

Gemeinde Sandberg  
Gemeindeteil Waldberg  
Landkreis Rhön-Grabfeld

# Begründung

zum  
Bebauungsplan  
„Betriebsgebäude Wasserversorgung“



BayernAtlas, 25.04.2022

## Inhalt

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes .....	3
1.1 Planungsrechtliche Situation.....	3
1.1.1 Raumordnung .....	3
1.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung.....	4
1.1.3 Schutzgebiete .....	4
2. Inhalt und Festsetzungen .....	5
2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches .....	5
2.2 Sonstiges Sondergebiet.....	5
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.4 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs .....	5
3. Orts- und Gestaltungsvorgaben.....	6
3.1 Zulässige Bauweise .....	6
3.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen .....	7
4. Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange (Anlage 1).....	7
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....	11
6. Denkmalschutz .....	12
7. Bodenordnung.....	12
8. Erschließung .....	12
9. Immissionsschutz .....	13
Quellenverzeichnis.....	14
Gesetzliche Grundlagen.....	14

## 1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Sandberg beabsichtigt für den Gemeindeteil Waldberg nordwestlich der bestehenden Siedlungsbebauung auf einer intensiv genutzten Grünlandfläche die Aufstellung des Bebauungsplans „Betriebsgebäude Wasserversorgung“.

Hierzu beschloss die Gemeinde am 23.03.2023 für den Gemeindeteil Waldberg den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen. Das Plangebiet wird dabei als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Betriebsgebäude Wasserversorgung“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan kann Bauland für die öffentliche Versorgung mit Wasser in Waldberg geschaffen werden. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 965 und 1073 der Gemarkung Waldberg einbezogen. In der Sitzung vom 23.03.2023 wurde der Vorentwurf für den Bebauungsplan vorgestellt und durch den Gemeinderat gebilligt.

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

Der Geltungsbereich befindet sich in der Planungsregion Main-Rhön und wird der naturräumlichen Haupteinheit Odenwald, Spessart und Südrhön zugeordnet. Innerhalb der Haupteinheit gehört der Untersuchungsraum der naturräumlichen Einheit Südrhön an.

Der Begründung zum Bebauungsplan „Betriebsgebäude Wasserversorgung“ ist eine Begründung zur Grünordnungsplanung beigelegt, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zusammenzufassen, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist.

### 1.1 Planungsrechtliche Situation

#### 1.1.1 Raumordnung

In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sandberg sind die betroffenen Teilbereiche der Grundstücke Fl.Nr. 965 und 1073 der Gemarkung Waldberg nicht dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Die Gemeinde Sandberg liegt laut Landesentwicklungsprogramm des Landes Bayern (LEP 2020) im ländlichen Raum und ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert. Der Regionalplan der Region Main-Rhön (3) fordert für den ländlichen Raum eine nachdrückliche Stärkung der Gesamtentwicklung der Kommunen. Entsprechend ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken und eine Reduzierung der versiegelten Flächen anzustreben. Hier schließt sich auch die Forderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, der verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen. Zu diesem Zweck ist der Versiegelungsgrad auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

Gemäß B VIII 2.1 (G) ist ein möglichst hoher Grad an Eigenversorgung anzustreben. Darüber hinaus sind die vorhandenen Grundwasservorkommen sinnvoll zu nutzen sowie die Versorgungssicherheit zu steigern. Besondere Bedeutung kommt dabei dem Ausbau und der Erweiterung der bestehenden leistungsfähigen örtlichen Wasserversorgungen, der regionalen Gruppenwasserversorgungen und der Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe zu.

Wie im Regionalplan der Region Main-Rhön dargelegt, sind der Ausbau und die Erweiterung der bestehenden leistungsfähigen örtlichen Wasserversorgungsanlagen und Gruppenwasserversorgungen notwendig, um das in der Region gewinnbare Trinkwasser optimal zu nutzen und zu verteilen sowie die Versorgungssicherheit zu erhöhen.

Dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch eine GRZ von 0,6 und eine möglichst geringe Inanspruchnahme an Fläche Rechnung getragen.

Mit dem Bebauungsplan kann Bauland für die öffentliche Versorgung mit Wasser in Waldberg geschaffen werden.

#### 1.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanaufstellung entspricht nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Sandberg. In diesem ist der Geltungsbereich nicht dargestellt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Betriebsgebäude Wasserversorgung“ wird der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Sandberg geändert.

Der Bebauungsplan wird erst nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung rechtskräftig.

#### 1.1.3 Schutzgebiete

Es sind keine Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH) und Vogelschutzgebiete (SPA) des EU-weiten Netzes Natura 2000 sowie keine Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG) im Geltungsbereich vorhanden.

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

Im Norden und Westen der Geltungsbereichsflächen liegt das Flachland-Biotop Nr. 5625-1315-003, das als artenreiches Extensivgrünland kartiert ist.

## 2. Inhalt und Festsetzungen

### 2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt im Landkreis Rhön-Grabfeld und gehört zur Gemeinde Sandberg. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2.261 m<sup>2</sup> und liegt nordwestlich des bestehenden Siedlungsgebiets. Östlich wird der Änderungsbereich durch den Wirtschaftsweg Fl.Nr. 965 begrenzt. Nördlich, östlich und westlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In etwa 250 m Entfernung verläuft östlich die Staatsstraße St 2290. Das Gelände fällt von 466 m üNN im Norden auf 457 m üNN in südwestlicher Richtung hin ab.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Teilbereiche der Grundstücke Fl.Nr. 965 und 1073 der Gemarkung Waldberg einbezogen.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz und die Dr.-Bühner-Straße auf der Fl.Nr 965/4.

Gegenwärtig wird die betreffende Fläche als Grünlandfläche landwirtschaftlich intensiv genutzt.

### 2.2 Sonstiges Sondergebiet

Für den Geltungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Betriebsgebäude zur Wasserversorgung“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 2.261 m<sup>2</sup> und betrifft Teilbereiche der Grundstücke Fl.Nr. 965 und 1073 der Gemarkung Waldberg.

### 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Sonstige Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO wird festgesetzt:

Als Grundflächenzahl GRZ wird 0,6 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### 2.4 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs

Die Gemeinde Sandberg liegt westlich von Bad Neustadt a.d.Saale im Landkreis Rhön-Grabfeld. Der Gemeindeteil Waldberg ist über Ortsverbindungsstraßen an die Staatsstraße St 2290 angebunden.

Das Plangebiet erreicht man in Waldberg über das innerörtliche Straßennetz. Die Erschließung des Plangebiets für Bau und Betrieb erfolgt durch die bestehende Dr.-Bühner-Straße auf der Fl.Nr 965/4.

### 3. Orts- und Gestaltungsvorgaben

#### 3.1 Zulässige Bauweise

Für die Sonstige Sondergebietsfläche der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanaufstellung wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

##### Gebäudehöhe und Höheneinstellung:

Die Firsthöhe darf max. 7,00 m über dem Mittel der angrenzenden Straße „Dr.-Bühner-Straße“ liegen. Diese ist definiert als die obere Dachhautaußenkante.

Zulässige Dachformen sind Sattel-, Flach- oder Pultdach.

Die Höhe des Sockels bzw. der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens darf max. 0,50 m betragen. Als Bezugspunkt für die Sockelhöhe/Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens gilt die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante im Mittel entlang der Grundstücksgrenze.

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

Für die Gestaltung der Gebäude sind gedeckte Farben zu wählen.

Für die Dacheindeckung sind naturrote, rotbraune, rote, schwarze, graue und anthrazitfarbene Farbtöne zu wählen, alternativ begrünt.

Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von min. 0,15 m einhalten, um Kleintieren den Durchgang zu ermöglichen. Zugelassen sind Stabgittermatten oder Maschendraht bis 2m Höhe. Sockelmauern, geschlossene Wände und Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu bewirtschaften, zu versickern und zu beseitigen. Das Versickerungsverhältnis  $A_u : A_s$  muss kleiner 5 : 1 sein. Das Niederschlagswasser von 5 m<sup>2</sup> befestigter Fläche benötigt mind. 1 m<sup>2</sup> Grünfläche zur Versickerung. Die Versickerungsfläche muss als Mulde oder Graben angelegt werden. Die Versickerungsmulde muss mit mind. 0,20 m bewachsenem Oberboden bedeckt sein. Wenn die Vorgaben der TREN OG oder die NWFreiV nicht eingehalten werden können, benötigt die Ableitung des Niederschlagswassers ein Wasserrechtsverfahren.

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

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

Es sind geschlossene Lampenkörper mit Ablendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, damit das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

### 3.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

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

Auf den privaten Flächen ist je 200 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche an geeigneter Stelle ein Hochstamm zu pflanzen.

Des Weiteren sind entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs vier Obstbäume mit Standortbindung zu pflanzen, um die Fläche optisch besser in die Umgebung zu integrieren.

Die Versiegelung von Freiflächen ist auf das unvermeidbare Mindestmaß zu beschränken. Für zu befestigende Flächen wie z.B. Stellplätze und Zufahrten sind möglichst offenporige, versickerungsgünstige Belagsarten wie Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenziegel und Pflaster mit Rasenfuge zu verwenden.

## 4. Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange (Anlage 1)

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung. Die notwendigen Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurden vorgenommen. Einzelheiten gehen aus der Planzeichnung und den textlichen Ausführungen hervor.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ist nicht begründet. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt.

Der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung sind eine Begründung zur Grünordnung sowie ein Umweltbericht beigelegt, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist. Außerdem enthalten die Planunterlagen eine Ausgleichsberechnung.

§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, weshalb im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanaufstellung darauf geachtet wurde, den Versiegelungsgrad so gering als möglich zu halten.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs sind innerhalb und des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplans vorgesehen und festgesetzt.

Der Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen liegt in der Festsetzung einer öffentlichen Pflanzpflicht in Form einer freiwachsenden Landschaftshecke und einer Eingrünung.

Mit folgenden Maßnahmen werden Gefährdungen lokaler Populationen gemindert bzw. vermieden sowie Eingriffswirkungen auf den Naturhaushalt gemindert:

- Für Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische und autochthone Laubgehölze zu verwenden
- Minimierung der Versiegelung
- Bauzeitenbeschränkung im Zusammenhang mit Bodenarbeit und Artenschutz
- Verbot von Sockelmauern bei Einfriedungen
- Festsetzung von freiwachsenden Landschaftshecken innerhalb des Plangebiets
- Für das private Grundstück werden Pflanzpflichten festgesetzt
- Ansaat von bienenfreundlichem Saatgut
- Pflege durch 1-2 schürige Mahd

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

### **Bewertung der Eingriffsfläche**

Es handelt sich bei der Eingriffsfläche der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanaufstellung um eine intensiv genutzte Grünlandfläche nordwestlich von Waldberg.

### **Bewertung des Eingriffs**

Kategorie	Flächengröße in m <sup>2</sup>
A I	1.502,00

Die Eingriffsfläche wird der Eingriffskategorie Typ A zugeordnet.

(SO GRZ = 0,6, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

Die Eingriffswirkungen werden gemindert durch:

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



### Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs

Der Eingriffsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 2.261 m<sup>2</sup> (inkl. Ausgleichsflächen, Grünflächen und bereits versiegelter Flächen).

Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Berechnung des Ausgleichsbedarfs (Anlage 1):

Bestandsflächen	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Eingriff GB > 0,35	Kategorisierung
Grünland	1.502	A	I
Grünland	759	wird aufgewertet	wird aufgewertet

Begründet durch den Anteil von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

Kategorie	mögl. Faktor	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Faktor	Flächenbedarf in m <sup>2</sup>
Kategorie A I	0,3-0,6	1.502	0,5	751,00
<b>Gesamt:</b>				<b>751,00</b>

### Nachweis des Ausgleichs (Anlage 1)

Mit der Ausgleichsmaßnahme werden die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktion des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie ihre Wechselbeziehungen naturschutzrechtlich ausgeglichen. Sie sind als Ausgleichsmaßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Durch die Wahl des Standorts für die Ausgleichsfläche werden keine agrarstrukturellen Belange betroffen.

Maßnahmen zum Ausgleich sind innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen und festgesetzt und werden dem Bebauungsplan „Betriebsgebäude Wasserversorgung“ zugeordnet.

	Ausgleichsfläche	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Faktor	anrechenbare Fläche in m <sup>2</sup>
INTERN	A1, TF Fl.Nr. 1073	759,00	1	759,00
<b>gesamt:</b>				<b>759,00</b>
<b>abzgl. Bedarf</b>				<b><u>751,00</u></b>
<b>Rest:</b>				<b>8,00</b>

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

**Ausgleichsmaßnahme „Nördliche Eingrünung des Betriebsgebäudes“ (Teilfläche Fl.Nr. 1073;  
Gemarkung Waldberg):**

- Bestand: intensiv genutztes Grünland
- Entwicklungsziele: - Entwicklung eines Schmetterlings- und Wildbienensaums  
- Pflanzung von freiwachsender Landschaftshecke  
- Pflanzung hochstämmiger, lokaltypischer Obstbäume
- Maßnahmen: - Ansaat der entstehenden Wiesenflächen mit Regio-Saatgutmischung für Schmetterlings- und Wildbienensaum, Herkunftsregion 11, Produktionsraum 7 (90 % Blumen/ 10 % Gräser), Saatgut als Breitsaat mit maximal 2 g pro m<sup>2</sup>  
- Pflanzung von 3-4 zeiliger, freiwachsender Landschaftshecke entsprechend dem Pflanzenschema (Artenauswahl entsprechend Auswahlliste)  
- Pflanzung von hochstämmigen, lokaltypischen Obstbäumen (entsprechend Auswahlliste)  
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz  
- jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht erlaubt) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September, Erhalt von jährlich alternierenden Brachestreifen auf der Fläche

**Festsetzungen zum Artenschutz:**

- Bodenarbeiten, z.B. der Bau der Erschließungsstraßen (Abschieben des Oberbodens), sind außerhalb der Vogelbrutzeiten, im Zeitfenster von Oktober bis Mitte März, durchzuführen.
- Bauflächen dürfen nicht brach (ohne Bearbeitung) über lange Zeit liegen bleiben, da hierdurch die Gefahr besteht, dass geschützte Tierarten diese Flächen bis zum eigentlichen Baubeginn besiedeln. Es ist deshalb dafür Sorge zu tragen, dass die Flächen dauerhaft mit geeigneten Geräten bearbeitet werden, damit keine geschützten Tierarten diese Flächen besiedeln. Kann diese Vorgehensweise nicht umgesetzt werden, ist bei der Durchführung der Baumaßnahmen während der Brut- und Aufzuchtzeiten potenziell vorkommender geschützter Tierarten der Baubereich vor Baubeginn auf aktuelle Vorkommen überprüft.

Der Ausgleichsbedarf wurde gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzte Fassung, 2003“ in Verbindung mit dem Schreiben des Bayerischen StMI zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 19.11.2009 ermittelt.

Der notwendige Ausgleich wird auf Teilflächen der Fl.Nr. 1073 der Gemarkung Waldberg erbracht.

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

### **Vollzugsfristen**

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen.

### **Abnahme interner Ausgleichsmaßnahmen**

Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme stehenden Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat der Eigentümer mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der Vegetationszeit und zwar Anfang Juni des folgenden Jahres zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffungen mit Protokoll erfolgt.

### **Sonstige Anpflanzungen**

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

## **5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Eine zentrale Wasserversorgung der Grundstücke erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der RMG Poppenhausen.

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

Verdachtsflächen und Altlasten im Sinne des § 2 BBodSchG sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen i.S.d. § 2 Abs. 3 BBodSchG angetroffen werden, sind diese in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde zu erkunden. Auf Nr. 4.1.1.4 BayBodSchVwV wird diesbezüglich verwiesen.

Die mögliche Flächenversiegelung wird durch die Festsetzungen der Bebauungsplanaufstellung reduziert. Im Geltungsbereich ist die Herstellung von wasserundurchlässigen Flächen bis zu einer Grundflächenzahl GRZ 0,6 zulässig. Diese ergibt sich aus der Gebäudefläche und der Hoffläche inklusive Einfahrtbereich.

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

Hinsichtlich einer regelgerechten Regenwasserbehandlung sind grundsätzlich die Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153, August 2007 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) in Verbindung mit dem Arbeitsblatt DWA-A 102 („Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in

Oberflächengewässer“), zu beachten. Die Einleitung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers stellt eine Benutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 WHG dar und bedarf der Erlaubnis nach § 8, 10 WHG i.V. Art. 15 BayWG. Diese wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der zuständigen Rechtsbehörde, dem Landratsamt Rhön-Grabfeld, zu beantragen.

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

Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellersohle, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden.

## 6. Denkmalschutz

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

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

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

## 7. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

## 8. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets für Bau und Betrieb erfolgt über das bestehende Straßennetz und die Dr.-Bühner-Straße auf der Fl.Nr 965/4.

### Abwasserbeseitigung

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu bewirtschaften, zu versickern und zu beseitigen. Das Versickerungsflächenverhältnis  $A_u : A_s$  muss kleiner 5 : 1 sein. Das Niederschlagswasser von 5 m<sup>2</sup> befestigter Fläche benötigt mind. 1 m<sup>2</sup> Grünfläche zur Versickerung. Die Versickerungsfläche muss als Mulde oder Graben angelegt werden. Die Versickerungsmulde muss mit mind. 0,20 m bewachsenem Oberboden bedeckt sein. Wenn die Vorgaben der TREN OG oder die NWFreiV nicht eingehalten werden können, benötigt die Ableitung des Niederschlagswassers ein Wasserrechtsverfahren.

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

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

#### Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung des Grundstücks erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der RMG Poppenhausen.

#### Energieversorgung

Die Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanaufstellung wird an das bestehende Stromnetz der Gemeinde angeschlossen.

#### Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über die Dr.-Bühner-Straße angeschlossen, die an die Staatsstraße St 2290 angebunden ist.

Um die Zufahrt zu schaffen, muss ein Teil des Grabens verrohrt werden.

## 9. Immissionsschutz

Das vorgesehene Planungsgebiet wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Betriebsgebäude zur Wasserversorgung“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

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

Das angrenzende Nachbargebiet „In der Frohmass“ ist als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen, wobei die tatsächliche Nutzung dem Wohnen dient.

Das Immissionsschutzgutachten der Firma Wölfel hat ergeben, dass keine Lärmkonflikte vorliegen. Das Gutachten (Berichtsnummer R0498.001.01.001 vom 14.12.2022) ist vollwertiger Bestandteil der verfahrensgegenständlichen Planungsunterlagen.

## Quellenverzeichnis

- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2020): Bayerischer Denkmal-Atlas.  
URL: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> (Abrufdatum 21.02.2023).
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2021): FIN-Web.  
URL: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) (Abrufdatum 07.02.2023)
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2021): UmweltAtlas Bayern.  
URL: <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>  
(Abrufdatum 08.01.2023)
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Eingriffsregelung in die Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 2020.
- LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG BAYERN (2020): BayernAtlas.  
URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (Abrufdatum 09.03.2023).
- MAYER, SIMON (2022): Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (saP-Vorprüfung). Ortsteil Waldberg, „Betriebsstelle Waldberg“ RMG, Fl.Nr. 1073 (Teilfl.).
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND MAIN-RHÖN (2008): Regionalplan Region Main-Rhön (3).
- WÖLFEL ENGINEERING GMBH & Co. KG (2022): Betriebsgebäude Wasserversorgung im Ortsteil Waldberg der Gemeinde Sandberg. Schallimmissionsprognose Anlagenlärm. Berichtsnummer R0498.001.01.001.

## Gesetzliche Grundlagen

- BAUGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- BAUNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- BAYBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22)
- PLANZV, vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Würzburg, 23.03.2023

Anerkannt:

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

Gemeinde Sandberg

Bearbeitet:

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

Sonja Reubelt, 1. Bürgermeisterin