ingenieurbüro
für bauwesen
beratende ingenieure

- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

Begründung mit Umweltbericht
Satzung vom 09.06.2021

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.23.41**
Projekt: **4. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Südlich Hofstädter Straße“**

Gemeinde: Sonnefeld

Landkreis: Coburg

Vorhabensträger: Gemeinde Sonnefeld

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

Email:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE 2

1.1. LAGE IM RAUM 2
1.2. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG 2
1.3. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WOHNRAUMENTWICKLUNG 2
1.4. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG 3

2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES – DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS 4

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN 5

3.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG 5
3.2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 6

4. VORHANDENE VERBINDLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN 6

4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 6
4.2. INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT 7
4.3. VORHANDENE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE 7

5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET 8

5.1 BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES 8
5.2. VEGETATION 10
5.3. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG 10

6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF 10

6.1. FLÄCHENBILANZ 10
6.2. BAULICHES KONZEPT/BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN 10

7. VERKEHRSKONZEPTION 15

8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT 15

9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG 16

9.1. ENTWÄSSERUNG 16
9.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, FERNWÄRME, GAS UND TELEFON 16
9.3. MÜLLENTSORGUNG 17

10. KOSTEN UND FINANZIERUNG 17

11. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE 17

11.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE 17
11.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE 17
11.2.1. Immissionsschutz 17
11.2.2. Landschafts- und Naturschutz 19
11.2.3. Luftreinhaltung / Klimaschutzklausel 20

12. UMWELTBERICHT NACH §2A BAUGB 21

12.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN 21
12.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) 21
12.3. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN 25
12.4. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN 25
12.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN 27
12.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 27
12.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 27
12.6.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 28

12.6.3. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) *28*
12.7. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 28
13. ANLAGEN **28**
14. ENTWURFSVERFASSER **28**

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Sonnefeld liegt im Osten des Landkreises Coburg, etwa 15 Kilometer von der kreisfreien Stadt Coburg entfernt; das Gemeindegebiet liegt auf einer Höhe zwischen knapp unter 300 Meter (Steinach südlich Hassenberg, Bertholdsbach östlich Gestungshausen) und etwa 452 Metern über NN (Weinberg nördlich Gestungshausen). Die Gemeinde besteht aus dem Industrieort Sonnefeld, den Pfarrdörfern Gestungshausen und Hassenberg, den Dörfern Bieberbach, Firmelsdorf, Neuses a.Brand, Oberwasungen, Weischau, Wörlsdorf und Zedersdorf sowie dem Weiler Weickenbach. Das Gemeindegebiet umfasst 34,69km².

1.2. Überörtliche Verkehrsanbindung

Sonnefeld liegt nicht mehr an einer Bahnstrecke der Deutschen Bahn; die Nebenstrecke von Ebersdorf nach Sonnefeld und Weidhausen wurde zwischenzeitlich stillgelegt; der nächste Bahnhof befindet sich in Ebersdorf.

Bezüglich des Straßenverkehrs verfügt Sonnefeld über eine sehr gute Anbindung, da die Gemeinde direkt an der B 303 (Schweinfurt-Coburg-Kronach-Bad Berneck-Marktredwitz-Eger) liegt, für die eine Ortsumgehung gebaut wurde, die Sonnefeld vom Durchgangsverkehr entlastet. Die B 303 führt zur etwa 6 km entfernten Autobahnanschluss-Stelle Ebersdorf der Autobahn A 73. Weitere wichtige Verkehrsverbindungen sind die St 2191 (Sonnefeld-Burgkunstadt-Hollfeld-Gößweinstein-Gräfenberg) sowie die Kreisstraße CO 11 (Neustadt-Kleingarnstadt-Sonnefeld-Neuensorg).

Der nächste Verkehrslandeplatz befindet sich in Coburg.

1.3. Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumentwicklung

Die Gemeinde Sonnefeld verbuchte ein Bevölkerungsmaximum in den 1970er Jahren (5.419 EW zum 27.05.1970). Aufgrund der damals peripheren Lage im Grenzgebiet sowie strukturellen Umbrüchen in der regional bedeutsamen Möbel- und Polsterindustrie sank die Bevölkerung, auf 4.885 EW (25.05.1987) ab. Nach der Grenzöffnung stieg die Einwohnerzahl wieder an, auf bis zu 5.135 EW (31.12.2007). In der letzten Dekade machten sich allerdings vermehrt die negativen Auswirkungen des demographischen Wandels bemerkbar, sodass die Einwohnerzahl kontinuierlich auf zuletzt 4.622 EW (31.12.2019) sank.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr [1]	
		Anzahl	%
2008	5 094	- 41	- 0,8
2009	5 107	13	0,3
2010	5 033	- 74	- 1,4
2011	4 911	- 122	- 2,4
2012	4 922	11	0,2
2013	4 880	- 42	- 0,9
2014	4 883	3	0,1
2015	4 815	- 68	- 1,4
2016	4 800	- 15	- 0,3
2017	4 747	- 53	- 1,1

Quelle: LAfSt. Bayern.

Die offizielle Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Sonnefeld weist für das Jahr 2031 einen Rückgang auf 4.350 Einwohner aus. Dies entspricht einem prognostizierten Rückgang von 5,8% gegenüber 2019 und liegt auch über der für den Landkreis Coburg angenommenen langfristigen Veränderung von -4,6% im Jahr 2038 gegenüber 2018.
Die Zahl der Ü-65-Jährigen steigt allerdings demnach gegenüber 2017(1.190) auf 1.460 an, was einer Zunahme von 270 Personen entspricht. Dringender Handlungsbedarf in den nächsten Jahren ist daher gegeben.

Die Bevölkerungsdichte innerhalb des Gebietes der Gemeinde Sonnefeld liegt bei 135 Einwohnern pro Quadratkilometer (Stichtag 31.Dezember 2018).
Landkreis Coburg (31.12.2018): 147 EW/km²
Regierungsbezirk Oberfranken (31.12.2018): 148 EW/km²
Freistaat Bayern (31.12.2018): 185 EW/km²

Die Durchschnittliche Haushaltsgröße betrug bei 2.185 Wohnungen im Jahr 2017 auf 4.747 Einwohner 2,17 und lag dabei über dem bayernweiten Durchschnitt von 2,03.

Die Anzahl der Wohngebäude stieg seit 2014 von 1.437 auf 1.448 im Jahr 2017. Dieser moderate Anstieg fiel jedoch bei den Wohngebäuden mit mehr als einer Wohnung deutlich geringer aus. So stieg die Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen seit 2014 lediglich von 91 auf 92 im Jahr 2017, was dem Neubau eines Mehrfamilienhauses in diesem Zeitraum entspricht.
Bezogen auf die Altersstruktur der Gemeinde, die 2017 einen Altersquotient von 43 und einen Bevölkerungsanteil von 25,1% in der Gruppe >65 Jahre aufweist (entspricht 1.190 Personen), besteht hier eine deutliche Diskrepanz zwischen dem Bedarf und der Verfügbarkeit von barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum.
Die Entwicklung des Altersquotients bis in das Jahr 2031 wird nach den amtlichen Vorausberechnungen auf 64,6 steigen. Diese Entwicklung geht mit deutlichen Veränderungen in der Haushaltsstruktur sowie im Wohnumfeld der älteren Mitmenschen einher, die nicht in jedem Fall durch Umbau im Bestand technisch umsetzbar oder sinnvoll ist.

1.4. Wirtschaftliche Entwicklung

Gegenstand der Nachweisung		Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni [2]					
		2012	2013	2014	2015	2016	2017
Beschäftigte am Arbeitsort		1 436	1 507	1 649	1 603	1 630	1 705
davon	männlich	808	832	912	889	891	935
	weiblich	628	675	737	714	739	770
darunter [1]	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	21	27	23	29	22	23
	Produzierendes Gewerbe	843	901	890	880	902	871
	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	310	304	455	405	390	491
	Unternehmensdienstleister	103	115	126	127	145	158
	Öffentliche und private Dienstleister	159	160	155	162	171	162
Beschäftigte am Wohnort		2 113	2 139	2 133	2 118	2 066	2 074

[1] Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

[2] Bei den Ergebnissen 2012 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2017 vorläufige Ergebnisse.

Quelle: LAfSt. Bayern.

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in der Gemeinde Sonnefeld ist deutlich positiv. Unabhängig von dem Rückgang der Beschäftigten am Wohnort ist die Beschäftigung in absoluten und auch relativen Dimensionen (Rückgang der Arbeitslosenzahlen von 92 (2011) auf 67(2017)) im Betrachtungszeitraum sehr stark angestiegen.

Charakteristisch für die Gemeinde Sonnefeld ist, wie auch im gesamten Landkreis Coburg, eine historisch gewachsene starke industrielle Basis im produzierenden Gewerbe, welche das Rückgrat der regionalen Wirtschaft bildet.

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes – Durchführung des Verfahrens

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist:

Die Gemeinde Sonnefeld hat gegenwärtig einen großen Nachfragedruck nach Wohnraum, besonders im barrierefreien Segment, aber auch bei Einfamilienhäusern und konventionellen Mietwohnungen.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich Hofstädter Straße“ verfolgt die Gemeinde Sonnefeld folgende vorrangige Planungsziele:

1. **Auf den Flächen östlich des bestehenden Pflegeheims soll barrierefreies Wohnen entstehen, welches die Synergieeffekte mit dem Pflegeheim nutzen kann und soll.**

Ein Investor ist vorhanden. Die Umsetzung ist sichergestellt.

2. **Die rechtskräftig geplante Verkehrsführung wird geändert.**

Statt des planungsrechtlich verbindlich im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich Hofstädter Straße“ festgesetzten Wendehammers erfolgt wieder wie in der ursprünglichen Planung vorgesehen eine Anbindung an die Henneberger Straße. Die Verkehrsführung im Bereich der Planstraße wird an die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner angepasst. Dies gilt insbesondere für die Anordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr.

3. **Die WBG Coburg möchte innerhalb von Teilfläche 2 Wohnraum errichten.**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden im Zuge der Vorabstimmung dahingehend angepasst, dass zukünftige Vorhaben zeitnah umgesetzt werden können.

4. **Die Festsetzungen innerhalb von Teilfläche 3 werden modernisiert.**

Die eng gefassten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südlich Hofstädter Straße“ werden modernisiert und auf die Bedürfnisse der zukünftigen Bauherren abgestimmt.

Um die genannten Planungsziele umzusetzen, wird der rechtskräftige Bebauungsplan Südlich der Hofstädter Straße der Gemeinde Sonnefeld geändert. Es handelt sich um das 4. Änderungsverfahren. Auf Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 860, 857, 860/6 und 853 der Gemarkung Sonnefeld werden Flächen, welche bereits gem. §4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind neu überplant.

Nachdem gemäß §1a Abs.2 BauGB die Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind wird das Vorhandensein geeigneter Alternativen nachfolgend geprüft:

Es handelt sich bei der Aktivierung der vorliegenden Flächen um Potentiale der Innenentwicklung, da es sich ausnahmslos um unbebaute Flächen handelt, für die Baurecht besteht.

Eine Umsetzung von derartigen Vorhaben wäre zweifellos auch an anderer Stelle in Sonnefeld möglich. Im vorliegenden Fall wird jedoch ein bestehender Bebauungsplan geändert, sodass durch die vorliegende Bauleitplanung keine größeren Umweltauswirkungen resultieren als bereits i.S.d. § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der gegenständlichen planerischen Entscheidung ohnehin zulässig waren.
Zudem liegt der Fokus im Geschosswohnungsbau klar auf der Umsetzung von Barrierefreiheit und Synergieeffekten mit dem benachbarten Pflegeheim, sodass von einer sehr hohen Eignung des Gebietes auszugehen ist.

Die Teilflächen 1 und 2, in welchen sich die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes verorten lassen, sind in Besitz von Projektträgern, beziehungsweise der Wohnbaugenossenschaft des Landkreises. Eine zeitnahe Umsetzung der Bebauung ist angestrebt und gewährleistet.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung, räumliche Umgebung

Die Planung entspricht sowohl einer geordneten Entwicklung als auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Übereinstimmung wurde nachfolgend geprüft.

Landesentwicklungsprogramm:
Sonnefeld liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP 2013) und dessen Teilfortschreibungen im allgemeinen ländlichen Raum. Wie die gesamte Kreisregion Coburg ist auch die Gemeinde Sonnefeld als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

2.1.12 Zentrale Orte im Raum mit besonderem Handlungsbedarf (G):
In Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf werden Zentrale Orte auch dann festgelegt, wenn diese die erforderlichen Versorgungsfunktionen nur zum Teil erfüllen, aber für ein ausreichend dichtes Netz an zentralörtlicher Versorgung auf der jeweiligen Stufe erforderlich sind. Die so eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass diese Zentralen Orte ihre Versorgungsfunktion umfassend wahrnehmen können.
Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt auch bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge.
Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann (...) und er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann (Punkt 2.2.5). Dem entspricht die vorliegende Planung.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (Punkt 3.1). Diesem Grundsatz wird mit vorliegender Planung entsprochen.
Es handelt sich um unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht und nicht um neue Siedlungsflächen.

Regionalplan Oberfranken-West:
Die Gemeinde Sonnefeld ist gemeinsam mit Weidhausen b. Coburg im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) als Kleinzentrum ausgewiesen.

Gemäß § 2 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 21. Februar 2018 werden die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte einem Grundzentrum gleichgestellt.
Im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West ist Sonnefeld somit einem Grundzentrum gleichgestellt.
Eine Gemeinde ist gem. Punkt 2.1.6 des Landesentwicklungsprogramms in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist. Die als

Grundzentrum eingestuften Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Nachbargemeinden in Bayern sind im Landkreis Coburg die Große Kreisstadt Neustadt b.Coburg und die Gemeinden Ebersdorf b.Coburg und Weidhausen b.Coburg sowie im Landkreis Kronach die Gemeinde Schneckenlohe und der Markt Mitwitz. In Thüringen grenzt die Gemeinde Föritztal im Landkreis Sonneberg an.

3.2. Nachrichtliche Übernahmen

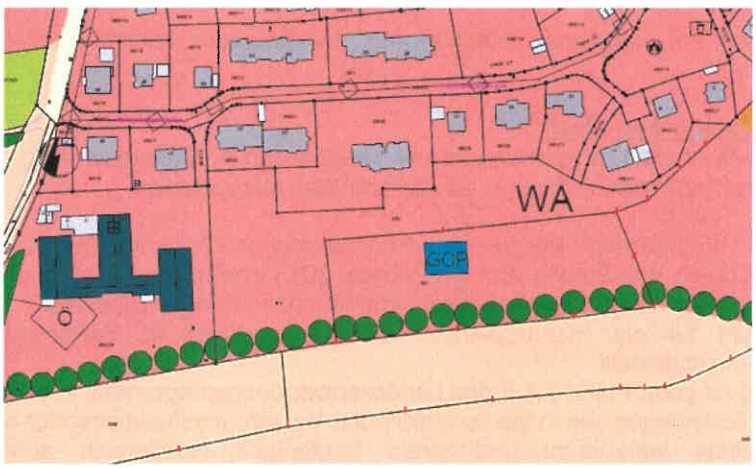
Die in der Zeichnung des Bebauungsplanes eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung udglm.). Des Weiteren werden Hinweise für eine konfliktfreie Umsetzung der Planung gegeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im weiteren Umgriff befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.
Gemäß dem Denkmalschutzgesetz ist folgendes zu beachten:
Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sonnefeld sind die überplanten Bereiche als Wohnbauflächen dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist daher aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar:



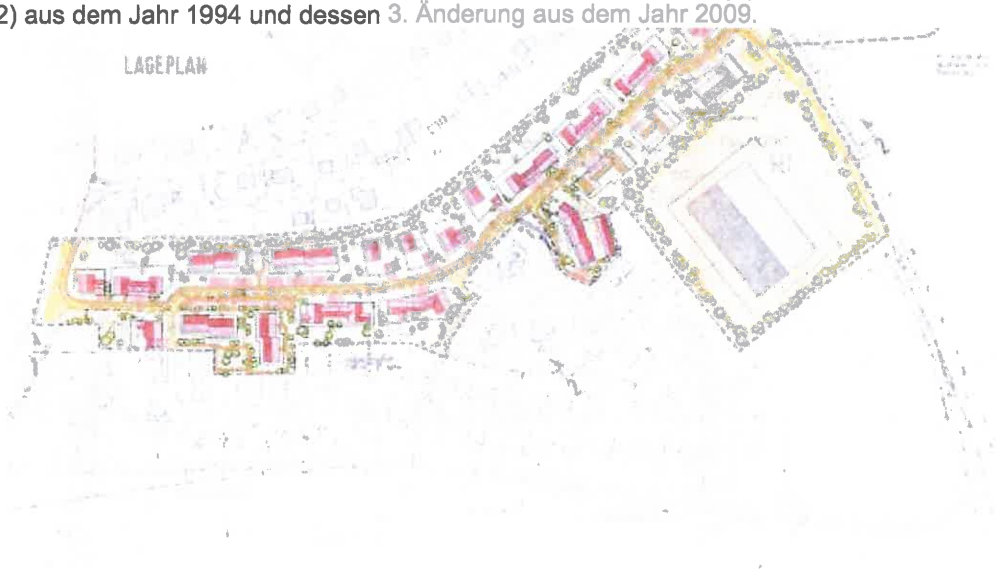
4.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die Gemeinde Sonnefeld ist Bestandteil der Allianz ILEK - Allianz B 303+.
Am 27. November 2019 fand die Auftaktveranstaltung zum Zusammenschluss der Gemeinden für das Konzept Integrierte Ländliche Entwicklung - ILEK Allianz B303+ - statt.
Dieses gegenwärtig noch nicht verabschiedete Konzept sieht gegenwärtig keine Handlungsempfehlungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen wären.

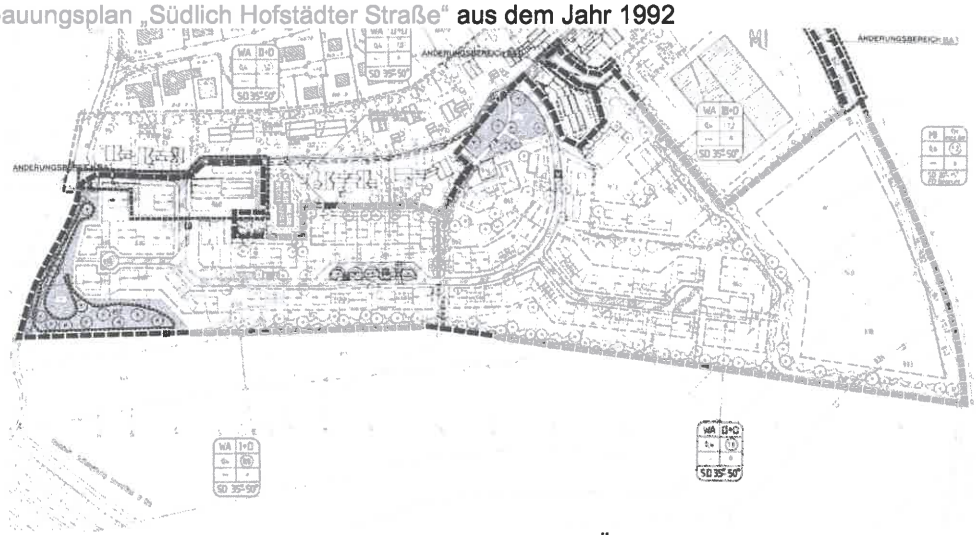
Mit 19.09.2019 trat eine Sanierungssatzung für den Ortskern Sonnefeld in Kraft. Dieser Bereich wird durch vorliegende Planung nicht berührt.

4.3. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Südlich Hofstädter Straße“ aus dem Jahr 1992, dessen 1. Änderung (Südlich Hofstädter Straße BA2) aus dem Jahr 1994 und dessen 3. Änderung aus dem Jahr 2009.



Bebauungsplan „Südlich Hofstädter Straße“ aus dem Jahr 1992



Bebauungsplan „Südlich Hofstädter Straße“ BA 2 und 1. Änderung aus dem Jahr 1994

3. Änderung Bebauungsplan „Südlich Hofstädter Straße“ aus dem Jahr 2009

Diese setzen für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes eine abweichende Verkehrsführung, daraus resultierende abweichende Baugrenzen sowie teilweise ein anderes Maß der baulichen Nutzung bezüglich der zulässigen Vollgeschosse vor.

Die Festsetzungen der vorgenannten Satzungen treten mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich Hofstädter Straße“ außer Kraft.

Bauplanungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Konfliktsituationen ergeben sich aus der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Sonnefeld in Richtung des Weidhäuser Gemeindeteiles Neuensorg.

Das Planungsgebiet liegt auf einem flachen Höhenrücken, der nach Norden und Osten zum Tal des Bieberbachs, nach Süden zum Tal des Rohrbachs und nach Westen zum Tal des Schneybaches hin abfällt. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches weist Höhen von 324 Meter über NN auf. Von dort fällt das Gelände bis auf etwa 317 Meter über NN am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches.
Die Gemeinde Sonnefeld liegt, ebenso wie der Nachbarort Weidhausen im Tal des Biberbachs, der einen nördlichen Zufluss des Mains bildet. Von den Tälern des Steinach im Osten und des Schneybaches im Westen wird das Tal durch überwiegend bewaldetete Höhenrücken abgetrennt. Der Biberbach trennt die Gemeinde in zwei ungleiche Teilgebiete; der größere nordöstliche Teil, der den alten Ortskern umfasst, ist von gemischter Bebauung im Kern und neuen Siedlungsbereichen besonders im Norden geprägt; einzelne Gewerbebetriebe sind eingestreut. Der kleinere südwestliche Teil umfasst in erster Linie gewerbliche Bebauung neueren Datums sowie neuere Siedlungsgebiete im Südwesten.
Die Gemeinde Sonnefeld liegt mit ihren Gemeindeteilen im Klimabezirk des Obermaingebiets. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge liegt um 700 mm; die

Durchschnittstemperaturen zwischen 7 und 8°C; Hauptwindrichtungen sind West und Südwest. Die Hagelgefahr ist gering, Spätfröste sind relativ häufig.

Im Planungsgebiet befinden sich weder stehende noch fließende Gewässer. Wasserschutzgebiete oder wasserbauliche Maßnahmen werden vom Planungsbereich nicht berührt. Das Gebiet liegt hochwasserfrei.
Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Daher wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Das Gebiet um Sonnefeld und das Planungsgebiet liegen naturräumlich auf der Grenze zwischen den Naturräumen Obermainisches Hügelland (071) und Itz-Baunach-Hügelland (117).

Die Bodenart im Planungsgebiet ist Lehm; die Ertragsfähigkeit ist mittel, die Ertragsmesszahlen liegen zwischen 40 und 49.

Die geologische Karte (dGK25) weist im beplanten Bereich im Untergrund Tonsteine des Feuerletten aus. Diese sind teilweise überlagert von pleistozänen Schotterterrassen und Lösslehmen.
Im Gegensatz zu den Talschottern der Haupttäler, die aus Thüringer Wald-Geschieben bestehen, handelt es sich bei den Talschottern der Nebentäler um Ablagerungen einheimischer Gesteine. Bei den vorhandenen Ausgangsgesteinen dürften im Planungsgebiet Eisenschwarten und Sandsteinbruchstücke zu finden sein. Der Bereich liegt auf der 15-Meter-Terrasse des Biberbachs.
Auf den Terrassen haben sich auf lehmigen Böden Braunerden großer Entwicklungstiefen gebildet, die heute dem Grundwassereinfluss völlig entzogen sind. Es kommen Stauwasserböden aus Lehmen über Tonen vor. Es können in diesen Böden vor allem im Unterboden und Untergrund geogen erhöhte Schadstoffgehalte (Chrom, Nickel, und Zink) vorliegen. Dies kann die Verwertungsmöglichkeit von Bodenmaterial einschränken. Es wird durch das Wasserwirtschaftsamt daher empfohlen, bei der ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung ein Fachbüro zu beteiligen.
In den Baugruben kann nach Niederschlägen Stauwasser auftreten.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.
Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich.
Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des §12 BBodSchV zu beachten.

Im überplanten Bereich finden sich keine Hinweise auf Altlasten. Die Untere Abfallbehörde am Landratsamt Coburg ist umgehend zu informieren, falls Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden. Auf den „Mustererlass zu Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Aktenzeichen IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen, wonach sich Kommunen bei Anhaltspunkten für Altlasten gezielt Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotential zu verschaffen haben.
Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen,

Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

5.2. Vegetation

Das Planungsgebiet wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Ökologisch wertgebende Strukturen oder Habitate wie Wegraine sind nicht vorhanden.
Im Bereich des geplanten Ringschlusses befinden sich eine Anzahl an gepflanzten Bäumen. Diese werden im Zuge der Freiflächengestaltung ersetzt.

Es liegt im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dass in den hier überplanten Flächen eine möglichst verdichtete Bebauung erfolgen kann, um im Gegenzug andere Flächen im Außenbereich von Bebauung freizuhalten.

5.3. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Sonnefeld:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
860	Teilfläche	857	Teilfläche
860/6	Teilfläche	853	Teilfläche

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, mit der Planung besteht Einverständnis. Gegenwärtig werden die Eigentumsverhältnisse zugunsten der Projektträger und der Gemeinde Sonnefeld angepasst.
Gebäudebestand ist nicht vorhanden.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	11.545 m²
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.600 m²
Grünflächen	1.075 m²
Summe:	**14.220 m²**

6.2. Bauliches Konzept/Begründung der Festsetzungen

Teilfläche 1
Geplant ist eine verdichtete Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern, wobei die entstehenden Wohneinheiten vor dem Hintergrund des demographischen Wandels barrierefrei gestaltet werden sollen. Hierzu wird ein Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Stellplätze ergibt sich aus §12 und §14 BauNVO.
Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wird ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht.

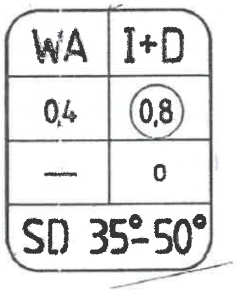
Teilfläche 2
Geplant ist eine verdichtete Bebauung mit bis zu drei Mehrfamilienhäusern durch die WBG Coburg, welche in öffentlichem Auftrag baut. Ein großer Anteil der entstehenden Wohneinheiten soll vor dem Hintergrund des demographischen Wandels barrierefrei gestaltet werden. Hierzu wird ein Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Stellplätze ergibt sich aus §12 und §14 BauNVO.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wird ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht.

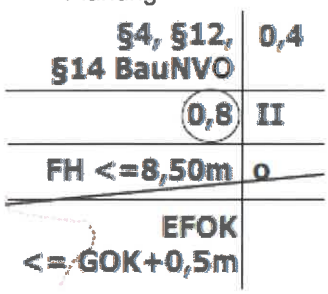
Teilfläche 3
Die bestehenden Baurechte für Einfamilienhäuser werden hinsichtlich der planungsrechtlichen Festsetzungen offener gestaltet, um den veränderten Ansprüchen der Menschen an das Bauen und einer Vielfalt der Stile und Anschauungen gerecht zu werden.

Nachrichtliche Gegenüberstellung:

Bestand:



Planung



Begründung der Festsetzungen:
Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich Hofstädter Straße“ werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 BauGB getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss, in diesem Fall für den Änderungsbeschluss.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**

2.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB):
Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

Siehe Bauliches Konzept. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Stellplätze ergibt sich aus §12 und §14 BauNVO.
Abgrabungen und Geländeauffüllungen sind zulässig, um Baukörper zu errichten und um qualifizierte Freiflächengestaltung insbesondere im Bereich der erforderlichen Stellplätze zu ermöglichen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB):
Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). Dies stellt den zulässigen Höchstwert nach §17 Abs.1 BauNVO dar und ist im Hinblick auf die angestrebte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und den dazugehörigen Stellplätzen aus städtebaulicher Sicht sowohl angemessen, als auch zwingend erforderlich.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,4 ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in den Teilflächen 1 und 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, um Stellplätze auf Privatgrund zu ermöglichen und den öffentlichen Raum von ruhendem Verkehr durch Anwohner zu entlasten. Die Möglichkeit eine Tiefgarage ist aus Kostengründen gerade für die im öffentlichen Auftrag und somit Interesse bauende WBG Coburg nicht zuzumuten. Eine nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO grundsätzlich zulässige Überschreitung der GRZ von 0,4 um 50% auf 0,6 ist aufgrund der nachzuweisenden Flächen und Umfahrungen für den abwehrenden Brandschutz sowie des großen Stellplatzbedarfs nicht ausreichend.
Stellplätze sowie Umfahrungen sind im Gegenzug möglichst wasserdurchlässig auszubilden, um ein möglichst großes Versickerungsvolumen in der Fläche zu erreichen.

Geschossflächenzahl

Gemäß § 20 BauNVO wird für die Teilfläche 1 eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt (GFZ 1,2).

Gemäß § 20 BauNVO wird für die Teilfläche 2 eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt (GFZ 1,2).
Gemäß § 20 BauNVO wird für die Teilfläche 3 eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GFZ 0,8).
Die Überlegungen zur Grundflächenzahl und zu der jeweils zulässigen Anzahl der Vollgeschosse flossen hier mit ein.

Zahl der Vollgeschosse
Die Anzahl der Vollgeschosse wird für die Teilfläche 1 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal drei (III) festgesetzt, da dies den Bauplänen für das Vorhaben entspricht. Die Ausprägung II+D, welche im nördlichen Bereich der Teilfläche 1 rechtskräftig festgesetzt wurde, ist aufgrund des nicht als Dachgeschoss ausgeprägten 2.OG nicht praktikabel.
Die Anzahl der Vollgeschosse wird für die Teilfläche 2 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal vier (IV) festgesetzt. Dies entspricht einem zusätzlichen Vollgeschoss, um die mit der Barrierefreiheit notwendigerweise einhergehenden Aufzugsanlagen ökonomisch und technisch rentabel zu gewährleisten.
Die Anzahl der Vollgeschosse wird für die Teilfläche 3 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal zwei (II) festgesetzt. Eine weitere Ausdifferenzierung erscheint aufgrund des zugestandenen Maßes an Flexibilität an die Bauherren nicht praktikabel.

Höhe baulicher Anlagen
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr 4 BauNVO darf die Firsthöhe (FH) in Teilfläche 1 eine Höhe von 11,00 Metern (FH 11m) nicht überschreiten.
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr 4 BauNVO darf die Firsthöhe (FH) in Teilfläche 2 eine Höhe von 13,00 Metern (FH 13m) nicht überschreiten.
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr 4 BauNVO darf die Firsthöhe (FH) in Teilfläche 3 eine Höhe von 8,50 Metern (FH 8,50m) nicht überschreiten.
Gemessen wird jeweils von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes.
Die Höhen dürfen durch technische Ein oder Aufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Heizungs- oder Klimatechnik, Antennen und Photovoltaikanlagen) bis zu maximal 1,50 Meter überschritten werden, um insbesondere Aufzugsanlagen zu ermöglichen.
Die Festlegungen entsprechen dem Stand der Technik und lassen den Bauherren einen gewissen Spielraum offen.

Höhenlage baulicher Anlagen (§9 Abs.3 BauGB)
Die Höhe der baulichen Anlagen ist in Teilfläche 1 an das Niveau des benachbarten Pflegeheims anzupassen. Die Höhenlage der Erdgeschossrohfußbodenoberkante wird daher auf maximal 324 Meter ü.NN. festgesetzt.
In den Teilflächen 2 und 3 darf die Erdgeschossrohfußbodenoberkante höchstens 50 Zentimeter über dem vorhandenen natürlichen Gelände liegen. Die Bebauung soll der Geländeformation folgen. Diese Regelung entstammt dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf höchstens 50 Zentimeter über dem vorhandenen natürlichen Gelände liegen, um unerwünschte Höhenentwicklungen zu vermeiden. Die Bebauung soll der Geländeformation folgen, sodass örtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen wird.

Dem Bauplan ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen. Die Anordnung der Häuser und deren Höhenlage erlauben einen barrierefreien Zugang.

2.3. Bauweise, Baugrenzen und Höhenlage (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und Abs.3 BauGB):

Bauweise
Es wird für das Wohngebiet eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Einzel-, Mehrfamilien- und Doppelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
Es wurde gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO festgesetzt, dass im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Abstandsflächen von 0,4 H einzuhalten sind, mindestens jedoch drei Meter. In der seit 01. Februar 2021 geltenden Bayerischen Bauordnung ist das Maß 0,4H als

Standardmaß vorgesehen, sodass eine besondere Begründungsanforderungen nicht länger gegeben ist.
Das Maß der Abstandsfläche von 0,4H, mindestens 3 Meter i.S.d. BayBO dient dazu, dass auch bei der hier angestrebten verdichteten Bebauung alle dann erforderlichen Abstandsflächen auf den jeweiligen Grundstücken eingehalten werden können.
Grundsätzlich dient die Bemessung der Abstandsflächen der Umsetzung des planerischen, sich aus §1a Abs.2 BauGB ergebenden Zieles einer verdichteten Bebauung i.S.d. städtebaulichen Verdichtung und somit sparsamen Umgang mit Grund und Boden.
Artikel 3 der Bayerischen Bauordnung, wonach die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden dürfen, wird befolgt.
Es findet keine unzumutbare nachbarschaftliche Beeinträchtigung in Bezug auf die Lichtverhältnisse statt. Alle erforderlichen Abstandsflächen zu bestehenden Nachbargebäuden können eingehalten werden.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Carports, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.
Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin ab Straßenbegrenzungslinie oder Hinterkante Gehweg einen Stauraum von mindestens 5 Metern aufweisen, um weitere Stellplätze und Stauraum auf Grundstücken zu gewährleisten.

2.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigte Bereiche, Fußwege und Stellplätze im öffentlichen Raum werden entsprechend festgesetzt. Auf Punkt 7 der Begründung wird verwiesen.

Straßenbegrenzungslinie
Klarstellung.

Einfahrtsbereich
Klarstellung für Teilfläche 1.

2.5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Rahmen der Erschließung ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.
Die Führung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen Gründen ausschließlich unterirdisch zulässig.

2.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für Regelungen zum speziellen Artenschutz wird auf Punkt 8 der Begründung verwiesen.

private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten, um den baulichen Eingriff zu minimieren.
Für weitere grünordnerische Festsetzungen wird auf Punkt 8 der Begründung verwiesen. Diese wurden soweit sinnvoll an den rechtskräftigen Bebauungsplan angelehnt.

2.7. Abgrenzung der unterschiedlichen Art baulicher Nutzung (§16 Abs.5 BauNVO)

Abgrenzung der unterschiedlichen Zulässigkeit der Art baulicher Nutzung. Begründung sh. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB).

3. Nachfolgende örtliche Bauvorschriften nach §81 BayBO werden festgesetzt:

Hinsichtlich der gestalterischen Festsetzungen ist das zugrundeliegende Leitbild eine möglichst große Gestaltungsfreiheit der zukünftigen Bauherren, um eine Bebauung des Gebietes zeitnah und ökonomisch rentabel zu ermöglichen. Da die allgemeinverbindlichen technischen Vorgaben zur Errichtung von Gebäuden sehr hohen Umweltstandards entsprechen, erscheint eine weitere

Festsetzung von baulichen Restriktionen nicht zielführend. So soll zur Entlastung von Verwaltungsprozessen eine Freistellung gemäß Art.58 BayBO ermöglicht werden.
Dies macht an dieser Stelle insbesondere aus zwei Gründen Sinn:
Zum einen muss aufgrund der Anbindung an neuere Wohnbauflächen keine besondere Rücksicht auf denkmalgeschützte oder kulturhistorisch überlieferte Bausubstanz oder Baukultur genommen werden.
Zum anderen kann die Festsetzung von weitergehenden Restriktionen mittels Abweichungen nach Art. 63 BayBO auch zukünftig unterlaufen werden. Die Entwicklungen der letzten Jahrzehnte haben gezeigt, dass diesen Abweichungen in der Regel durch die Gemeinden stattgegeben wird. Rigidere Festsetzungen steigern damit in erster Linie den bürokratischen Aufwand für die Bauwerber und die Verwaltung.
Zu eng gefasste Festsetzungen erschweren zudem eine zukünftige resiliente Nutzung des Gebietes und seiner Bebauung.

3.1. Dächer
Zugelassen sind alle dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechenden Dachformen und Dacheindeckungen.
Es sind nur Metalldächer zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht, um Schwermetallauslösungen und damit einhergehende Belastungen von Boden- und Wasserhaushalt zu unterbinden.
In den Teilflächen WA1 und WA2 sind Flachdächer auf Carports, Garagen und Nebengebäuden zwingend zu begrünen, um die Auswirkungen der verdichteten Bebauung zu minimieren.

3.2. Fassaden
Als Materialien für Fassaden sind Putz, Metall oder Holz zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig. Es sind nur Metallflächen zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht, um Schwermetallauslösungen und damit einhergehende Belastungen von Boden- und Wasserhaushalt zu unterbinden.

3.3. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen. Wegen und Plätzen dürfen eine Höhe von 1 Meter nicht überschreiten. Angelehnt an den rechtskräftigen Bebauungsplan zur Wahrung des Ortsbildes und zur sanfteren Abgrenzung zwischen privatem und öffentlichem Raum.

3.4. Stellplätze
Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis kann dabei auch durch Stellplätze im Untergeschoss von Gebäuden erbracht werden. In Teilfläche WA2 sind Stellplätze verpflichtend in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Dies dient dem Ausgleich des hohen Versiegelungsgrades durch die verdichtete Bebauung. Dies gilt für Flächen, deren Beurteilung nach dem Merkblatt ATV DVWK M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ unter die Kategorien F1 bis F3 (gering verschmutzte Flächen) fällt. Wasserwirtschaftlichen Grundsätzen wird somit entsprochen.

3.5. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke
Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von größeren Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig, sodass die nach der verdichteten Bebauung verbleibenden Grünflächen auch als Grünflächen umgesetzt werden.

3.6 Grenzbebauung
Abweichend von Art.6 Abs.7 Satz 2 BayBO ist eine, die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltende, Bebauung nach Art.6 Abs.7 Nr.1 BayBO bis zu einer Länge von insgesamt 50m zulässig. Dies dient der Unterbringung von Garagen und Carports für den Stellplatzbedarf der Mehrfamilienhäuser.

7. Verkehrskonzeption

Das Planungsgebiet befindet sich im Einzugsbereich der Bushaltestelle Flurstraße, welche allerdings gegenwärtig nicht durch den ÖPNV bedient wird.
Durch die Erschließungsanlagen ist eine ausreichende Berücksichtigung des fußläufigen Verkehrs gewährleistet. Fußläufige Verbindungen sind in alle Richtungen vorgesehen.
Die Lage des Gebietes ermöglichen den Verzicht der zukünftigen Bewohner auf motorisierten Individualverkehr.
Die Zufahrt zu Teilfläche 1-Nord erfolgt über die Henneberger Straße und die bestehende Zufahrt zum Alten- und Pflegeheim.
Die Einmündungsbereiche sind von Bepflanzung freizuhalten, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen.
Vorgaben des abwehrenden Brandschutzes hinsichtlich der Breite der Zufahrt sowie der Aufstellflächen sind bei der Anlage der privaten Verkehrsflächen zu beachten.
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind durchgehend mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Entsprechend gilt eine deutlich herabgesetzte Geschwindigkeit (Schrittgeschwindigkeit), das Parken nur innerhalb gekennzeichneter Flächen sowie keine Ausbildung von Hochborden etc.
Im Gegensatz zu der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird von der baulichen Lösung einer Wendeanlage abgesehen. Die Planstraße des Bebauungsplanes „Südlich Hofstädter Straße“ wird stattdessen auf einer Entwicklungsbreite von 6,00m an die Henneberger Straße angebunden.
Die Einmündung in die Henneberger Straße mit den erforderlichen Radien gibt westlich einen nicht weiter nutzbaren Raum frei, welcher begrünt wird und durch zwei Parkflächen in Längsaufstellung genutzt werden kann.
Die Straßenbreite weist 5,50m auf, zuzüglich 0,5m Seitenraum, welcher den Begegnungsfall PKW-LKW (5,55m Raumanspruch) abdeckt.
Im Zuge des Verlaufs nach Süden sind vier bauliche Fahrbahnverengungen in Form von Bäumen vorgesehen, welche die Geschwindigkeit zusätzlich reduzieren sollen.
Nach 70 Metern biegt die Planstraße nach Osten ab und befindet sich wieder auf dem ursprünglich rechtskräftig festgesetzten Verlauf.
Im Verlauf der Erschließungsstraße wird ein gestalterisch abgegrenzter Mehrzweckstreifen vorgesehen, der dazu dient, insbesondere die gefühlte Sicherheit für den Fußverkehr zusätzlich zu erhöhen.
Die erforderlichen Sichtdreiecke sind grundsätzlich freizuhalten.

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV).
Die notwendigen Stellplätze sind im Bauantrag nachzuweisen. Es besteht die Möglichkeit Stellplätze mit einem Carport zu überbauen. Die erforderlichen Stellplätze sind grundsätzliche auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Grünordnerische Festsetzungen wurden im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes in hinreichendem Maße getroffen.
Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von größeren Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Besonderes Augenmerk sollte auf eine Eingrünung der Grundstücke hin zu öffentlichen Verkehrsflächen gelegt werden.

- Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. AGBGB sind grundsätzlich einzuhalten.
- Der Grünstreifen zur freien Landschaft muss mindestens auf einer Breite von 2 Metern bepflanzt werden. Auf einer Länge von 10 Metern muss ein Großbaum gepflanzt werden.
- Bei Pflanzungen in öffentlichen Grünflächen ist folgende Pflanzliste anzuwenden: Rainweide, Pfaffenhütchen, Schlehe, Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Hartriegel,

Hundsrose, Hasel, Heckenkirsche. Die Verwendung von klimaangepassten Gehölzen und Pflanzen nach der GALK-Liste oder dem Projekt Stadtgrün 2021 der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau ist ebenfalls zulässig.
- Pro angefangener 300m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaumhochstämme.

Gegebenenfalls erforderliche Baumfällarbeiten und Gehölzschnitt sind aus artenschutzrechtlichen Erwägungen nur von Oktober bis Februar zulässig.
Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brutzeiten von Wiesenbrütern zu erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, sind die Flächen durch Mahd ausreichend kurz zu halten, um Gelege zu unterbinden.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
Anfallendes Schmutzwasser der einzelnen Gebäude wird gesammelt und über neu zu erstellende Kanalleitungen den bestehenden Schmutzwasserkanälen zugeleitet.
Über das vorhandene Kanalnetz erfolgt die Einleitung in die Kläranlage der Gemeinde Sonnefeld.
Niederschlagswasser von Dachflächen und unverschmutzten befestigten Flächen wird in neu zu erstellenden Kanälen gesammelt und ebenfalls in bestehende Kanäle eingeleitet.
Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Gebäuden ist vorwiegend in Zisternen zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung kann das Niederschlagswasser effektiv auf dem Grundstück zurückgehalten werden.

Generell ist Niederschlagswasser soweit wie möglich auf dem Grundstück zu versickern, allerdings sind die Böden im Gemeindegebiet nur in einem niedrigen Maß versickerungsfähig.
Auf die Technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008, die Verordnung über die erlaubnisfreie und schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) vom 01.01.2000 und das DWA Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) wird verwiesen. Das versickernde Wasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden.

Eine Überprüfung der geplanten Art und Weise der Entsorgung von Abwasser- und Niederschlagswasser hat stattgefunden, eine problemlose Aufnahme durch die Kanalisation im Rahmen der vorhandenen Wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitungen von Mischwasser, bzw. Niederschlagswasser in verschiedene Vorfluter in Sonnefeld kann sichergestellt werden.

9.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon

Sämtliche neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen. Ein Anschluss an die Wasserversorgung ist in der Henneberger Straße vorgesehen.

Das Planungsgebiet ist an das Stromnetz der Suec GmbH angeschlossen. Die Erschließung der Anwesen mit Strom ist in Verlängerung des bestehenden Netzes möglich. Im Zuge der

Erschließung ist die Mitverlegung von Speedpipes geplant. § 77i Abs. 7 Satz 2 TKG wird somit entsprochen.

In dem überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist erforderlich und rechtzeitig mit dem Anbieter abzustimmen.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
Gegebenenfalls findet im Zuge der Erschließungsplanung eine Koordinierung zum Ausbau der Anlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH in der Henneberger Straße statt.

9.3. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung und Wertstofferfassung erfolgen durch den Landkreis Coburg. Die Befahrbarkeit ist aufgrund der vorgesehenen Straßenbreiten gewährleistet. Wendeanlagen sind nicht geplant, da ein Ringschluss stattfinden wird.

10. Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung der Teilfläche 1-Nord entstehen der Gemeinde Sonnefeld keine Kosten. Die Kosten der Erschließung der Teilfläche 1-Süd sowie 2 und 3 liegen im Sinne einer Ersterschließung bei der Gemeinde und können entsprechend auf die zukünftigen Besitzer umgelegt werden.

11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.2. dieser Begründung wird verwiesen.

11.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

11.2.1. Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Gewerbe- oder Handelsbetriebe, die von außen auf das Gebiet einwirken könnten, sind nicht ersichtlich.

Bei der ordnungsgemäßen Nutzung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist in gewissem Umfang mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu rechnen, die von den Anwohnern hinzunehmen sind.
Gleiches gilt sinngemäß für Lärm- und Abgasimmissionen durch den Anliegerverkehr in den angrenzenden Gebieten.

Emissionen B 303
Durch Emissionen von der Bundesstraße B 303 können keine Ansprüche an den Straßenbaulastträger resultieren. Da die Grenzwerte nach der 16. BImSchV sicher eingehalten werden und dies gutachterlich nachgewiesen wurde, ergibt sich diesbezüglich auch keine Grundlage für die Geltendmachung eines Anspruchs auf Lärmschutzmaßnahmen.

Das Planungsgebiet liegt circa 170m von der Bundesstraße 303 entfernt. Aufgrund dieser Tatsache wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Verkehrszählung 2015
Es wird grundsätzlich nach der guten fachlichen Praxis die Einhaltung der Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 angestrebt:

tags (06:00-22:00)	55 dB(A);
nachts (22:00-06:00)	45 dB(A).

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auf Basis der Daten der Verkehrszählung 2015 die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 zur Tages- (06:00-22:00) und zur Nachtzeit (22:00-06:00) an jedem Immissionsort eingehalten werden.

Prognosemodell 2035
Im Rahmen der Prognose wurde auch eine zukünftige Zunahme des Verkehrs auf der B303 betrachtet. Hierbei wird für das Jahr 2035 mit einer jährlichen Zunahme von 1% gerechnet.
Legt man die Hochrechnung der Verkehrszahlen auf das Jahr 2035 mit einer jährlichen Zunahme des Verkehrs um 1 % zugrunde, kommt es in den Tagesstunden weder zu Überschreitung der Immissionsrichtwerte der DIN 18005 noch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.
In den Nachtstunden wird der Immissionsrichtwert der DIN 18005 im Prognosemodell 2035 an manchen Fassaden überschritten (<1db(A)), selbst der Worst-Case der Berechnungsunsicherheit liegt allerdings noch unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV.

Anwendung der Grenzwerte der 16. BImschV
Die in den technischen Regelwerken enthaltenen Richtwerte (bzw. Orientierungswerte) stellen keine strikten Grenzwerte dar.
Bei einer Überschreitung von Orientierungswerten nach der DIN 18005-1, Beiblatt 1, liegen noch nicht grundsätzlich schädliche Umwelteinwirkungen vor, also Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.
Als Grenzwerte hinsichtlich der zumutbaren Belastung durch Verkehrslärm unter Berücksichtigung des Art.3 BayBO sowie des §1 Abs.6 Nr.1 BauGB können im Zuge der Abwägung in der Bauleitplanung die Grenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden.
Deren Einhaltung ist dagegen zwingend und gegebenenfalls durch Maßnahmen i.S.d. §9 Abs.1 Nr. 24 BauGB abzusichern. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an keinem Immissionsort überschritten. Das Gutachten kommt daher zu dem Schluss, dass es demnach nicht erforderlich ist, Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festzusetzen.

Gleichwohl wird das Gutachten Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplanes und es wird für die zukünftigen Bauherren transparent dargestellt, dass in einem Prognosemodell die Möglichkeit der zukünftigen Überschreitung der anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005-1 errechnet wurde.

Die möglicherweise konfliktbehafteten Fassaden können eingesehen werden, es wird zudem empfohlen, hier entsprechende schallgedämmte Fenster einzubauen, oder schutzbedürftige Aufenthaltsräume an der schallabgewandten Fassade anzuordnen.

Von der Einhaltung der Richtwerte nach DIN 18005-1 wird zugunsten der Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV auch aus den folgenden Überlegungen abgewichen:

- Es handelt sich um geringfügige rechnerische Überschreitungen (<1db(A)), die auch aus der Berechnungsunsicherheit resultieren können.
- Die Planungsannahme der Verkehrszunahme ist hinreichend begründet, deren Eintreten aber nicht gesichert.
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können sichergestellt werden, da bereits die anzustrebenden Orientierungswerte im Wesentlichen auch unter ungünstigen Prognoseannahmen eingehalten werden können.
- Es wird eine bestehende planungsrechtliche Gemengelage überplant. Es bestand bereits Baurecht für die Flächen, bevor die Bundesstraße 303 realisiert wurde, die erforderlichen Abstände wurden bereits zum damaligen Zeitpunkt eingehalten.
- Eine offensichtliche Konfliktsituation ist nicht zu erkennen, das Konfliktbewältigungsgebot wird demnach auch befolgt, wenn Maßnahmen zum passiven Schallschutz in der Eigenverantwortung der Bauherren liegen.
- Die Bundesstraße 303 wird zukünftig möglicherweise in diesem Bereich dreispurig ausgebaut und ein aktiver Schallschutz durch einen Lärmschutzwall wird in diesem Zusammenhang errichtet werden. Straßenausbau geht daher zukünftig mit deutlich verbessertem Schallschutz einher.
- Die Gemeinde Sonnefeld hat im Zuge diverser Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren den Lärmschutz als Tätigkeitsfeld identifiziert. Zukünftig wird daher bei Baumaßnahmen der unbelastete/geeignete Aushub zu Abschirmungszwecken eingesetzt werden.

11.2.2. Landschafts- und Naturschutz

Da sich die durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich Hofstädter Straße“ ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der überarbeiteten Festsetzungen zu erwarten sind, nicht als erheblicher charakterisieren lassen, als die im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes bereits planungsrechtlich zulässigen Eingriffe, werden alle im Zuge der Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich Hofstädter Straße“ als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung zulässig charakterisiert. Entsprechend wird von der Festsetzung weiterer Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen zuzüglich den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sowie den Regelungen zum speziellen Artenschutz abgesehen.

Dies wird folgendermaßen begründet:

- Die Grundflächenzahl GRZ ist gegenüber der 3. Änderung grundsätzlich weiterhin 0,4
- Die Erhöhung der Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Zulässigkeit eines weiteren Geschosses in einem Teilbereich
- Der Geltungsbereich der 4. Änderung berücksichtigt die Grenze der baulichen Entwicklung von Sonnefeld im Südwesten.
- Maßnahmen zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft werden weiterhin in demselben Umfang aufrechterhalten
- Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter können im Ergebnis der Umweltprüfung im Umweltbericht ausgeschlossen werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 des UVPG nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

11.2.3. Luftreinhaltung / Klimaschutzklausel

§1 Abs. 5 BauGB schreibt sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, vor.
Beim Bau sind daher Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren. Bei der Stellung von Gebäuden und der Auswahl der Dachformen ist besonders auf die Nutzung von solarer Energie zu achten.
Es ist geplant, dass die Hauptseite der Gebäude nach Süden ausgerichtet wird. So kann sichergestellt werden, dass eine optimale aktive und passive Solarenergienutzung insbesondere im Winter erfolgt.

Es entstehen möglichst kompakte Gebäude (niedriges Verhältnis von Außenfläche (A) zu Volumen (V) des Baukörpers). So kann sichergestellt werden, dass der Heizwärmeenergiebedarf der Gebäude allein aufgrund der Form des Baukörpers positiv beeinflusst wird.

Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-bzw. Solarthermie-Nutzung zulässig. Bei Flachdächern können auch aufgeständerte Anlagen installiert werden.

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.

12. Umweltbericht nach §2a BauGB

12.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Es wird ein bestehender Bebauungsplan geändert, um die Verkehrsführung und die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche zu ändern, sowie in Teilbereichen ein zusätzliches Vollgeschoss zu ermöglichen. Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 1,4 Hektar. Das Maß der baulichen Nutzung ist wie bei anderen Vorhaben dieser Art dergestalt, dass ein möglichst effizienter und somit insgesamt sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht wird und vermeidbare negative Umweltauswirkungen von vorneherein ausgeschlossen werden. Zudem soll durch eine qualifizierte Freiflächengestaltung die Attraktivität der Wohnanlagen gewährleistet werden und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

12.2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Schutzgut Mensch
Die Flächen werden derzeit als Grünland oder Ackerland genutzt. Altlastenverdachtsfälle sind nicht bekannt.
Es befinden sich keine wertvollen ökologischen Strukturen oder touristisch wertgebende Elemente im Geltungsbereich.
Die zukünftige Wohnbebauung fügt sich in die vorhandene bauliche Nutzung ein, insbesondere durch die Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudehöhe und der Ost-West-Flucht des bestehenden Pflegeheims im Westen. Der Ortsrand von Sonnefeld ist an dieser Stelle von mehrgeschossiger Wohnbebauung geprägt. Die Einsehbarkeit der Flächen ist aus Richtung des Ortes eingeschränkt. Eine Fernwirkung besteht nach Süden und Südosten zum Tal des Bieberbachs und zu der Bundesstraße 303, sowie darüber hinaus nach Weidhausen.
Gegenüber der bestehenden Bebauung, insbesondere durch das angrenzende Pflegeheim, tritt das Vorhaben in seiner Wirkung auf das Landschaftsbild allerdings zurück.

Der Landschaftsraum im Bereich des geplanten Baugebiets wird teilweise als siedlungsnaher Erholungsraum genutzt, eine weitere Beeinträchtigung des Erholungswertes ist aufgrund der Einfügung in die bestehende bauliche Nutzung, bei gleichzeitiger Vorbelastung durch die Bundesstraße 303 und die Höchstspannungsleitung der TenneT TSO GmbH nicht in besonderem Maße gegeben. Nichtsdestotrotz sind kurze Fußwegverbindungen auch in die freie Landschaft geplant, um attraktive öffentliche Räume und eine intensive Vernetzung der einzelnen Baufelder zu erreichen.
Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind.
Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden. Das Planungsgebiet liegt in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.
Die Erschließung und der Zugang zu Gebäuden erlauben einen barrierefreien Zugang. Zudem werden zumindest die Mehrfamilienhäuser in Teilfläche 1 hinsichtlich der Barrierefreiheit nach neuesten Standards (DIN 18040) und Richtlinien und insbesondere unter Berücksichtigung der UN-Behindertenkonvention errichtet.

Gewerbelärm
Durch das Vorhaben entstehen keine unzulässigen Lärmemissionen. Durch die geplante Nutzung entsteht kein Lärm, der für die im Umkreis lebende Bevölkerung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit darstellt. Relevanter Gewerbelärm, welcher von außen auf das Planungsgebiet einwirkt, ist nicht ersichtlich.

Verkehrslärm
Durch das Vorhaben entsteht nur in sehr geringem Maße ein zusätzlicher Verkehrslärm an Wohnbebauung. Das Verkehrsaufkommen wird über die Henneberger Straße abgewickelt. Es ist zu bedenken, dass im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes altersgerechtes Wohnen

geplant ist, dessen Zielgruppe den MIV nur unterdurchschnittlich nutzt. Verbrauchermärkte in der Frohnlacher Straße und der Ortskern können gerade noch als fußläufig erreichbar eingestuft werden.
Durch das Ersetzen einer Wendeanlage durch eine Ringstraße werden Emissionen, welche durch die Wendemanöver hervorgerufen werden (Wenden in drei Zügen) vermieden. Zudem tragen kürzere Wegeverbindungen allgemein zu einer Reduzierung der Emissionen bei.
Bezüglich des Verkehrslärms von der Bundesstraße 303 wird auf den Punkt Immissionsschutz dieser Ausführungen verwiesen. Die Anforderungen an gesunde Lebensverhältnisse wird durch die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV als maßgeblicher technischer Richtlinie im ungünstigen Prognosemodell für 2035 Rechnung getragen. Die gegenwärtig bekannten Daten aus der Verkehrszählung 2015 lassen den Schluss zu, dass die anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005-1 gegenwärtig eingehalten werden. Maßnahmen i.S.d. §9 Abs.1 Nr. 24 BauGB sind daher nicht erforderlich.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Sonnefeld findet nicht statt, weil die Flächen am Ortsrand bereits entsprechend vorgeprägt sind. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet statt. Diese ist jedoch räumlich begrenzt und entspricht im Wesentlichen der Nutzung von angrenzenden Flächen. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ein, weil bisherige landwirtschaftliche Flächen umgenutzt werden. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.
Es wird durch die Planung nicht unzulässig in die Eigentumsrechte Dritter eingegriffen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
Das Planungsgebiet umfasst eine intensiv genutzte Grünlandflur weitgehend ohne wertvolle Strukturen für Tiere und Pflanzen. Im Planungsgebiet sind keine Vorkommen streng geschützter Arten, oder nach FFH geschützter Arten bekannt.
Das Untersuchungsgebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Der Planungsraum sowie das weitere Umfeld werden durch die landwirtschaftliche Nutzung, sowie städtebaulich genutzte Flächen und Verkehrswege geprägt. Mit der geplanten baulichen Nutzung auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lebensraumpotentials verbunden.
Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Einige Bäume werden der geplanten Erschließungsstraße wohl weichen müssen, allerdings sichern die flächenbezogenen grünordernischen Festsetzungen die Ausgleichspflanzung mehr als nur um den Faktor 1 ab.
Die Eignung der Offenlandflächen als Bruthabitate für Wiesenbrüter wie die Feldlerche ist prinzipiell gegeben, weshalb diesbezüglich Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konfliktlagen festgesetzt wurden. Durch die Nähe zu bestehender Bebauung sowie Verkehrswegen ist die Qualität der potentiellen Habitate allerdings bereits erheblich herabgesetzt.
Durch die geplante Maßnahme erfolgt eine gewisse Trennungsfunktion, da die Flächen teilweise eingefriedet werden.
Für größere Tierarten wird keine relevante Beeinträchtigung bestehender Wanderwege entstehen, da als Wanderkorridore für größere und scheue Arten fungierende großen und unzerschnittene Waldgebiete durch die Planung nicht berührt werden.
Der Lebensraum im unmittelbaren Planungsumgriff ist bereits durch Verkehrswege zerschnitten und von Wohnbebauung geprägt.
Sofern auf Privatgrundstücken eine Beleuchtung erforderlich wird, sollte dies unter Berücksichtigung möglichst geringer Lichtemissionen geschehen und es sollten Kaltstrahler eingesetzt werden, um nachtaktive Insekten zu schonen. Straßenbeleuchtung sollte ebenfalls unter der Prämisse geplant werden, dass möglichst wenig diffuse Lichtemissionen entstehen und möglichst wenig Energie verbraucht wird.

Schutzgut Landschaft
Die zukünftige Bebauung fügt sich in die vorhandene bauliche Nutzung ein. Der südliche Ortsrand von Sonnefeld ist von historisch gewachsener Wohnbebauung, darunter auch Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Einsehbarkeit der Flächen ist aus Richtung des Ortes (Norden) eingeschränkt. Eine Fernwirkung besteht lediglich nach Süden und Südosten, da der Landschaftsraum zwischen Neuensorg und Sonnefeld relativ offen ist. Gegenüber der bestehenden Bebauung tritt das Bauvorhaben im gesamtörtlichen Eindruck jedoch zurück.
Die zukünftige Wohnbebauung fügt sich in die vorhandene bauliche Nutzung ein, insbesondere durch die Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudehöhe und der Ost-West-Flucht des bestehenden Pflegeheims im Westen. Der Ortsrand von Sonnefeld ist an dieser Stelle von mehrgeschossiger Wohnbebauung geprägt. Die Einsehbarkeit der Flächen ist aus Richtung des Ortes eingeschränkt. Eine Fernwirkung besteht nach Süden und Südosten zum Tal des Bieberbachs und zu der Bundesstraße 303, sowie darüber hinaus nach Weidhausen.
Gegenüber der bestehenden Bebauung, insbesondere durch das angrenzende Pflegeheim, tritt das Vorhaben in seiner Wirkung auf das Landschaftsbild allerdings zurück. Durch die in Teilfläche 3 vorgesehene Einfamilienhausbebauung trifft die Mehrfamilienhausbebauung nicht unmittelbar auf die freie Landschaft, sondern es wird ein stufenweiser Übergang von verdichteter Bebauung zu freier Landschaft ermöglicht.
Der landschaftliche Eindruck im unmittelbaren Planungsumgriff wird nicht verändert, da eine bauliche Vorprägung durch Wohnbebauung sowie überörtliche Verkehrswege gegeben ist. Störende Fernwirkungen sind daher mit dem Baugebiet aufgrund der Lage und Anpassung an die bestehende Bebauung nicht verbunden.
Die mit der Planung einhergehenden Veränderungen sowohl hinsichtlich des Landschaftsbildes als auch für die landschaftsbezogene Erholung werden im unmittelbaren Umfeld als optisch störend empfunden, die Fernwirkung auf Wohnstandorte und Nachbargemeinden ist als gering zu bewerten.
Damit sich das Baugebiet in das Landschaftsbild einfügt, sind Reflexionsmöglichkeiten zu reduzieren. Vermeidbare Fernwirkungen werden durch Eingrünungsmaßnahmen abgemildert. Beleuchtung ist auf ein notwendiges Maß zu reduzieren.

Schutzgut Fläche, Boden
Durch die Maßnahme erfolgt in einem gewissen Umfang Flächenversiegelung. Der Grad der Versiegelung wird relativ groß sein, um im Gegenzug mehr Flächen von Erschließung freizuhalten.
Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen.
Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr durch Wind oder Wasser kann nicht ausgeschlossen werden; dies sollte auch bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden.
Der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. der kulturfähige Unterboden sind nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah innerhalb der gleichen geologischen Einheit (Feuerletten) zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabenbereichs in Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich.
Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des §12 BBodSchV zu beachten.

Altlastenverdachtsfälle sind nicht bekannt. Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das

Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.
Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch welche die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Böden verändert wird.
Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs - und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

Schutzgut Wasser
Im Planungsgebiet finden sich keine stehenden Gewässer. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das Grundwasser.
Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Das geplante Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das Grundwasser im Planungsgebiet.
Das Gebiet entwässert großräumig in den Biberbach. Das Grundstück liegt nicht innerhalb von wassersensiblen Bereichen, hohe Grundwasserstände liegen nicht vor.

Aufgrund des zu erwartenden Versiegelungsgrades ist eine Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser in der Fläche anzunehmen. Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen werden daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. Die Entwässerung findet im Trennsystem statt, sodass unbelastetes Niederschlagswassers für die Grundwasserneubildung nicht verloren ist.

Schutzgut Luft
Unzulässige Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar. Landwirtschaftliche Emissionen sind von den zukünftigen Bewohnern im Zuge der guten fachlichen Praxis hinzunehmen. Die Fläche liegt nicht im Einzugsbereich von Gewerbe- und Industrieanlagen. Durch das Baugebiet entstehen keine erheblichen Gewerbe- und Verkehrsemissionen.

Schutzgut Klima
Auf Grund der Lage und Struktur des Planungsgebietes ist nicht mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen bzw. Kaltluftströmen von bewaldeten Höhen zu rechnen.
Der kleinräumige Wechsel von beschatteten und besonnten Flächen, trockenen und frischen Bereichen infolge der Bebauung verursacht jedoch mikroklimatische Veränderungen, die sich auf die kleinräumigen Standortverhältnisse auswirken. Es ist insbesondere davon auszugehen, dass sich die bebauten Bereiche im Sommer stärker aufheizen, weshalb Festsetzungen zur Begrünung getroffen wurden.
Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.
Beim Bau sind Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren. Bei der Stellung von Gebäuden und der Auswahl der Dachformen ist besonders auf die Nutzung von solarer Energie zu achten.
Es ist geplant, dass die Hauptseite der geplanten Gebäude nach Süden ausgerichtet wird. So kann sichergestellt werden, dass eine optimale aktive und passive Solarenergienutzung insbesondere im Winter erfolgt. Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-bzw. Solarthermie-Nutzung zulässig. Bei Flachdächern können auch aufgeständerte Anlagen installiert werden.

Es entstehen möglichst kompakte Gebäude (niedriges Verhältnis von Außenfläche (A) zu Volumen (V) des Baukörpers). So kann sichergestellt werden, dass der Heizwärmeenergiebedarf der Gebäude allein aufgrund der Form des Baukörpers positiv beeinflusst wird.

12.3. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Tabelle 1: zu erwartende Auswirkungen

Schutzgut Mensch	**Keine Auswirkungen** Keine neuen Verkehrs- und Gewerbeemissionen. Keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion. Keine Überschreitung von Grenzwerten der 16. BImSchV, gegenwärtig Einhalten der Orientierungswerte der DIN 18005-1.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	**Keine Auswirkungen**
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	**geringe Auswirkungen** Derzeit geringe ökologische Potentiale, Eingriffe im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung bereits zulässig.
Schutzgut Landschaft	**Geringe Auswirkungen** Erweiterung bestehender Wohnbauflächen, dabei in Teilflächen 1 und 2 ein zusätzliches Geschoss. Flächiger Eingriff allerdings bereits zulässig.
Schutzgut Fläche, Boden	**geringe Auswirkungen** Hoher Versiegelungsgrad von teilweise nicht versiegelten Flächen anzunehmen. Flächiger Eingriff allerdings bereits zulässig.
Schutzgut Wasser	**Geringe Auswirkungen** Niedrigeres Potential der Versickerung von Niederschlagswasser auf neu versiegelten Flächen. Flächiger Eingriff allerdings bereits zulässig.
Schutzgut Luft	**Keine Auswirkungen**
Schutzgut Klima	**Geringe Auswirkungen** Schnelleres Aufheizen der bebauten Bereiche im Sommer.

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
Sofern die gegenwärtig zulässige Nutzung beibehalten werden würde, würde die bauliche Nutzung und die Verkehrsführung im Sinne der rechtskräftigen Bebauungspläne umgesetzt werden.

Prognose bei Durchführung der Planung
Durch die Planung entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

12.4. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

§ 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.
Da sich die durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich Hofstädter Straße“ ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der überarbeiteten Festsetzungen zu erwarten sind, nicht als erheblicher charakterisieren lassen, als die im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes bereits planungsrechtlich zulässigen Eingriffe, werden alle im Zuge der Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich Hofstädter Straße“ als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung zulässig charakterisiert. Entsprechend wird von der Festsetzung weiterer Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen zuzüglich den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sowie den Regelungen zum speziellen Artenschutz abgesehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Mensch	**Keine Maßnahmen erforderlich**
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	**Keine Maßnahmen erforderlich**
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	**Festsetzungen zum speziellen Artenschutz** Gegebenenfalls erforderliche Baumfällarbeiten und Gehölzschnitt sind aus artenschutzrechtlichen Erwägungen nur von Oktober bis Februar zulässig. Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brutzeiten von Wiesenbrütern zu erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, sind die Flächen durch Mahd ausreichend kurz zu halten, um Gelege zu unterbinden.
Schutzgut Landschaft	**Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes**
Schutzgut Fläche, Boden	**Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:** - Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. - Einhalten der Vorgaben der DIN 19639, DIN 18915, DIN 18300 und der DIN 19731
Schutzgut Wasser	**Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:** Siehe Schutzgut Boden. **Niederschlagswasser:** - Brauchwassernutzung - Entwässerung im Trennsystem
Schutzgut Luft	**Keine Maßnahmen erforderlich**
Schutzgut Klima	- Durchgrünung des Gebietes - Nutzung Erneuerbarer Energien für Strom- und Wärmebedarf - Klimawandelangepasste Bauweise

Naturschutz und Artenschutz
Es befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Flächen im Planungsgebiet.
Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird aufgrund fehlender Nachweise und Potentiale abgesehen.

12.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Eine Umsetzung von derartigen Vorhaben wäre zweifellos auch an anderer Stelle in Sonnefeld möglich. Im vorliegenden Fall wird jedoch ein bestehender Bebauungsplan geändert, sodass durch die vorliegende Bauleitplanung keine größeren Umweltauswirkungen resultieren als bereits i.S.d. § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der gegenständlichen planerischen Entscheidung ohnehin zulässig waren.
Zudem liegt der Fokus von Teilfläche 1 klar auf der Umsetzung von Barrierefreiheit und Synergieeffekten mit dem benachbarten Pflegeheim, sodass von einer sehr hohen Eignung des Gebietes auszugehen ist.
Im Hauptort Sonnefeld befindet sich mit der „Domänenwiese“ noch ein Standort, welcher aufgrund seiner Größe von ca. 0,5 Hektar und seines Flächenzuschnitts ernsthaft als Alternative für ein Wohnbauprojekt für die Bedarfsgruppe „Seniorenwohnen“ in Betracht kommen würde und der hinsichtlich seiner städtebaulichen Integrität besser geeignet ist.
Für den gewählten Standort ist allerdings bereits ein Investor vorhanden, der die Synergieeffekte mit dem benachbarten Pflegeheim ausdrücklich nutzen möchte und dies auch vertraglich sicherstellt. Das Angebot richtet sich insbesondere an Menschen, welche Pflegegrad 1 aufweisen. Dieser zielt vor allem auf Personen ab, die nur sehr leichte Einschränkungen in der Bewältigung des Alltags aufweisen. Dadurch wird erreicht, dass Betroffene möglichst lange zu Hause wohnen können (auch bei steigendem Pflegegrad) und gleichzeitig eine professionelle Versorgung direkt angrenzend in Anspruch nehmen können.

Zu dem Standort an der Domänenwiese gab die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung beim TÜV Süd in Auftrag, dessen Ergebnis folgendermaßen lautet:
Zusammenfassend ist festzustellen, dass für das Untersuchungsgebiet die Einstufung/Nutzung als Wohngebiet/Pflegeanstalt aufgrund der Geräuscheinwirkungen von zwei Seiten aus schalltechnischer Sicht als problematisch einzustufen ist. (Bericht Nr. 3345114 vom 03.12.2020)
Die Geräuscheinwirkungen resultieren dabei aus gewerblichen Quellen (Bauunternehmen und Parkplatz der Veranstaltungshalle Domäne), sodass zwingend eine Bewertung nach DIN 18005 vorzunehmen ist und kein Ermessensraum im Zuge der Abwägung in der kommunalen Bauleitplanung besteht. Aufgrund dieser Schwierigkeiten steht der Standort kurzfristig nicht für die angestrebte Nutzung zur Verfügung.

Es spricht besonders für den gewählten Standort, dass die verkehrliche Erschließung für die vordringlich umzusetzenden Gebäude bereits vorhanden ist und Mehrfamilienhausbebauung im Umgriff und an dem beplanten Standort bereits zulässig ist und auch realisiert wurde.

Die Planung entspricht allen relevanten landesplanerischen und regionalplanerischen Grundsätzen.
Für die Wohnnutzung werden Flächen in Anspruch genommen, welche im Flächennutzungsplan bereits als solche ausgewiesen sind. Zudem existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Grenze der baulichen Entwicklung wird nicht erweitert, die Planung ist daher aus siedlungsstruktureller Perspektive als organisch anzusehen.

12.6. Zusätzliche Angaben

12.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustands wurde herangezogen:
- Vorhandene Datengrundlagen wie Bayerische Biotopkartierung
- Weitere Informationen aus Ortseinsichten
- Erkenntnisse aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sonnefeld
- Erkenntnisse aus den rechtskräftigen Bauleitplanungen für den Geltungsbereich
- Unterlagen zur geplanten Bebauung in Teilfläche 1

Die zu erwartenden Wirkfaktoren werden auf der Grundlage der Baubeschreibung und der Erfahrungswerte der Bauleitplanungen für den Geltungsbereich abgeschätzt und einbezogen.
Der Schwerpunkt liegt darauf, die Funktionsfähigkeit der Räume mit ihren wichtigen ökologischen Ausgleichsfunktionen möglichst zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Dazu werden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Erholung, Boden und Wasser, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Landschaftsbild sowie Kultur und sonstige Sachgüter untersucht.

12.6.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Keine.

12.6.3. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Erhebliche und dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Planung nicht. Ein Monitoring ist daher nach den Ergebnissen der Umweltprüfung nicht erforderlich.

12.7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich Hofstädter Straße“ sind insgesamt betrachtet keine erheblichen Umweltbelastungen verbunden.
Für das Gebiet besteht ein Bebauungsplan, welcher allerdings in Teilfläche 1 einen Wendehammer vorsieht. Da diese Fläche in einem Vorhaben bebaut werden soll, wird wie ursprünglich geplant, ein Ringschluss der Verkehrsführung vorgesehen.
Es entsteht keine komplett neue Planung, sondern eine bestehende Planung wird geändert, unter anderem ist in Teilfläche 1 und 2 ein zusätzliches Vollgeschoss vorgesehen. Daraus entstehen keine neuen und erheblichen negativen Umweltauswirkungen.
Die Einhaltung der geltenden gesetzlichen Regelungen, sowie eine dem Stand der Technik entsprechende Ver- und Entsorgung des Gebietes genügen hohen Umweltstandards. So können dauerhaft negative Umweltauswirkungen auf die überprüften Schutzgüter ausgeschlossen, beziehungsweise erheblich vermindert werden. Die einzig dauerhaften Beeinträchtigungen sind ein niedrigeres Potential der Niederschlagswasserversickerung und eine zusätzliche Versiegelung von Boden, welche allerdings in ähnlicher Form bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne zulässig wären. Geringere Beeinträchtigungen ergeben sich aus der lokalen optischen Veränderung des Landschaftsbildes.
Die Gestaltung ist daher möglichst landschaftsverträglich auszuführen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind somit nicht gegeben.

13. Anlagen

Bericht über eine Schallimmissionsprognose zur geplanten 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich Hofstetter Straße“ in 96282 Sonnefeld. Bericht Nr. A21-0152-A vom 31.03.2021. AKUVIB Engineering and Testing GmbH, Bochum.

14. Entwurfsverfasser

Aufgestellt: Kronach, den 09.06.2021

ENTWURFSVERFASSER:
IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach
Telefon 09261/6062-0
Telefax 09261/6062-60

IVS Ingenieurbüro für bauwesen
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach
Tel. 09261/6062-0
info@ivs-kronach.de