutz ... 19
Quellenverzeichnis ... 22
Gesetzliche Grundlagen ... 22

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Riedenberg beabsichtigt für den Gemeindeteil Riedenberg im Anschluss an die nördlich bestehende Siedlungsbebauung die 5. Änderung des Bebauungsplans „Dürre Wiese - Barnsteiner Feld“ aufzustellen.

Hierzu beschloss die Gemeinde am 29.03.2023 die Durchführung einer 5. Änderung des Bebauungsplans „Dürre Wiese - Barnsteiner Feld“. Das Plangebiet wird dabei als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird nach § 13 a BauGB durchgeführt.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Grundstücke Fl.Nr. 846, 847, 849, 850, 1016, 1017/51, 1018, 1018/1, 1019, 1019/1, 1019/2, 1020, 1020/1, 1021, 1024 und 1439 sowie Teilflächen der Flurstücke 510, 758, 850/3, 851, 862, 1017/5, 1017/11, 1081/2 und 1198/3 der Gemarkung Oberriedenberg einbezogen. In der Sitzung vom 29.03.2023 wurde der Vorentwurf für die 5. Änderung des Bebauungsplans vorgestellt und durch den Gemeinderat gebilligt.

Mit dem städtebaulichen Entwurf der 5. Bebauungsplanänderung und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Ingenieurbüro Planungsschmiede Braun in Würzburg-Lengfeld beauftragt.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Planungsregion Main-Rhön und wird der naturräumlichen Haupteinheit „Osthessisches Bergland, Vogelsberg und Rhön“ zugeordnet. Innerhalb der Haupteinheit gehört der Untersuchungsraum der naturräumlichen Einheit „Lange Rhön“ an.

Der Geltungsbereich schließt nördlich, südlich und westlich an die bereits bestehende Bebauung an und ist westlich der St 2289 gelegen.

Die Durchführung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Dürre Wiese - Barnsteiner Feld“ zur Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO erfolgt nach § 13a BauGB (Bebauungs-pläne der Innenentwicklung). Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls);

Verfahrensgegenständlich wird eine Wohngebietsfläche von 20.992 m² festgesetzt, deren Grundfläche aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,4 demnach bei ca. 8.397 m² und somit weit unterhalb der gesetzlich geregelten Grenze von 20.000 m² Grundfläche liegt.

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 unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (Störfallbetriebe).

Für die vorliegende Planung können die vorgenannten Gesichtspunkte alle verneint werden, weshalb die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 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 frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewandt.

Die Gemeinde Riedenberg ist daran interessiert, die Innenentwicklung im Gemeindegebiet neuen Flächenausweisungen vorzuziehen. Die Gemeinde hat es sich zur Aufgabe gemacht, die Möglichkeiten der Innenentwicklung, beispielsweise die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, Gebäudeleerständen und Baulücken sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten vorrangig zu verfolgen. Da sich keine Baulücken in Gemeindebesitz befinden und keine Verkaufsbereitschaft besteht hat die Gemeinde sich dazu entschieden den bestehenden Bebauungsplan zu überplanen und so die Flächen im Innenbereich an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen.
Aufgrund der steten Nachfrage nach Bauplätzen ändert die Gemeinde Riedenberg verfahrensgegenständlich den vorhandenen Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan und der ursprüngliche Bebauungsplan sehen im Osten des Plangebiets Allgemeine Wohngebietsflächen sowie Grünflächen vor. Hier soll nun eine Neustrukturierung der Erschließung und eine Ausweisung als Wohngebietsflächen gemäß den umliegenden Gebieten erfolgen.

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

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

Die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung wird erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung für das überplante Grundstück im Innenbereich bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ermöglichen.

Agrarstrukturelle Belange werden durch die Ausweisung der Wohngebietsflächen geringfügig berührt. Der Geltungsbereich ist rundherum eingekesselt. Im Norden und Süden schließt bestehende Bebauung an, im Westen trennt ein Geh- und Radweg – ehemalige Gleisanlage – den Planbereich von der Bestandsbebauung. Im Osten wird die Fläche von der Staatsstraße St 2289 begrenzt. Es handelt sich somit um Grundstücke im Innenbereich der Siedlungsflächen Riedenberg.

Die Erschließung soll abschnittsweise und bedarfsgerecht gemäß den dargestellten Bauabschnitten erfolgen, beginnend mit den sechs nördlichen Bauplätzen des BA1.
So kann in Zukunft auf die Entwicklung hinsichtlich der Anzahl benötigter Bauplätze und deren Größe flexibel reagiert werden.

Der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Dürre Wiese – Barnsteiner Feld“ ist eine Begründung zur Grünordnungsplanung beigefügt, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist.

1.1 Planungsrechtliche Situation

1.1.1 Raumordnung

In der Urfassung des Bebauungsplans von 1977 ist der kleine, östliche Teil der 5. Änderung als private Grünfläche (mit landwirtschaftlicher Nutzung) festgesetzt. Der westliche Teil der Bebauungsplanänderung ist als abgestuftes Dorfgebiet (MDb) und öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt. Zudem ist ein kleiner Teil im Süden als Grünfläche (Spielplatz) und Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Riedenberg von 1993 wird der kleine, östliche Teil des Geltungsbereichs als Allgemeine Wohngebietsfläche (WA) und Grünfläche dargestellt. Ein kleiner Teil im Süden des Änderungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1993 als Spielplatz dargestellt. Der westliche Teil ist als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird daher im Zuge der nächsten Flächennutzungsplanänderung berichtigt.

Die Gemeinde Riedenberg liegt laut Landesentwicklungsprogramm des Landes Bayern (LEP 2020) im ländlichen Raum und ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf sowie als besonders strukturschwache Gemeinde 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. Hierzu 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 0,4 Rechnung getragen.

Das Ziel des LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ besagt, dass in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen

sind, da die vorrangige Innenentwicklung für eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastruktur wesentlich ist.

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Brachflächen wie im vorliegenden Fall, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist dies von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen.

Durch die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanänderung können für das bestehende Gebiet die Flächen durch eine künftige Nutzungsänderung (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 soll bzw. 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,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich, verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten

werden.

Durch die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanaufstellung werden 29 Bauplätze ausgewiesen, die zwischen 359-1048 m² 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 Riedenberg im Jahr 2020 mit 984 Einwohnern an, 2011 waren es 988. Nach einer leicht negativen Bevölkerungs-entwicklung seit 2011 hat die Gemeinde seit 2015 eine relativ stabile Bevölkerungszahl.

Für die Zukunft wird der Gemeinde eine leichter Rückgang der Bevölkerung prognostiziert.

Im Gesamten ist die Bevölkerungszahl Riedenbergs derzeit stabil, in der Zukunft jedoch als schwankend einzuschätzen. Die Schaffung von Bauland kann auch dazu beitragen, die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren, da Bewohner am Ort gehalten bzw. sogar Zuzüge junger Familien generiert werden können. Somit kann auch zukünftig eine Nutzung und Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen innerhalb des Gemeindegebiets sichergestellt werden. Die möglichen Zuzüge sind unter anderem durch die positiven wirtschaftlichen Entwicklungsdynamiken der Region Main-Rhön zu erklären. Der BIP der Region wuchs im Zeitraum von 2005 bis 2015 um 31 % an und führt vor allem für die kreisfreie Bad Kissingen zu einem großen Zuwachs an Arbeitsplätzen, welche sich primär durch erhöhtes Pendleraufkommen aus dem Umland, in welchem auch die Gemeinde Riedenberg zu verorten ist, speisen.

1.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanaufstellung entspricht nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Riedenberg. In diesem ist der kleine, östliche Teil des Geltungsbereichs als Allgemeine Wohngebietsfläche (WA) und Grünfläche dargestellt. Ein kleiner Teil im Süden des Änderungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1993 als Spielplatz dargestellt. Der westliche Teil ist als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Riedenberg wird im Zuge der nächsten Flächennutzungsplanänderung berichtigt.

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) im Geltungsbereich vorhanden. Östlich der Änderungsbereichsflächen, hinter der Staatsstraße St 2289, beginnt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Bayerische Rhön.

Der Änderungsbereich liegt in der Entwicklungszone des Biosphärenreservats Rhön und im Naturpark Bayerische Rhön.

Im Südwesten der Geltungsbereichsflächen liegt das Flachland-Biotop Nr. 5625-1045-006, das als „Kleine Extensivgrünlandfläche am Ortsrand Riedenberg“ kartiert ist.

2. Inhalt und Festsetzungen

2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt im Landkreis Bad Kissingen und gehört zur Gemeinde Riedenberg. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 34.210 m² inklusive Ausgleichsflächen und schließt nördlich an das bestehende Siedlungsgebiet. Nördlich, südöstlich und westlich wird der Änderungsbereich durch die bereits bestehende Bebauung begrenzt, östlich durch die Staatsstraße St 2289. Südwestlich schließt ein Sportplatz und das Biotop Nr. 5625-1045-006 an. Das Gelände steigt von ca. 405 m üNN im Nordwesten des Geltungsbereichs auf 420 m üNN in südlicher Richtung an. Nach Osten steigt das Gelände auf 433 m üNN an. Von der nordöstlichsten Ecke des Geltungsbereichs in die südwestliche Richtung fällt das Gelände von 439 m üNN auf 413 m üNN ab.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Grundstücke Fl.Nr. 846, 847, 849, 850, 1016, 1017/51, 1018, 1018/1, 1019, 1019/1, 1019/2, 1020, 1020/1, 1021, 1024 und 1439 sowie Teilflächen der Flurstücke 510, 758, 850/3, 851, 862, 1017/5, 1017/11, 1081/2 und 1198/3 der Gemarkung Oberriedenberg einbezogen.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz, die Mittelbachstraße auf der Fl.Nr 1017/5 sowie die Bergseestraße auf der Fl.Nr. 1198/3.

Gegenwärtig werden die betreffenden Flächen als Verkehrsfläche sowie als Grünlandfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2.2 Allgemeines Wohngebiet

Für den Geltungsbereich werden allgemeine Wohngebietsflächen (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 34.210 m² inklusive Ausgleichsflächen und betrifft die Grundstücke Fl.Nr. 846, 847, 849, 850, 1016, 1017/51, 1018, 1018/1, 1019, 1019/1, 1019/2, 1020, 1020/1, 1021, 1024 und 1439 sowie Teilflächen der Flurstücke 510, 758, 850/3, 851, 862, 1017/5, 1017/11, 1081/2 und 1198/3 der Gemarkung Oberriedenberg.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO wird festgesetzt:

Als Grundflächenzahl GRZ wird 0,4 festgesetzt.
Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. zwei Geschossen zulässig.

2.4 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs

Die Gemeinde Riedenberg liegt nordwestlich von Bad Kissingen im gleichnamigen Landkreis. Der Gemeindeteil Riedenberg ist über Ortsverbindungsstraßen an die Staatsstraße St 2289 angebunden.

Das Plangebiet erreicht man in Riedenberg über das innerörtliche Straßennetz.
Die Erschließung des Plangebiets für Bau und Betrieb erfolgt durch die bestehende Mittelbachstraße auf der Fl.Nr 1017/5 sowie die Bergseestraße auf der Fl.Nr. 1198/3.

3. Orts- und Gestaltungsvorgaben

3.1 Zulässige Bauweise

Die Gemeinde Riedenberg 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.

<u>Wohngebäude:</u>
Max. 2 Vollgeschosse
Im WA1 werden mindestens 2 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.

Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt:
Die Traufhöhe darf max. 8,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut betragen. Die Firsthöhe darf max. 10,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut betragen.

WA2: Im 2. Vollgeschoss dürfen keine öffenbare Fenster von schützenswerten Räumen (Schlaf- und Arbeitsräume, Kinderzimmer) in der ersten Baureihe hinter der Schallschutzwand nach Nordosten ausgerichtet werden. Öffenbare Fenster von nicht schutzbedürftigen Räumen (z.B. Flure, Bäder, Abstellräume) können auch im Bereich der Überschreitung der Grenzwerte der 16.BImSchV angeordnet werden.

Höhendefinitionen:
Als Traufhöhe von Gebäuden ist die Höhe von der Rohbauoberkante des Erdgeschoss-bodens 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. 1,00 m über der mittleren Straßenoberkante und 0,50 m darunter betragen. Für die Grundstücke am Ende der Stichstraße gilt der Bezugspunkt B. Als Bezugspunkt für die Sockelhöhe/Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens gilt die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante im Mittel entlang der Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe des Mittels entlang der Grundstücksgrenze für beide Seiten des Grundstückes.

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

Für die Dacheindeckung sind naturrote, rotbraune, rote, schwarze, graue und anthrazitfarbene Farbtöne zu wählen, alternativ sind Gründächer explizit zugelassen und empfohlen.

Für Farbanstriche der Gebäude sind grelle Farben unzulässig.

Zwerchgiebel und Dachgauben sind zugelassen.

Die Wandhöhe der Grenzgaragen wird auf max. 3,00 m festgesetzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Höheneinstellung der Garagengebäude wird die Oberkante Straßenrand der das Grundstück erschließenden Planstraße (= Straßenbegrenzungslinie), rechtwinklig und geradlinig gemessen von der Mitte der straßenseitigen Garagenaußenwand festgesetzt.

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu schaffen. Gefangene Stellplätze werden mitgezählt.

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

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, entlang angrenzender Straße und Weg, dürfen max. 2,00 m über bzw. 0,50 m unter der angrenzenden Straßenoberkante erfolgen. Reicht die

Aufschüttung bzw. Abgrabung nicht aus darf darüber hinaus max. im Verhältnis 1:1,5 geböscht werden. Entlang privater Grundstücksgrenzen darf das Urgelände max. 2,5 m verändert werden.

3.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

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

Jeder Grundstückseigentümer ist verpflichtet, innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auf seinem Grundstück je 500 m² Grundstücksfläche mind. einen hochstämmigen Obstbaum oder Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

Es sind mindestens 20% der Grundstücksfläche mit 20 cm belebtem Oberboden anzudecken und mit Rasen, Sträuchern oder als Nutzgarten zu bepflanzen. Infos zur Gestaltung, Sorten- und Pflanzenauswahl bietet die Landesanstalt für Wein- und Gartenbau.

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

Bei den Pflanzgeboten ist ausschließlich eine standortheimische Pflanzenauswahl zulässig, um heimischer Flora und Fauna günstigere Lebensbedingungen zu ermöglichen.

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb drei Jahren nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.

4. Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange

Die Durchführung der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Dürre Wiese – Barnsteiner Feld“ für allgemeine Wohnflächen nach § 4 BauNVO erfolgt nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB wurde nach Vorprüfung der Einhaltung der in der Gesetzgebung formulierten Voraussetzungen am 29.03.2023 durch den Gemeinderat Riedenberg beschlossen.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt:

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wer-den, mitzurechnen sind, oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls);

Verfahrensgegenständlich wird eine Wohngebietsfläche von 20.992 m² festgesetzt, deren Grundfläche aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,4 demnach bei ca. 8.397 m² und somit weit unterhalb der gesetzlich geregelten Grenze von 20.000 m² Grundfläche liegt.

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 unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. (Störfallbetriebe)

Für die vorliegende Planung können die vorgenannten Gesichtspunkte alle verneint werden, weshalb die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 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 frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, 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 Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen liegt in der Festsetzung privater Pflanzpflichten und einem Erhaltungsgebot der bestehenden Grünflächen und Bäume.

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

Bewertung der Eingriffsfläche

Es handelt sich bei der Eingriffsfläche der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanaufstellung um eine extensiv genutzte Grünlandfläche nordwestlich von Riedenberg.

Die Eingriffswirkungen werden gemindert durch:

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

wodurch ein Planungsfaktor von 10 % veranschlagt wurde.

Die Bestandserfassung nach den Wertpunkten der BayKompV wurde aufgrund Bestandsbesichtigungen sowie des Berichts der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung eingeschätzt und somit in die Kalkulation des Leitfadens wie folgt eingegliedert:

Eingriff					
Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung	Fläche (m^2)	Bewertung $(WP)^2$	Zusatzwert[3]	GRZ/Eingriffsfaktor[4]	Ausgleichsbedarf[5]
G214 - Artenreiches Extensivgrünland (TF Fl.Nr. 850)	1.351	12	0	1	16.212,00
Summe Ausgleichsbedarf	**1.351**				**16.212,00**

Nach der Berechnung des Leitfadens ergibt sich ein erforderlicher Ausgleich von 16.212,00 Wertpunkten, die mit der Ausgleichsfläche verrechnet werden müssen.

Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs

Der Eingriffsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 1.351 m^2.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume						
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste		
	Code	Bezeichnung	Bewertung $(WP)^2$	Code	Bezeichnung	Bewertung $(WP)^2$
1	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	G214	artenreiches Extensivgrünland	12

Ausgleichsmaßnahme					
Fl.Nr.	Fläche	Aufwertung[3]	Timelag[4]	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang in WP[5]
1439	2.217	4	0	0	8.868
1024, 1081/2	1.974	4	0	0	7.896
Summe Ausgleichsumfang in WP					16.764

Nach der Berechnung des Leitfadens ergibt sich nun ein Ausgleichsumfang von 16.764,00 Wertpunkten. (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021; Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, 2014)

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	16.764,00
Summe Ausgleichsbedarf	16.212,00
Differenz	552,00

Somit gilt der Ausgleichsbedarf als nachgewiesen. Eine Zusammenfassung der Ausgleichsermittlung ist Bestandteil der Unterlagen.

Ausgleichsfläche, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Betriebsgebäude Wasserversorgung“ festgesetzt ist:

Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Bebauungsplan "Dürre Wiese - Barnsteiner Feld" zugeordnet und liegt außerhalb des Geltungsbereichs (Gemarkung Oberriedenberg Fl.Nr. 1439,1024 und 1081/2).

A 1: Ausgleichsmaßnahme "Extensivierung der Wiesenfläche"

Bestand: extensiv genutztes Grünland

Entwicklungsziele:

- Extensivierung des Grünlandes mit Ausbildung der vorhandenen Magerkeitszeiger
- Verhinderung von Nährstoffeintrag

Maßnahmen:

- jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht erlaubt) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September
- Erhalt von Brachestreifen (10% der Fläche), diese müssen zwei Jahre bestehen und dürfen ebenfalls erst ab dem 15. Juni gemäht werden
- mehrjährige Mahdgutübertragung durch eine Spenderfläche (Abstimmung der Spenderfläche mit der UNB)
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- Die Verpflichtung zur Durchführung der Maßnahmen wird gemäß § 10 Abs. 1 Satz 4 BayKompV auf 25 Jahre festgesetzt.

Bei unerlaubtem oder untersagtem errichten, aufstellen oder wesentlichen ändern der Biotopfläche muss mit rechtlichen Konsequenzen gemäß BNatSchG gerechnet werden.

Folgende Verringerungsmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen und festgesetzt:

Die Verringerungsfläche V1 wird mit den festgesetzten Maßnahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Dürre Wiese - Barnsteiner Feld" zugeordnet und liegt innerhalb des Geltungsbereichs.

V 1: Vermeidungsmaßnahme "Bestandssicherung Breitblättriges Knabenkraut"

Ziele:

- Erhalt des Vorkommens des Breitblättrigen Knabenkrauts im Bereich der nördlichen Bergseestraße
- Entwicklung eines Altgrasstreifens

Maßnahmen:

- Anlegen eines 5 m breiten Puffersteifens zur Bebauung
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht erlaubt) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni

Bei unerlaubtem oder untersagtem errichten, aufstellen oder wesentlichen ändern der Verringerungsfläche V1 muss mit rechtlichen Konsequenzen gemäß BNatSchG gerechnet werden.

Der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung ist eine Begründung zur Grünordnungsplanung beigefügt, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist. Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, die vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen sind.

5. Artenschutz

Zur Beurteilung der Belange des Artenschutzes hinsichtlich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom Büro Bachmann Artenschutz GmbH vom 11/2023 erstellt.

Hierbei wurde das Untersuchungsgebiet, unter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen, auf die Artengruppen Vögel, Reptilien und Schmetterlinge geprüft.

Gemäß dem Fachbeitrag zur saP sind zudem 9 artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umzusetzen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten i. S. v. Art.1 VRL zu vermeiden oder zu mindern.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- M01: Um eine Bestrahlung von Flugrouten und Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern und die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Straßenbeleuchtung zu beachten:

- Die Lampen müssen ein geschlossenes Lampengehäuse haben, das Lampengehäuse darf im Betrieb nur eine Oberflächentemperatur von maximal 60°C erreichen.
- Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen unter 10 m² 50-100 cd/m², für Flächen über 10 m² 2-5cd/m2. In für den Arten- und Biotopschutz besonders wertvollen Gebieten soll eine maximale Leuchtdichte von 1-2 cd/m² eingeplant werden.
- Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
- Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

- M02: Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.

- M03: Die Heckenstrukturen an den Rändern des Vorhabensgebiets müssen als Fledermaus-Jagdrevier und Vogelbrutstätte erhalten bleiben. Es ist darauf zu achten, dass während und nach den Bauarbeiten keine Schädigung dieser Bäume eintritt. Die DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 ist zwingend einzuhalten.

- M04: Zum nordwestlichen Gebietsrand im Bereich der Gartengrundstücke muss während der Bauarbeiten ein 5 m breiter Pufferstreifen eingehalten werden. Dieser Bereich darf weder befahren werden, noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden. Der Pufferstreifen ist durch einen fixen, nicht verrückbaren Zaun (kein Bauzaun!) von der Baustelle abzutrennen.

- M05: Um Verletzungen und Verluste von Zauneidechsen zu vermeiden, muss während der Bauarbeiten ein Reptilienschutzzaun (glatte Folie, kein Polyestergewebe, 50 cm hoch) zwischen den Aufenthaltsorten der Tiere am nordwestlichen Gebietsrand und dem Rand des Bauvorhabens aufgestellt werden. Der Zaun muss dazu 10 cm in den Boden eingegraben werden. Damit der Zaun von der Eingriffsseite her für die Tiere übersteigbar bleibt, ist dieser im 45° Winkel schräg nach außen geneigt auszurichten. Diese Maßnahme verhindert auch eine Einwanderung der Zauneidechse während der Bauphase.

- M06: Bei der Planung ist ein Augenmerk auf die Fallenwirkung für Kleintiere wie Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc. zu richten. Strukturen wie Lichtschächte, boden-

ebene Kellereingänge, offene Fallrohre und ähnliches müssen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden.

- M07: Gehölzfällungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.

- M08: Die momentane Vegetation, namentlich die Hecken am Rand, muss erhalten bleiben, wo nicht zwangsläufig Gehölze zur Umsetzung des Bauvorhabens entfernt werden müssen. Zur momentanen Vegetation zählt auch der Bestand des Breitblättrigen Knabenkrauts am Südostrand. Zu den zu erhaltenden Gehölzen und Pflanzen muss dauerhaft ein 5 m breiter Pufferstreifen zur Bebauung eingehalten werden. In diesem Bereich muss ein Altgrasstreifen entwickelt werden. Hierfür muss dieser Bereich einmal jährlich, allerdings frühestens ab 15. Juli gemäht werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Falls der Erhalt der Gehölze nicht möglich sein sollte, ist eine Ersatzpflanzung in der Flächengröße der entfernten Gehölze zu erbringen. Im Falle einer Ersatzpflanzung muss auf die Verwendung heimischer, standortgerechter Sträucher geachtet werden. Früchtetragende Gehölze sind zu bevorzugen. Als mögliche Straucharten eignen sich hier nicht allzu stark wachsende und beerentragende Gehölze, wie zum Beispiel Heckenrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (S. nigra), Eingriffliger (Crataegus monogyna) und Zweigriffliger Weißdorn (C. laevigata).

- M09: Große Glasfronten an neu entstehenden Gebäuden sind, wenn möglich, zu vermeiden. Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

- M10: Die verbleibende Biotopteilfläche darf nicht als Baustelleneinrichtung, Lagerfläche oder dergleichen verwendet werden und ist vor Befahrung und Zerstörung zu schützen. Bei unerlaubtem oder untersagtem Errichten, Aufstellen oder wesentlichem Ändern der Biotopfläche muss mit rechtlichen Konsequenzen gemäß BNatSchG gerechnet werden.

- M11: Bodenarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, im Zeitfenster von Oktober bis Mitte März, auszuführen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen.
  Diese Festsetzung gilt für die Erschließungsarbeiten durch die Gemeinde.

Spezielle Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität betroffener Lebensräume, sog. „CEF“-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG Satz 2 und 3 BNatSchG), sind so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,

- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden kann,
- sich das Tötungsrisiko vorhabensbedingt nicht signifikant erhöht.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

Die vollständige artenschutzrechtliche Prüfung ist Teil der Begründung.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Eine zentrale Wasserversorgung der Grundstücke erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Riedenberg. 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 und kein amtlich festgesetztes Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiet. Außerdem liegt das geplante Wohngebiet nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets. Der Geltungsbereich liegt im vierten Schutzbezirk der quantitativen Heilquellenschutzgebiet der Staatl. Heilquellen von Bad Kissingen und Bad Bocklet, aufgrund der Höhenlage wird dieses jedoch nicht beeinflusst.

Die mögliche Flächenversiegelung wird durch die Festsetzungen der Bebauungsplan-aufstellung reduziert. Im Geltungsbereich ist lediglich die Herstellung von wasserundurchlässigen Flächen bis zu einer Grundflächenzahl GRZ 0,4 zulässig.

Die Straßenoberkante stellt die Rückstauebene dar. Gemäß DIN 1986 hat sich der Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau zu sichern.

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

Schmutzwasser und verschmutztes Oberflächenwasser ist an den öffentlichen Mischwasserkanal der Gemeinde Riedenberg anzuschließen.

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.

7. Denkmalschutz

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

Im Südwesten des Geltungsbereichs befindet sich das Baudenkmal D-6-72-145-2. Dieses ist zu erhalten und zu schützen.

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

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

8. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

9. Erschließung

Das Baugebiet ist durch die Staatsstraße St 2289 an das überörtliche Verkehrswegenetz angeschlossen. Die Erschließung des Plangebiets für Bau und Betrieb erfolgt über das bestehende Straßennetz, die Mittelbachstraße auf der Fl.Nr 1017/5 sowie die Bergseestraße auf der Fl.Nr. 1198/3. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt bedarfsgerecht in drei Bauabschnitten.

<u>Abwasserbeseitigung</u>
Die Abwasserentsorgung auf den Wohngebietsflächen erfolgt im Trennsystem.

Das Regenwasser wird über den westlich gelegenen Regenwasserkanal entwässert.

Einläufe zum Regenwasserkanal sind mit der beigefügten Plakette – kein Schmutzwasser in diesen Gully- zu kennzeichnen.

Schmutzwasser ist an der öffentlichen Kanalisation der Gemeinde Riedenberg anzuschließen.

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

Der Einbau von neuartigen Sanitärsystemen (NASS) wird empfohlen. Hierbei wird durch Aufbereitung bzw. Wiederverwendung von Abwässern sowohl der Trinkwasserverbrauch als auch die anfallende Schmutzwassermenge gesenkt.

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. Eine Nutzung von Zisternen wird empfohlen. Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.
Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche. Der Einbau von neuartigen Sanitärsystemen (NASS) wird empfohlen. Hierbei wird durch Aufbereitung bzw. Wiederverwendung von Abwässern sowohl der Trinkwasserverbrauch als auch die anfallende Schmutzwassermenge gesenkt.

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 Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Riedenberg ist zu beachten.

Wasserversorgung
Eine zentrale Wasserversorgung des Grundstücks erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Riedenberg.

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 bestehende Stromnetz des örtlichen Stromversorgers Bayernwerk Netz angeschlossen.

Verkehrsflächen
Das Baugebiet wird über die Mittelbachstraße sowie die Bergseestraße angeschlossen.

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.

10. Immissionsschutz

Das vorgesehene Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

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

Im Inneren von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grundlage der öffentlich rechtlichen Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm sicherzustellen (z.B. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“).

Die Auslegung dieses baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm kann z.B. auf Grundlage der im Schallimmissionsgutachten 23-015-01 des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg, aufgezeigten Immissionsbelastung erfolgen.

Im 2. Vollgeschoss dürfen keine öffenbare Fenster von schützenswerten Räumen (Schlaf- und Arbeitsräume, Kinderzimmer) in der ersten Baureihe hinter der Schallschutzwand nach Nordosten ausgerichtet werden. Öffenbare Fenster von nicht schutzbedürftigen Räumen (z.B. Flure, Bäder, Abstellräume) können auch im Bereich der Überschreitung der Grenzwerte der 16.BImSchV angeordnet werden.

Auf dem nordöstlichen direkt an der Staatstraße liegenden Grundstück ist auf der im Plan dargestellten Fläche keine schutzbedürftige Bebauung zulässig.

An der St2289 besteht zum Schutz der Wohnbebauung bereits ein Schallschutzwall.

Im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz werden folgende Hinweise getroffen:

D 8 St 2289
Das Gebiet ist durch Immissionen der Staatsstraße vorbelastet. Es wird darauf hingewiesen, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung geltend gemacht werden können.

D 9 Lärmschutz bei Luftwärmepumpen
Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen innerhalb des Plangebietes durch Luftwärmepumpen, kann mit dem Interaktiven Assistenten zum LAI-Leitfaden des Landes Sachsen-Anhalt eine Beurteilung durchgeführt werden: http://lwpapp.webyte.de/

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

St 2272 im Osten

Auswirkungen:
Staub-, Lärm- und Abgasemissionen der St 2289.

Bewertung der Auswirkungen:
Die Auswirkungen werden durch einen Gutachter untersucht und das Ergebnis, ggf. mit erforderlichen Festsetzungen, mit in die Planunterlagen aufgenommen.

Die Höhendifferenz der höher gelegenen Staatsstraße zum Plangebiet sowie der bestehende Lärmschutzwall und Bewuchs mildern die Auswirkungen ab.

Das Gebiet ist durch Immissionen der Staatsstraße jedoch weiterhin vorbelastet. Es wird darauf hingewiesen, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung geltend gemacht werden können.

Feuerwehr, Bauhof, Mehrzweckhalle im Süden

Auswirkungen:
Lärmemissionen

Bewertung der Auswirkungen:
Die Auswirkungen werden durch einen Gutachter untersucht und das Ergebnis, ggf. mit erforderlichen Festsetzungen, mit in die Planunterlagen aufgenommen.

Landwirtschaftliche Betriebe

Auswirkungen:
Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen aufgrund der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Betriebe

Auf den Flurnummern 1044 und 1045 befindet sich ein Milchviehstall, des Weiteren werden dort Geflügel, Schafe und Ziegen gehalten.

Es befinden sich in der Nähe zwei weitere noch als landwirtschaftliche Betriebe bekannte Anwesen. Das Anwesen Kreuzbergstraße 62 hat inzwischen die vorhandenen Nebengebäude zur Beherbergung umgebaut, das Anwesen Bergseestraße 39 hat noch nie Nutztiere gehalten.

Bewertung der Auswirkungen:
Die Anwesen ohne landwirtschaftliche Nutzung haben keine Auswirkung auf den Geltungsbereich.

Vom Betrieb auf den Flurstücken 1044 und 1045 sind ebenfalls keine Einwirkungen auf den Geltungsbereich zu erwarten. Es trennen ihn etwa 250 m vom Geltungsbereich. Zwischen dem Betrieb und dem Geltungsbereich verläuft die Staatsstraße St2289 sowie mehrere Reihen Eingrünung und trennt diese somit räumlich voneinander. Ebenso mindern die Topografie und der vornehmliche Westwind die Immissionen auf den Geltungsbereich.

Quellenverzeichnis

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2020): Bayerischer Denkmal-Atlas. URL: https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/ (Abrufdatum 06.03.2023).

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

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2021): FIN-Web. URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm (Abrufdatum 07.03.2023)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2021): UmweltAtlas Bayern. URL: https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm (Abrufdatum 08.03.2023)

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

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

LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG BAYERN (2020): BayernAtlas. URL: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas (Abrufdatum 09.03.2023).

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 § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257)

BAUGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

BAUNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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

Würzburg, 29.03.2023
geändert und ergänzt, 14.12.2023
geändert und ergänzt, 06.06.2024
geändert und ergänzt, 14.08.2024
19.09.2024

Anerkannt:

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

Gemeinde Riedenberg

Bearbeitet:

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

Roland Römmelt, 1.Bürgermeister