

Gemeinde Sandberg
Begründung
zum
Bebauungsplan
„Sonstiges Sondergebiet Lagerhallen“
in der Fassung vom 29.06.2023

LANDKREIS:

Rhön-Grabfeld

VORHABENSTRÄGER:

Gemeinde Sandberg
Schulstraße 6
97657 Sandberg

Sandberg,

1. Bürgermeisterin Frau Sonja Reubelt

ENTWURFSVERFASSER:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH
Schloßberg 3
97486 Königsberg i. Bay.

Königsberg, 29.06.2023



-Jan-Michael Derra, B. Eng. Bauingenieurwesen-

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage im Raum / Lage im Ort	3
2.	Verfahrensverlauf	4
3.	Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans	5
4.	Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs	5
5.	Kenndaten der Planung	6
6.	Regionalplanerische Zielsetzungen	6
7.	Begründung	7
8.	Aussagen zur Standortwahl	7
8.1	Sondergebiet Lagerhallen	7
9.	Bisherige und künftige Darstellung im Flächennutzungsplan	8
10.	Erschließung	9
10.1	Verkehr	9
10.2	Wasserversorgung	9
10.3	Abwasserbeseitigung	9
10.4	sonstige Erschließung	10
11.	Schutzgut Boden, Natur und Landschaft	11

1. Lage im Raum / Lage im Ort

Die Gemeinde Sandberg liegt im westlichen Bereich des Landkreises Rhön-Grabfeld. Der Gemeindeteil Schmalwasser befindet sich ca. 2 km südöstlich vom Verwaltungssitz im Gemeindeteil Sandberg.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Ortsbereiches ca. 400 m südwestlich des Ortsrandes.

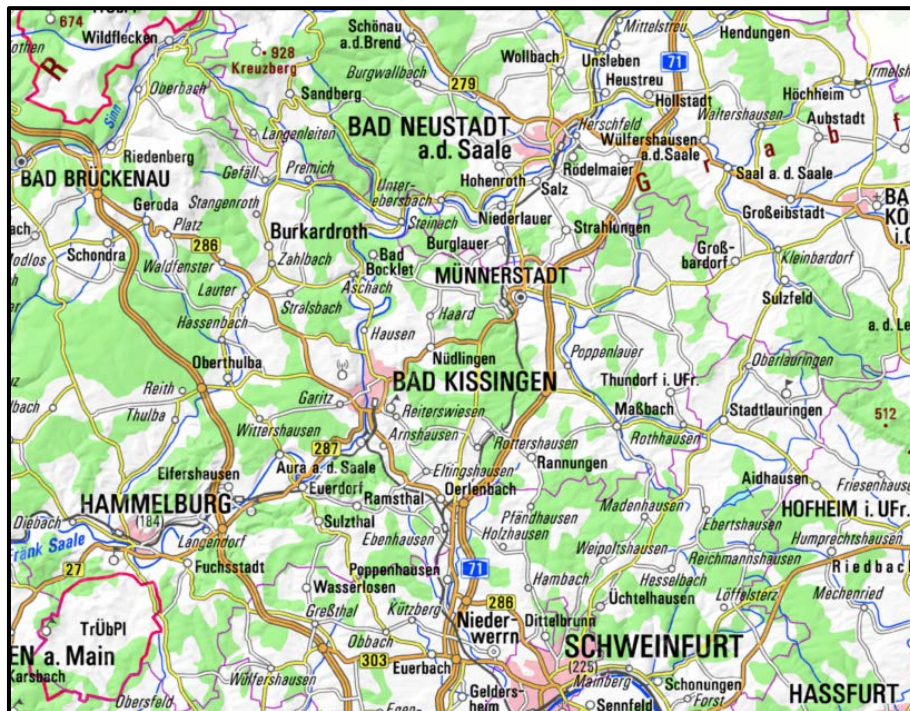


Abb. 1: Lage im Raum, Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

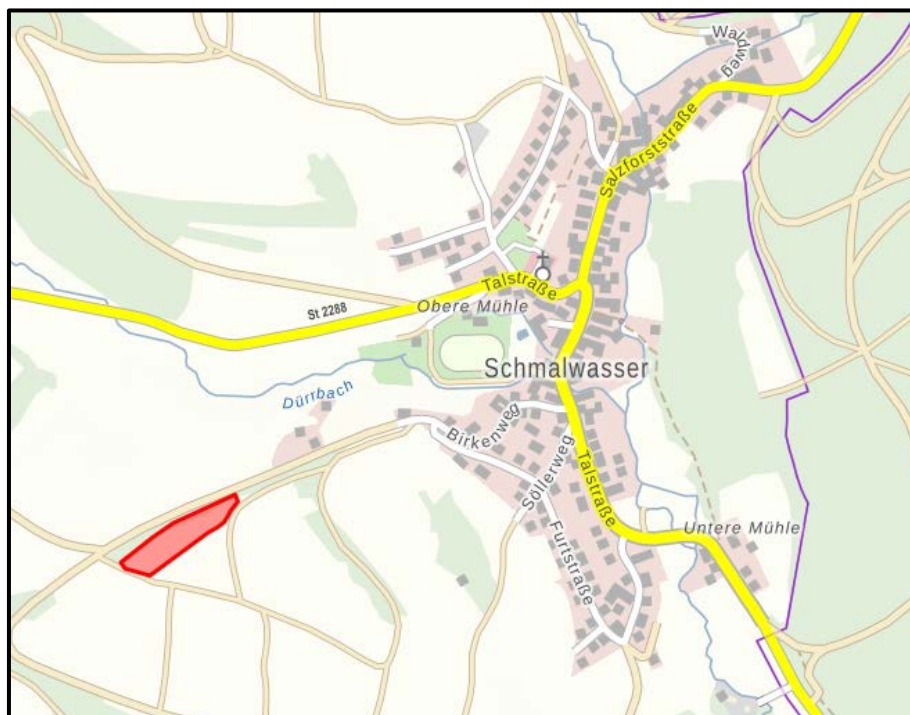


Abb. 2: Lage im Ort, Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

2. **Verfahrensverlauf**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 30.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sonstiges Sondergebiet Lagerhallen“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.02.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf in der Fassung vom 19.05.2022 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 19.05.2022 gebilligt und der Beschluss gefasst, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 14.07.2022 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.07.2022 bis 23.08.2022 durchgeführt.

In der Gemeinderatssitzung vom 24.11.2022 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlussmäßig behandelt und der entsprechend den eingegangenen Stellungnahmen geänderte Entwurf des Bebauungsplans „Sonstiges Sondergebiet Lagerhallen“ in der Fassung vom 24.11.2022 gebilligt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 31.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 13.04.2023 bis 15.05.2023 durchgeführt.

In der Gemeinderatssitzung vom 29.06.2023 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlussmäßig behandelt und der Entwurf des Bebauungsplans „Sonstiges Sondergebiet Lagerhallen“ in der Fassung vom 29.06.2023 als Satzung beschlossen.

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan „Sonstiges Sondergebiet Lagerhallen“ rechtskräftig.

3. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans

Ausgehend von den Zielen der Landesplanung ist die weitere Entwicklung der Gemeinde Sandberg zu sichern. Es sind mehrfach Anfragen von Bürgern bei der Gemeinde Sandberg eingereicht worden, die das Bedürfnis von Lager- und Abstellflächen auch für nicht privilegierte Land- und Forstwirte umfassten. Die Gemeinde Sandberg sieht aus diesem Grund vor, aufgrund der hohen Nachfrage eine geregelte Bebauung und Bereitstellung von Flächen zu ermöglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Sonstiges Sondergebiet Lagerhallen“ trägt mit seinen Festsetzungen dazu bei, über eine geordnete städtebauliche Planung die weitere Entwicklung des Gemeindeteils zu gewährleisten.

Hierbei wird den Zielen des LEP Bayern, Punkt 3.3 Abs. 2 nicht widersprochen, da das Plangebiet keine Siedlungsfläche im eigentlichen Sinn darstellt und aufgrund des Nutzungscharakters nicht zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

4. Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Umfang des Bebauungsplans „Sonstiges Sondergebiet Lagerhallen“ ist die Ausweisung von:

- SO Lagerhallen – Sonstiges Sondergebiet Lagerhallen

Folgende Flurstücke der Gemarkung Schmalwasser sind im Geltungsbereich der Ausweisung der Sondergebietsflächen Lagerhallen enthalten:

Flur Nr.	Bemerkung
714	ganz
715	ganz
716	ganz
1010	teilweise

Grundlage des Bebauungsplanentwurfes bilden die Flurkarten des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

5. Kenndaten der Planung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest.

Der Umgriff des Bebauungsplans inkl. externer Ausgleichsflächen umfasst ca. 1,48 ha.

Die einzelnen Flächenanteile des Umgriffs sind wie folgt gegliedert:

▪ Grundstücksflächen:	5.279 m ²
▪ öffentliche Verkehrsflächen:	870 m ²
▪ öffentliche Grünfläche	82 m ²
▪ externe Ausgleichsfläche A1, Flur Nr. 1896, 1897	8.527 m ²

6. Regionalplanerische Zielsetzungen

Nach den Gebietskategorien der Landesplanung ist die Gemeinde Sandberg Teil der Region Main-Rhön (3).

Der Gemeindeteil Schmalwasser liegt ca. 18 km östlich vom Mittelzentrum Bad Brückenau und ca. 12 km westlich vom Oberzentrum Bad Neustadt a. d. Saale bzw. ca. 15 km nördlich vom Oberzentrum Bad Kissingen entfernt.

Sandberg liegt gemäß der Strukturkarte des Regionalplans Main-Rhön (3), Karte 1 im Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

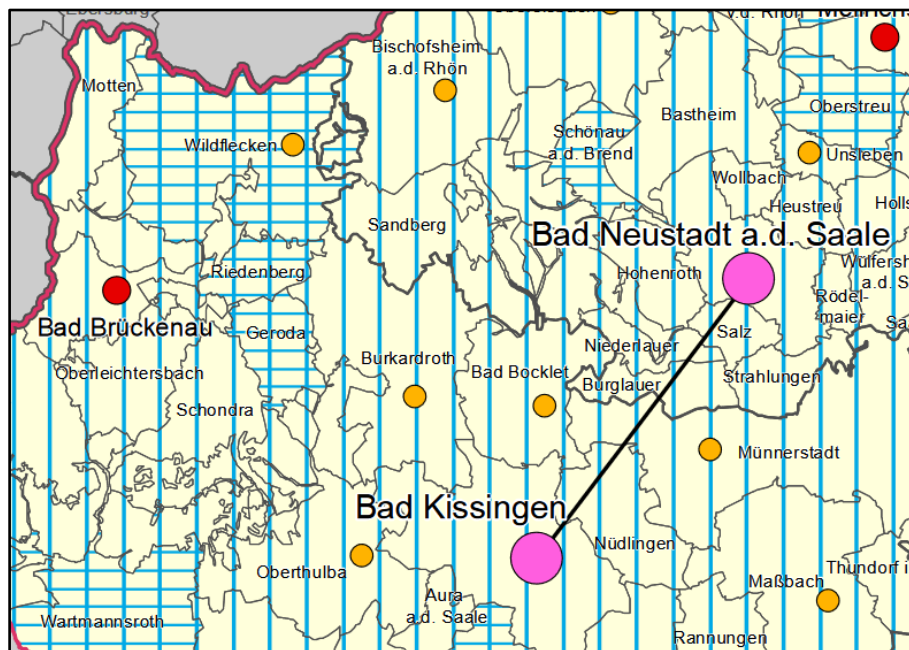


Abb. 3: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplans Main-Rhön (3), Karte 1

7. Begründung

Der Bebauungsplan „Sonstiges Sondergebiet Lagerhallen“ beinhaltet die Ausweisung einer Sondergebietsfläche.

Aufgrund der erhöhten Nachfrage in der Gemeinde Sandberg bezüglich Flächen zur Errichtung von Lagerhallen, sieht die Gemeinde zur geregelten und geordneten Entwicklung die Ausweisung eines Sondergebietes - Lagerhallen vor. Dies jedoch nur in dem derzeit tatsächlich benötigten Maße unter Berücksichtigung des Schutzgutes Boden.

Nach Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde ist die hierfür vorgesehene Fläche im Gemeindeteil Schmalwasser als geeignet anzusehen. Da die Bauwerber der Lagerhallen größtenteils keine Privilegien zur Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude im Außenbereich besitzen, ist die Schaffung des Baurechtes erforderlich. Die hierfür erforderlichen Flächen sind im Innenbereich nicht greifbar oder nicht realisierbar.

Für eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, mittel- und langfristig zu planen.

Mit der Ausweisung des Sondergebietes folgt die Gemeinde Sandberg diesen Grundsätzen.

8. Aussagen zur Standortwahl

8.1 Sondergebiet Lagerhallen

Im Vorfeld wurden vier Standorte unter Berücksichtigung der Einsehbarkeit und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und weiteren naturschutzfachlichen Belangen untersucht. Zudem wurden Randbedingungen wie die Lage und Topographie sowie mögliche Erschließungsformen aber auch die Verfügbarkeit der Flächen in Bezug auf erforderlichen Grunderwerb in die Untersuchungen einbezogen.

Folgende Flächen mit jeweiliger Beurteilung wurden näher betrachtet:

Flurnummer 907, Gemarkung Schmalwasser

Diese im Eigentum der Gemeinde stehende Fläche stellt ein großes ebenes Wiesengrundstück direkt an einem Feldweg dar. Eine naturschutzfachliche Prüfung hat ergeben, dass das Grundstück mit einer artenreichen Wiese bewachsen ist. Der Standort befindet sich in mehr als 700m Entfernung zum Ort. Aus naturschutzfachlichen Gründen und wegen der Entfernung zum Ort wurde der Standort als nicht geeignet abgelehnt.

Flurnummer 1282, Gemarkung Schmalwasser

Der Standort wurde aus der Bürgerschaft vorgeschlagen. Allerdings liegt das Grundstück im Dreikohrbachtal, direkt am Wanderweg und an einer landschaftlich reizvollen Stelle. Aufgrund des landschaftlich störenden Charakters des Hallengeländes wurde dieser Standort verworfen. Die Eigentumsverhältnisse gestalteten sich zudem schwierig.

Flurnummern 1092, 1093, Gemarkung Schmalwasser (u. a. alter Spielplatz)

Als weiterer Standort wurde der Bereich hinter dem damals geplanten mittlerweile gebauten Feuerwehrhaus Schmalwasser angedacht. Die hier möglichen Standorte liegen jedoch unmittelbar am Dürrbach. Aufgrund der Nähe zum Bach, der möglichen Überschwemmungsgefahr und zu berücksichtigender weiterer wasserrechtlicher Belange wurde diese Fläche verworfen. Zudem wurde eine der beiden in Frage kommenden Flächen als gesetzlich geschützte Feuchtfläche eingestuft. Aus naturschutzfachlicher Sicht wurden diese Flächen als für nicht oder nur für sehr eingeschränkt geeignet befunden.

Plangebiet

Der Standort befindet sich in etwa 330 m Entfernung zum Ort direkt am Grüngutsammelplatz und ist landschaftsoptisch durch eine direkt angrenzende Hecke aus nördlicher Richtung und von Süden durch die Topographie gut eingebunden. Aufgrund der Nähe zum Grüngutsammelplatz schließt er wegemäßig gut an das Siedlungsgelände an und wurde nach naturschutzfachlicher Prüfung als geeignet eingestuft. Die Fläche wurde im Rahmen des Freiwilligen Flächentauschs getauscht und dem abgebenden Eigentümer Alternativflächen zur Verfügung gestellt.

Die Fläche des Sondergebietes – Lagerhallen bietet sich vor allem aufgrund der abgeschirmten Lage zum Ortsbereich an, sodass eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes ausgeschlossen werden kann. Das Plangebiet bietet sich somit aus naturschutzfachlicher, infrastruktureller sowie topographischer Sichtweise als der günstigste Standort an. Diese Fläche wurde auch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als am besten geeignet angesehen.

9. Bisherige und künftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Änderungsbereiche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Die Flächen der oben genannten Umgriffe werden im Rahmen der derzeit laufenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans als Sondergebietsflächen dargestellt.

10. Erschließung

10.1 Verkehr

Das Verfahrensgebiet des Sondergebietes - Lagerhallen wird über bereits vorhandene Flurwege erschlossen.

Die Zufahrt erfolgt über den Birkenweg am westlichen Ortsrand weiter über den Flurweg mit Flur Nr. 808 bzw. 1010 in westliche Richtung bis zum Plangebiet.

Im Plangebiet ist eine öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 4,50 m vorgesehen.

10.2 Wasserversorgung

Eine Anbindung an die öffentliche Wasserversorgung bzw. an öffentliche Abwasserleitungen ist nicht vorgesehen.

10.3 Abwasserbeseitigung

Ein Anschluss an das öffentliche Abwassernetz ist nicht vorgesehen.

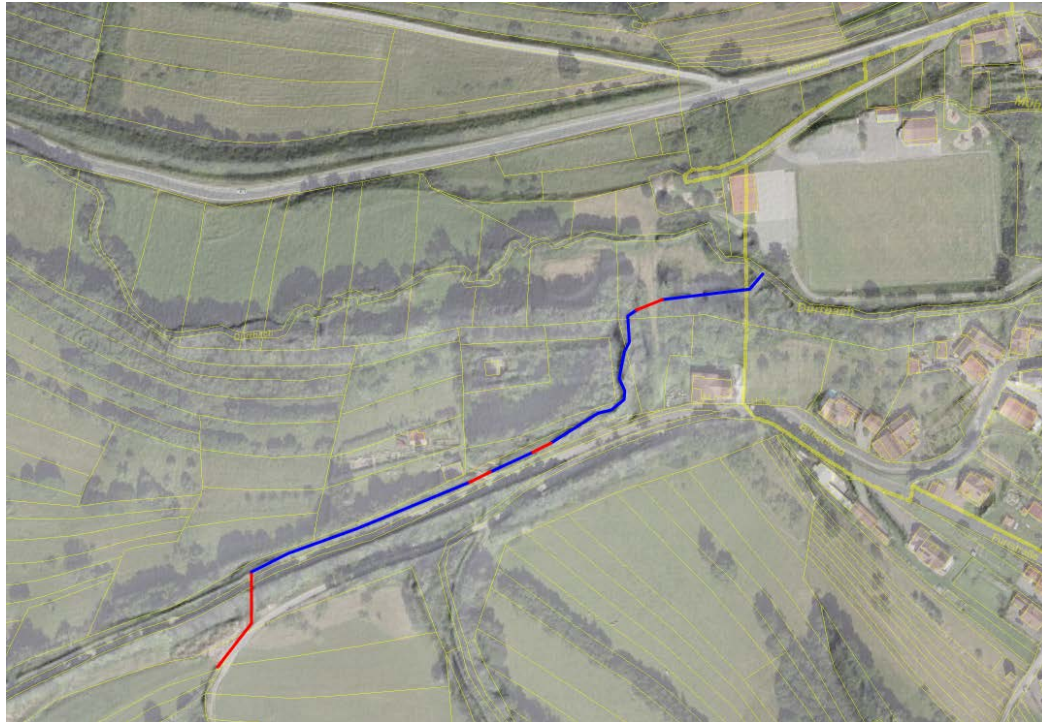
Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

Bei nicht ausreichender Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wird das anfallende Niederschlagswasser dem nördlich gelegenen Dürrbach zugeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird aus den privaten Grundstücken innerhalb des Sondergebietes einem öffentlichen Regenwasserkanal, der innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen angelegt wird, zugeführt. Dier führt in östliche Richtung und wird in den vorhandenen Entwässerungsgraben innerhalb der Flur Nr. 1010 eingeleitet. Dieser Entwässerungsgraben führt wiederum in nordöstliche Richtung und mündet in den Vorfluter Dürrbach.

Aufgrund der Gesamtfläche der Bauparzellen von 5.279 m² und einer Grundflächenzahl von 0,35 ist mit einer Überschreitung der zulässigen angeschlossenen befestigten Fläche von maximal 1.000 m² gemäß Punkt 4.3 TREN OG zur schadlosen und genehmigungsfreien Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer zu rechnen.

Aufgrund der vorhandenen Freileitung mit Freihaltezone ist eine Bebauung einzelner Bauparzellen nur beschränkt möglich. Jedoch wird auch nach Abzug dieser Bauparzellen mit einer Fläche von ca. 1.200 m² die Obergrenze von 1.000 m² überschritten werden, sodass ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen ist.

Nachfolgend ist ein Verlauf der Ableitung skizziert (rot = Verrohrung, blau = offener Grabenverlauf):



Das anfallende Niederschlagswasser wird über

10.4 sonstige Erschließung

Ein Anschluss an das öffentliche Stromnetz sowie an Kommunikationsleitungen ist nicht vorgesehen.

11. Schutzgut Boden, Natur und Landschaft

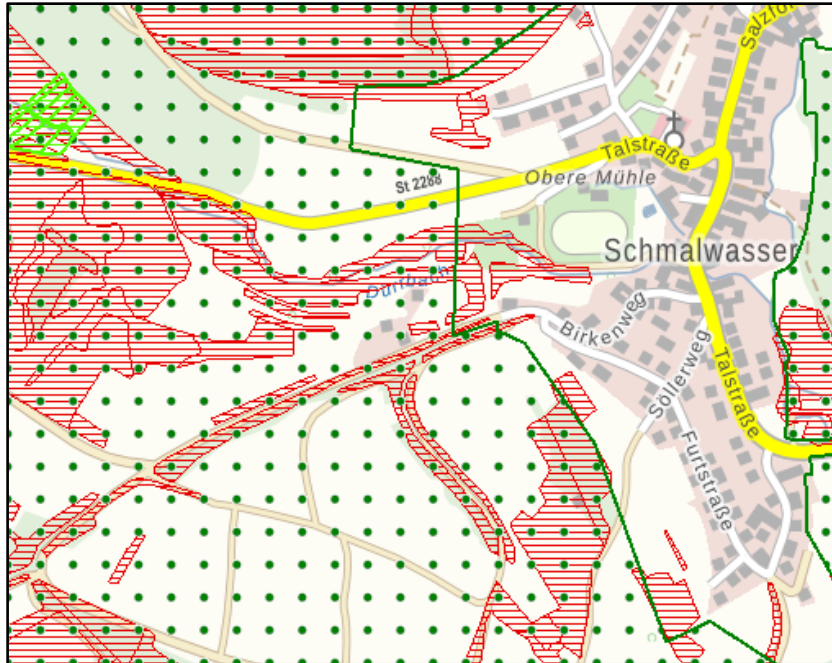
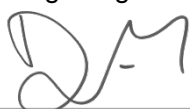


Abb. 4: Auszug aus dem Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Das Verfahrensgebiet Sondergebiet – Lagerhallen befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerische Rhön“, LSG-00563.01. Gemäß der Unteren Naturschutzbehörde wird hier eine Befreiung von den Verboten nach § 5 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“ in Aussicht gestellt. Eine Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes ist somit für die Fläche des Geltungsbereich „Sonstiges Sondergebiet Lagerhallen“ nicht erforderlich.

Detaillierte naturschutzfachliche Erläuterungen sind im Rahmen des Umweltberichtes sowie einer kurzen artenschutzrechtlichen Beurteilung der Landschaftsarchitektin Frau Glanz in der Fassung vom 29.11.2022 ausgearbeitet. Zudem wurde ein Grünordnungsplan mit Begründung erstellt, sodass entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich verbindlich festgesetzt sind.

Für die Bearbeitung:
 Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH
 Schloßberg 3
 97486 Königsberg i. Bay.



-Jan-Michael Derra, B.Eng. Bauingenieurwesen-