

# **GEMEINDE SONNEFELD**

## **BEBAUUNGSPLAN „GESTUNGSHAUSEN - WEINBERG“**



### **BEGRÜNDUNG** (Entwurf)

Fassung vom 18.06.2023

## Inhalt

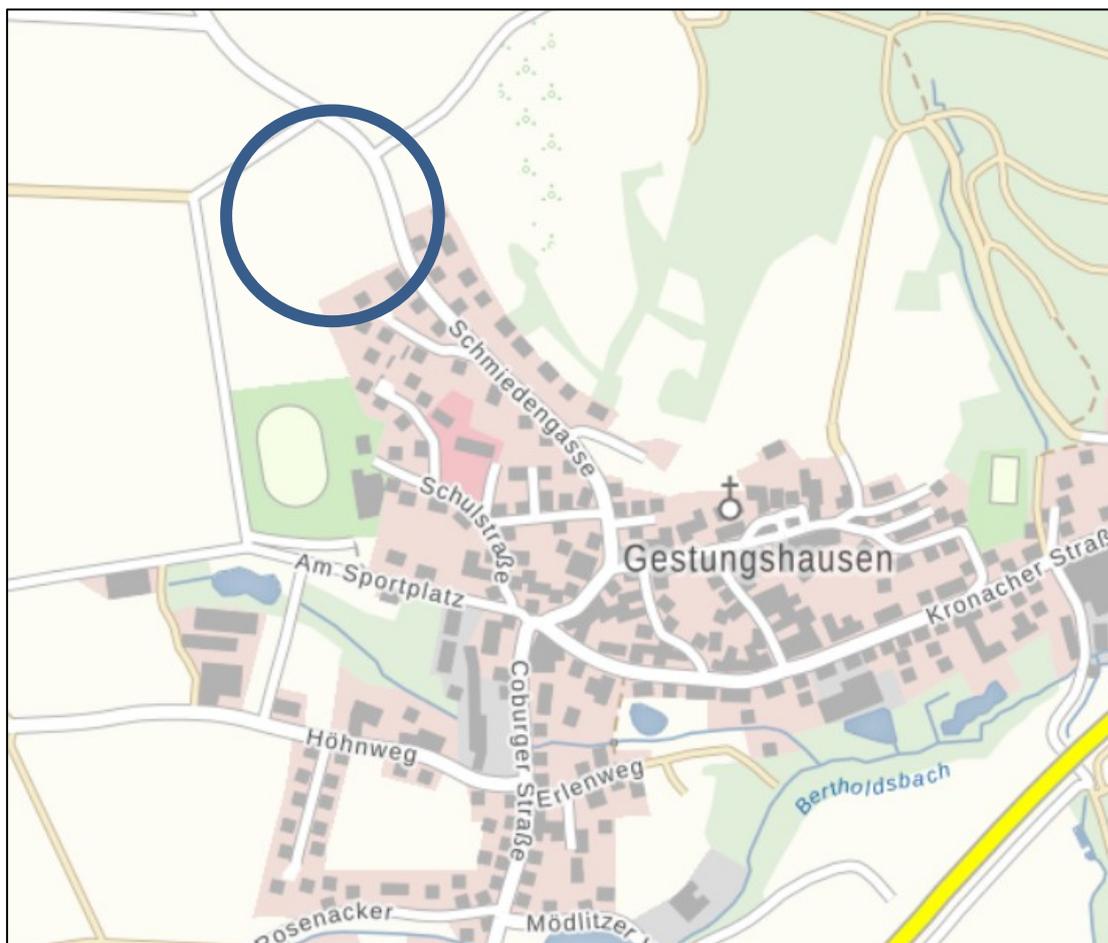
<b>1. Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>5</b>
3.1. Naturschutz .....	5
3.2. Wasserschutz .....	5
3.3. Hochwasser .....	5
3.4. Flächennutzungsplan.....	5
3.5. Bestehendes Planungsrecht.....	6
<b>4. Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung .....</b>	<b>7</b>
4.1. Städtebauliche Situation .....	7
4.2. Verkehrliche Anbindung.....	7
<b>5. Planung.....</b>	<b>7</b>
5.1. Städtebau.....	7
5.2. Verkehr .....	8
<b>6. Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>9</b>
6.1. Art der baulichen Nutzung .....	9
6.2. Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.3. Überbaubare Grundstücksfläche .....	10
6.4. Bauweise .....	10
6.5. Stellplätze, Carports und Garagen.....	10
6.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	11
6.7. Verkehrsfläche .....	11
6.8. Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche .....	11
6.9. Grünordnerische Maßnahmen .....	12
6.10. Örtliche Bauvorschriften .....	12
<b>7. Auswirkungen .....</b>	<b>14</b>
7.1. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen .....	14
7.2. Umweltprüfung.....	14
7.3. Artenschutz.....	15
7.4. Eingriffe in Natur und Landschaft.....	15
7.5. Immissionen .....	15
7.6. Ver- und Entsorgung .....	16

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung das Planungsrecht für eine Weiterentwicklung des Baugebietes „Am Weinberg“, am nördlichen Rand des Ortsteils Gestungshausen, geschaffen werden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt und über die Schmiedengasse erschlossen. Die Fläche bietet sich somit für eine Entwicklung zu einem Wohngebiet mit Einfamilienhäusern an. Die Entwicklung des Wohngebietes soll durch einen privaten Erschließungsträger erfolgen.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 12. Juli 2022 den Grundsatzbeschluss zur Vergabe und Erschließung des Baugebietes „Gestungshausen-Weinberg“ durch einen Erschließungsträger gefasst. Am 19. Oktober 2022 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gestungshausen-Weinberg“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Wohnbebauung auch die geordnete städtebauliche Entwicklung und Erschließung unter Berücksichtigung des angrenzenden Landschaftsraums und des Ortsbildes der bestehenden Ortschaft sicherstellen.



**Abbildung 1:** Lage des Bebauungsplangebietes „Gestungshausen – Weinberg“

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Fl.-Nrn. 320, 321 und 322 Gemarkung Gestungshausen und wird im Westen und Norden durch einen Feldweg, und im Süden durch die vorhandene Bebauung der Straße „Am Weinberg“ begrenzt. Im Osten bildet die Ortsstraße Schmiedengasse den Abschluss.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 16.500 qm.



**Abbildung 2:** Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1. Naturschutz**

##### Schutzgebiete gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Biotopverbundfläche, geschützten Biotop, Nationalpark oder Naturpark vor.

##### Natura 2000-Gebiete

Im Plangebiet wurden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

#### **3.2. Wasserschutz**

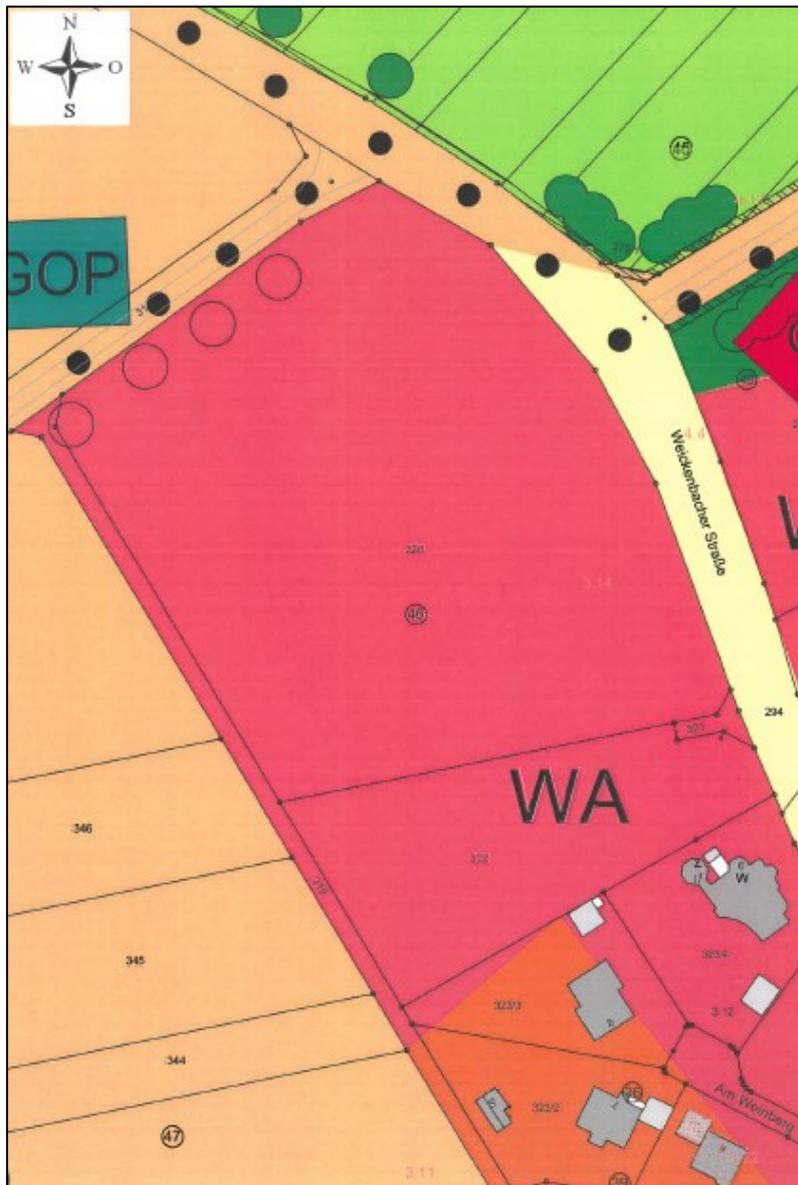
Das Plangebiet liegt in keinem festgelegten oder geplanten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

#### **3.3. Hochwasser**

Das Plangebiet ist nicht in den Hochwassergefahren- sowie Hochwasserrisikokarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt dargestellt.

#### **3.4. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



**Abbildung 3:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### 3.5. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans oder einer sonstigen Satzung und ist als Außenbereich zu betrachten. Demnach richtet sich die Zulässigkeit von neuen Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes derzeit nach § 35 BauGB. Bei der geplanten Wohnbebauung handelt es sich um kein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## **4. Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung**

### **4.1. Städtebauliche Situation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Im Norden und Westen grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Südlich des Plangebietes erstreckt sich das Siedlungsgebiet des Ortsteils Gestungshausen. Unmittelbar südlich angrenzend liegt das Wohngebiet „Am Weinberg“, das durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist. Das Zentrum von Gestungshausen mit einigen Versorgungseinrichtungen liegt in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist nach Westen hin leicht abschüssig.

Aufgrund seiner räumlichen Lage bietet sich die Plangebietsfläche aus städtebaulicher Sicht zur Weiterentwicklung des Ortsteils Gestungshausen in nördlicher Richtung an.

### **4.2. Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortsstraße Schmiedengasse. Die Schmiedengasse verbindet das Plangebiet mit dem Ortskern und wird im weiteren Verlauf zur Coburger Straße bzw. Neuseser Weg wird, die zur Straße „Schafberg“ führt. Der Hauptort Sonnefeld kann so in ca. 5 Minuten Fahrzeit erreicht werden.

## **5. Planung**

### **5.1. Städtebau**

Das Plankonzept sieht die Entwicklung eines Wohngebietes als Fortsetzung des südlich bestehenden Baugebietes „Am Weinberg“ vor.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine abschließende arrondierende Ortsentwicklung im Norden des Ortsteils Gestungshausen.

Im Bebauungsplanbereich sollen ca. 15 Parzellen entstehen, die mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden sollen. Die Grundstücksgrößen betragen dabei jeweils mindestens ca. 700-800 qm.

Es wurde ein mit der Gemeinde abgestimmtes städtebauliches Konzept erstellt, welches die geplante Erschließung, eine Anordnung der Baukörper, eine mögliche Grundstücksteilung sowie die Möglichkeit einer Begrünung des Plangebietes durch Bäume als städtebaulicher Vorentwurf darstellt.



**Abbildung 4:** Städtebauliches Konzept B. Planung, J. Beeck –Architekt-Stadtplaner- 10/2022

## 5.2. Verkehr

Das Bebauungsplangebiet soll durch eine öffentliche Straße mit einer Querschnittsbreite von 6,0 m, die an die Schmiedengasse anbindet erschlossen werden. Die Ein- und Ausfahrt zur Schmiedengasse erfolgt in einem Bereich, der verkehrstechnisch als unkritisch angesehen werden kann. Die Stichstraße endet in einer Wendeanlage, die für das Wenden der Müllabfuhr nach den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ausgelegt wird. Die zu erwartende Verkehrsmenge bleibt bei der Größe des Plangebietes und der geplanten Anzahl der Parzellen überschaubar, so dass die Erstellung einer Verkehrsuntersuchung entbehrlich ist.

Aufgrund der v.g. Rahmenbedingungen erscheint die Anbindung des Bebauungsplangebietes an das vorhandene Verkehrsnetz unproblematisch.

## **6. Begründung der Festsetzungen**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Der für die Wohnbebauung vorgesehene Teil des Plangebietes wird in Anlehnung an die Darstellung im Flächennutzungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) sowie Tankstellen (Nr. 5) werden unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen aufgrund ihres i. d. R. großen Flächenbedarfs nicht mit der beabsichtigten sowie südlich angrenzenden, bestehenden kleinteiligen Bebauungsstruktur vereinbar sind. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden zudem ein hohes Verkehrsaufkommen induzieren sowie Immissionskonflikte mit der geplanten und bestehenden Wohnnutzung erwarten lassen. Aus denselben Gründen werden auch die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO bleibt trotz der Nutzungsausschlüsse gewahrt, da eine gewisse Durchmischung der Wohnnutzung mit nicht störenden anderen Nutzungen in dem Allgemeinen Wohngebiet als Abgrenzung zu einem Reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO gewahrt bleibt.

### **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze in Allgemeinen Wohngebieten des § 17 BauNVO und ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung mit den vorgesehenen Einfamilienhäusern. Durch die Festsetzung der GRZ wird dem Ziel des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen und eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet. Es ist ein planerisches Ziel, eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke in Bezug auf die geplante Nutzung zu ermöglichen und gleichzeitig die Inanspruchnahme der Flächen zu reglementieren.

Zusammen mit der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ um 50 % durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen wird der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal 60 % fixiert. Die Festsetzung der GRZ sichert demnach auch die Grund-

annahme zur Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, die Gegenstand des Umweltberichtes ist.

### Zahl der Vollgeschosse

Zur städtebaulichen Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Begrenzung der Wohnbebauung auf zwei Vollgeschosse trägt zum einen der Lage des Neubaugebietes am Ortsrand und zum anderen der bestehenden Höhenentwicklung der angrenzenden Ortslage Rechnung.

### **6.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes bandartige überbaubare Grundstücksflächen entlang der geplanten Erschließungsstraße definiert, innerhalb derer die Hauptgebäude errichtet werden dürfen. Auf der West- und Südseite der zentral verlaufenden Planstraße sind die Baufenster zur Straße in einem Abstand von 5,0 m festgesetzt, so dass eine straßenbegleitende Bebauung mit einer angemessenen Vorgartenzone und großzügigen Gartenbereichen im Westen bzw. Süden der jeweiligen Baugrundstücke forciert wird. Die festgesetzte Baufenstertiefe von 18,0 m lässt ausreichend Spielraum für die Platzierung der Wohngebäude auf dem Grundstück, beschränkt aber gleichzeitig ein zu starkes Heranrücken der Neubebauung an den neuen Ortsrand. Die überbaubare Grundstücksfläche im Nordosten des Wohngebietes ist in einem größeren Abstand zur Planstraße festgesetzt, um den künftigen Grundstückseigentümer\*innen die Möglichkeit zu geben, das Wohnhaus zentral auf dem Grundstück bzw. in Richtung Schmiedengasse zu errichten, um so die privaten Gartenflächen nach Südwesten ausrichten zu können.

### **6.4. Bauweise**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO wird im gesamten Allgemeinen Wohngebiet die zulässige Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, um die vorgesehene aufgelockerte Bebauung, die auch in der bereits bebauten Ortslage prägend ist, zu gewährleisten sowie der Lage am Siedlungsrand Rechnung zu tragen und einen harmonischen Übergang zum nördlich und westlich angrenzenden Landschaftsraum sicherzustellen.

### **6.5. Stellplätze, Carports und Garagen**

Zur Sicherung einer kompakten Bauweise und zum Schutz der Privatgärten sowie eines städtebaulich geordneten Siedlungsbildes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Stellplätze sind darüber hinaus auch zwischen der vorderen Baugrenze und der Straße zulässig. Garagen und Carports sind hier

ausgeschlossen, da solche Anlagen möglicherweise durch die begrenzte Einsehbarkeit die Verkehrssicherheit gefährden könnten.

Durch diese Regelungen wird der Bau von Garagen, Carports und Stellplätzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zur Vermeidung möglicher nachbarschaftlicher Konflikte aufgrund von Emissionen sowie visuellen Beeinträchtigungen verhindert und auch Rücksicht auf den angrenzenden Landschaftsraum genommen.

### **6.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Gewährleistung der auf den Baugrundstücken vorgesehene Bebauung mit Einfamilienhäusern wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Dies entspricht auch dem überwiegenden Charakter sowie der Eigenart der im Süden angrenzenden Wohnbebauung. Dadurch wird auch je Wohngebäude eine Einliegerwohnung, für z.B. ältere Familienangehörige, zugelassen.

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten trägt insgesamt zu einer Begrenzung der Besiedlungsdichte am Siedlungsrand, in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsraum und damit verbunden zu einer Beschränkung zusätzlicher Verkehrsmengen sowie zu einer Vermeidung von möglichen Problemen bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs bei.

### **6.7. Verkehrsfläche**

Zur Sicherung der Erschließung der geplanten Baugrundstücke wird die Planstraße entsprechend der Erschließungsplanung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche umfasst neben der eigentlichen Fahrbahn auch erforderliche Böschungsflächen, die für die Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind. Nach Herstellung der Straße durch den Vorhabenträger wird die Verkehrsfläche der Gemeinde übertragen.

### **6.8. Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche**

Zwischen der Planstraße und der bestehenden Wendeanlage der Straße „Am Weinberg“, südlich des Plangebietes ist zur Ableitung des häuslichen Schmutzwassers sowie des Niederschlagswassers die Errichtung eines Mischwasserkanals vorgesehen. Um innerhalb des Neubaugebietes die vorgesehene Trasse für den Mischwasserkanal planungsrechtlich zu sichern, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zwischen der Planstraße und dem südlich angrenzenden Flurstück 323/3 eine 2,0 m breite Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belasten ist.

Die Festsetzung dieser Fläche allein begründet noch nicht das im Bebauungsplan vorgesehene Leitungsrecht. Vielmehr bedarf es im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren der Eintragung im Grundbuch. Durch die Fest-

setzung im Bebauungsplan wird zunächst lediglich verhindert, dass die vorgesehene Fläche bebaut oder anderweitig dauerhaft genutzt wird, so dass das vorgesehene Leitungsrecht später möglicherweise nicht mehr umgesetzt werden könnte.

### **6.9. Grünordnerische Maßnahmen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass ebenerdige, private Stellplätze inkl. deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise, d.h. mit versickerungsfähigen Materialien, wie wasserdurchlässiges Pflaster oder Rasenfugenpflaster, herzustellen sind. Dadurch kann die abzuleitenden Niederschlagswassermenge reduziert werden.

Zudem wird zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Vermeidung von Abflussspitzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine mindestens extensive Begrünung der Flachdächer von Garagen und Carports mit einer Aufbauhöhe von mindestens 10 cm festgesetzt. Dabei sind v.a. Gräser, Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und heimische Wildkräuter zu verwenden. Neben den wasserwirtschaftlichen Vorteilen kann diese Festsetzung auch zur Verbesserung des Mikroklimas vor Ort (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung) sowie zur optischen Aufwertung des Ortsbildes beitragen.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zeichnerisch eine 2,5 m breite freiwachsende Hecke festgesetzt. Die Hecke dient vor allem der Abschirmung der Neubebauung zu der bestehenden Wohnbebauung entlang der Straße „Am Weinberg“, deren Außenwohnbereiche teilweise in Richtung Neubaugebiet ausgerichtet sind.

Zur Gewährleistung einer Mindestbegrünung der künftigen Wohngrundstücke und Sicherstellung eines ansprechenden Ortsbildes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen ist. Um eine angemessene Qualität der Bepflanzung sicherzustellen, sind dabei Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung von 18/20 cm zu verwenden.

### **6.10. Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO werden zur langfristigen Sicherung eines städtebaulich ansprechenden Ortsbildes des Neubaugebietes baugestalterische Festsetzungen bzgl. der Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, der Abfallbehälter und der Vorgärten sowie zu Einfriedungen getroffen. Die gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert werden und sich die Neubebauung in die vorhandene Umgebung einfügt.

### Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

In Verbindung mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) werden mindestens 40 % der Grundstücksflächen nicht mit Gebäuden, Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, Wegen usw. überbaut. Um für die Gestaltung dieser nicht überbauten Flächen Mindestvorgaben hinsichtlich der Gestaltung zu sichern, wird festgesetzt, dass diese Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

### Abfallbehälter

Es wird festgesetzt, dass sämtliche, außerhalb von Gebäuden aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/ oder Kletterpflanzen oder in Form einer Holzkonstruktion dauerhaft einzugrünen bzw. einzuhausen sind. Dadurch werden Beeinträchtigungen des Ortsbildes, die von solchen Anlagen ausgehen können, bereits im Vorfeld ausgeschlossen.

### Vorgarten

Die Gestaltung der privaten Freiflächen zum Straßenraum hin, insbesondere von Vorgärten, trägt wesentlich zur Umsetzung des Erscheinungsbildes einer Wohnbebauung bei. Diese Bereiche sollen als halböffentliche Räume fungieren und zum Straßenraum hin eine offene sowie angenehme Wohn- und Aufenthaltsqualität erzeugen. Die Vorgärten sind dementsprechend je Grundstück zu mindestens 40 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten und/ oder wasserundurchlässige Sperrschichten sind nicht zulässig.

Das Anlegen sogenannter Schotter- und Steingärten, die in der Regel negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild haben, soll durch diese Festsetzung vermieden werden. Durch begrünte Vorgärten können zudem Lebensräume für Tiere, insbesondere Insekten, geschaffen bzw. erhalten und die klimatischen Auswirkungen des Neubaugebietes vermindert werden.

Der Vorgarten wird in den textlichen Festsetzungen klarstellend als Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze über die gesamte Breite des Grundstücks definiert und festgesetzt.

### Einfriedungen

Zur Sicherstellung eines positiven und grünen Erscheinungsbildes der neuen Baugrundstücke wird festgesetzt, dass Einfriedungen als Gehölzhecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder als Holzzäune herzustellen sind. Metall- oder Kunststoffzäune, die meist negative Auswirkungen auf das Ortsbild haben, werden lediglich in Verbindung mit mindestens gleichhohen, lebenden Hecken zugelassen. Massive Einfriedungen wie Mauern (Mauerwerk, Betonzaun, Gabionen) sind nicht zulässig, um v.a. für Kleintiere eine Durchlässigkeit zum Landschaftsraum hin sowie zwischen den Gartenflächen zu gewährleisten.

## **7. Auswirkungen**

### **7.1. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll daher im Rahmen der Abwägung innerhalb der Bauleitplanung begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere die Nutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können, zugrunde gelegt werden.

Zur Befriedigung der aktuell in der Gemeinde Sonnefeld bzw. im Landkreis Coburg bestehenden sowie prognostizierten Wohnraumnachfrage reichen die innerörtlichen Flächenreserven im Gemeindegebiet nicht aus. Dieser Nachweis wurde bereits auf Ebene der Aufstellung des Flächennutzungsplans geführt und als Ergebnis wurde das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Eine positive Bevölkerungsentwicklung trägt zu einer besseren bzw. gleichbleibenden Auslastung der in Sonnefeld bzw. Gestungshausen vorhandenen Grundversorgungseinrichtungen, wie Kindergärten und Schulen aber auch Sport- und Kultureinrichtungen bei, die wesentlich von der Bevölkerungszahl, insbesondere von der Anzahl jüngerer Familien abhängig ist. Zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage in Verbindung mit der Sicherstellung einer langfristigen Auslastung bestehender Versorgungseinrichtungen ist es somit erforderlich, auch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich für die Entwicklung von Wohngrundstücken zu überplanen. Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung sowie dem direkten Anschluss an die bestehende Ortslage im Süden eignet sich der Standort für eine ergänzende, verträgliche Wohnbauentwicklung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden insgesamt 1,65 ha aktuell genutzte landwirtschaftliche Fläche überplant, die demzufolge verloren gehen. Der Großteil der im Gemeindegebiet bestehenden, zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt hingegen bestehen. Die landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit des Freiraums bleibt somit insgesamt erhalten.

Auf eine Überplanung von landwirtschaftlichen Flächen müsste verzichtet werden, wenn ein landwirtschaftlicher Betrieb durch den Flächenverlust nachweislich in seiner Existenz gefährdet wäre. Dies ist im vorliegenden Fall nach aktuellem Kenntnisstand nicht gegeben.

### **7.2. Umweltprüfung**

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen

Umweltparameter sowie die umweltbezogenen Belange (Schutzgüter) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB dargestellt, beschrieben und bewertet werden. Diese werden in einem Umweltbericht zusammengetragen. Im Umweltbericht sind auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen darzustellen. Die Anforderungen an den Umweltbericht sind in der Anlage 1 des BauGB formuliert.

Die Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht wurde durch [wird ergänzt] erstellt. Der Umweltbericht bildet als eigenständiges Dokument einen gesonderten Teil der Planbegründung (vgl. TEIL B) und ist somit Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Planverfahren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Vorentwurfsunterlagen um Stellungnahme gebeten. Dabei wurden sie auch um Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten (Scoping).

### **7.3. Artenschutz**

[wird ergänzt]

### **7.4. Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 BNatSchG auszugleichen. Daher wurde im Zuge des Umweltberichts eine entsprechende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt.

[wird ergänzt]

### **7.5. Immissionen**

Der südwestlich des Plangebietes bestehende Sportplatz des Turn- und Sportvereins Gestungshausen 1902 e.V. (ca. 150 m Luftlinie) stellt eine Emissionsquelle nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) dar. Da sich im direkten Umfeld des Sportplatzes bereits genehmigte Wohnnutzungen befinden, wird davon ausgegangen, dass die nach der 18. BImSchV in einem Allgemeinen Wohngebiet einzuhaltenden Immissionsrichtwerte auch im Neubaugebiet nicht überschritten werden.

Erhebliche Immissionen durch die Art der baulichen Nutzung und des neu entstehenden Verkehrs sind nicht zu erwarten, so dass weitergehende Untersuchungen nicht notwendig sind.

## **7.6. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Wärme und Telekommunikation/ Internet kann über einen Anschluss an die innerhalb der Schmiedengasse bestehenden Leitungen erfolgen. Innerhalb der Planstraße werden die entsprechenden Leitungen neu verlegt.

Eine Untersuchung durch das Ingenieurbüro GARTISER GERMANN & PIEWAK hat ergeben, dass die im Plangebiet anzutreffenden Bodenschichten keine Durchlässigkeitsbeiwerte nach DWA A-138 aufweisen, die für eine Versickerung von Oberflächenwasser geeignet sind. Die Ableitung des im Neubaugebiet anfallenden Niederschlagswassers soll daher zusammen mit dem häuslichen Schmutzwasser über einen neuen Mischwasserkanal erfolgen. Der Mischwasserkanal soll an den bestehenden Kanal innerhalb der Straße „Am Weinberg“ anbinden. Die im Plangebiet verlaufene Kanaltrasse wird im Bebauungsplan über die Festsetzung einer entsprechenden Fläche gesichert. Die im bestehenden Kanalnetz vorhandenen Kapazitäten sind zur Aufnahme der zusätzlichen Wassermengen aus dem Neubaugebiet ausreichend. Der genaue Anschlusspunkt an den Bestandskanal ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

Die am Ende der Planstraße vorgesehene Wendeanlage gewährleistet die Befahrbarkeit durch ein 3-achsiges Abfallentsorgungsfahrzeug. Zudem wird die Planstraße in einem ausreichend breiten Querschnitt hergestellt, der eine Befahrbarkeit durch Abfallsammelfahrzeuge ermöglicht. Alle vorgesehenen Baugrundstücke sind direkt über die Planstraße erschlossen und können somit direkt von einem Abfallentsorgungsfahrzeug angefahren werden.

Sonnefeld, 18.06.2023

**Haus**  
+  
**Grund-Consulting**  
  
Edda Weitz

**B.Planung**  
  
Jens Beeck  
Stadtplaner, Architekt