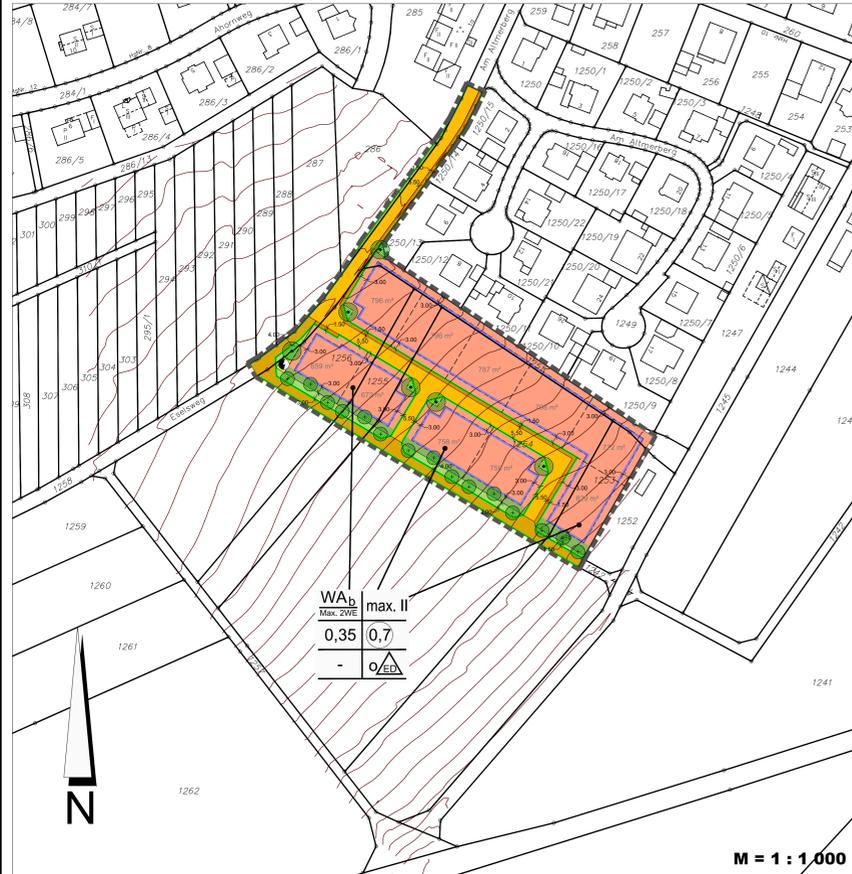


**Bebauungsplan Wohngebiet "Zehnt III", Gemeinde Strahlungen, Landkreis Rhön-Grabfeld**



**Planzeichenerklärung**

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen

**Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl  
Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse:  
Maximal Zweigeschossige Bauweise

**Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**

Offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

**Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Maximal 2 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig

**Verkehrsflächen**

Erschließungsstraße  
Gehweg  
Wirtschaftsweg  
Straßenbegrenzungslinie

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

Elektrizität - Transformatorstation

**Grünflächen**

Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün  
Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeinguß  
Private Grünfläche - Ortsrandeinguß

**Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Anpflanzungen von Bäumen mit Standortbindung  
Anpflanzungen von Obstbäumen mit Standortbindung

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Hinweise**

Vorschlag neue Grundstücksgrenze, unverbindlich  
Vorschlag neue Grundstücksgröße, unverbindlich  
Flurstücksnummer  
Bestehende Grundstücksgrenzen  
Bemaßung in m  
Höhenschichtlinien alle 1m  
Füllschema der Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung  
2. Zahl der Vollgeschosse  
3. Grundflächenzahl  
4. Geschossflächenzahl  
5. Dachform  
6. Bauweise

**Textteil**

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der Nutzung**

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - mit Beschränkungen

1.2 Nicht zulässig sind  
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,

**2. Bebauung, Höheneinstellung**

2.1 Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf II festgelegt.

2.2 Das Höchstmaß für die Firsthöhe (FH) wird, gemessen zwischen höchstem Punkt der Dachaußenhaut und dem arithmetischen Mittel der Einzelhöhen des natürlichen Geländes an den Eckpunkten des Hauptbaukörpers, auf 8,50 m festgesetzt.

2.3 Das Höchstmaß für die Wandhöhe (WH) wird, gemessen zwischen natürlichem Gelände und dem Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Dachaußenhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, auf 8,00 m festgesetzt.

2.4 Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf II festgelegt.

**8. Verkehrsflächen**

8.1 Auf den privaten Grundstücksflächen sind als Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauewerke (Hinterbeton) mit 0,30 m Breite und 0,60 m Tiefe zulässig.

**9. Versorgungsanlagen und -leitungen**

9.1 Das Verlegen von Versorgungsleitungen, insbesondere Telekommunikationsanlagen und Stromleitungen, darf im Baugebiet nur in unterirdischer Bauweise erfolgen. Eine oberirdische Leitungsführung ist nicht zulässig.

9.2 Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinen Grundstück zu dulden (§ 126 BauGB).

**10. Dachgestaltung**

10.1 Dachgauben sind, sofern sie in der Gesamtsumme der Einzelgauben ein Drittel der Gebäudelage nicht überschreiten, zulässig.

10.2 Dacheindeckungen aus Metall sowie Dacheindeckungen in blauen und grünen Farbtönen sind nicht zulässig.

10.3 Die extensive Begrünung von flachen und flachgeneigten Dächern ist erwünscht.

**11. Fassadengestaltung**

11.1 Für Außenwände sind Putz, Beton gestrichen, geschlämmtes Mauerwerk (Ziegel- und Kalksandsteinsauerwerk) und Holz zulässig.

**12. Einfriedungen und Erdbelegungen**

12.1 Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzlaten- oder Metallzaun mit Pfosten, Ringeln und senkrechten Stäben mit einer Höhe von 0,80 m bis 1,40 m über OK-Gehweg zulässig.

12.2 Die Errichtung von Mauern an den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin ist nicht zulässig.

12.3 Erdbelegungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind so auszuführen, dass unabhängig von den Grundstücksgrenzen eine zusammenhängende Geländeform entsteht. Geländebedingte Ausnahmen kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zulassen. Bei bergseitiger Erschließung ist eine Auffüllung zwischen Gebäude und Straße bis OK-Straßenverkehrsfläche allgemein zulässig. Erhöhte Terrassen sind bis zur Grundstücksgrenze auslaufend zu gestalten.

**13. Grünflächen**

13.1 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung "Ortsrandeinguß".

13.2 Die festgesetzte private Grünfläche erhält die Zweckbestimmung "Ortsrandeinguß".

13.3 Die öffentlichen Grünflächen zur Ortsrandeinguß sind als Rasen-, Wiesenflächen mit (Wild-) Obstbaumpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu gestalten.

13.4 Die öffentlichen Grünflächen im Straßenraum sind mit bodendeckender Bepflanzung sowie mit Baumpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu gestalten.

13.5 Die privaten Grünflächen zur Ortsrandeinguß sind mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen sowie mit Baumpflanzungen (Obstbaum, Laubbäum II. Ordnung) sowie Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen.

13.6 Eine Überbauung der privaten Grünflächen zur Ortsrandeinguß ist unzulässig.

13.7 Für die Grundstücke mit festgesetzter privater Grünfläche - Ortsrandeinguß sind die Bepflanzungen im Rahmen der Baueingabe in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

**3. Bauweise**

3.1 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**4. Stellung baulicher Anlagen**

4.1 Die Firstrichtung des Hauptbaukörpers und der Garagen ist frei wählbar.

4.2 Eine Dachform wird nicht festgelegt.

4.3 Anbauten und Quergebäude sind zulässig, wobei der First des Anbaues nicht höher als der Hauptfirst liegen darf.

**5. Nebenanlagen**

5.1 Unzulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die von außen erkennbar technische Anlagen sind. Dies gilt für Antennenanlagen einschließlich deren Masten, soweit sie  
- als Einzelbauwerk errichtet werden oder  
- an einem Gebäude befestigt oder auf einem Gebäude errichtet werden und die im Bebauungsplan zulässige Firsthöhe um mehr als 2,00 m überschreiten und/oder die horizontale Ausdehnung mehr als 2,00 m beträgt. Bei ausfahrbaren Anlagen ist die Größe im ausgefahrenen Zustand maßgeblich.

**6. Garagen und Stellplätze**

6.1 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz gewertet.

6.2 Die Zufahrten zu den Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.

6.3 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m vorzusehen. Der Stauraum darf nicht eingefriedet werden.

6.4 Garagenzufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähig, z.B. durch Verwendung von Pflaster mit Splitt- oder Rasenfüge, Rasengittersteinen oder Schotterterrassen auszuführen.

**7. Zahl der Wohnungen**

7.1 Die Zahl der Wohnungen wird auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Der erforderliche Stellplatznachweis ist dabei zu berücksichtigen.

**8. Verkehrsflächen**

8.1 Auf den privaten Grundstücksflächen sind als Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauewerke (Hinterbeton) mit 0,30 m Breite und 0,60 m Tiefe zulässig.

**9. Versorgungsanlagen und -leitungen**

9.1 Das Verlegen von Versorgungsleitungen, insbesondere Telekommunikationsanlagen und Stromleitungen, darf im Baugebiet nur in unterirdischer Bauweise erfolgen. Eine oberirdische Leitungsführung ist nicht zulässig.

9.2 Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinen Grundstück zu dulden (§ 126 BauGB).

**10. Dachgestaltung**

10.1 Dachgauben sind, sofern sie in der Gesamtsumme der Einzelgauben ein Drittel der Gebäudelage nicht überschreiten, zulässig.

10.2 Dacheindeckungen aus Metall sowie Dacheindeckungen in blauen und grünen Farbtönen sind nicht zulässig.

10.3 Die extensive Begrünung von flachen und flachgeneigten Dächern ist erwünscht.

**11. Fassadengestaltung**

11.1 Für Außenwände sind Putz, Beton gestrichen, geschlämmtes Mauerwerk (Ziegel- und Kalksandsteinsauerwerk) und Holz zulässig.

**12. Einfriedungen und Erdbelegungen**

12.1 Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzlaten- oder Metallzaun mit Pfosten, Ringeln und senkrechten Stäben mit einer Höhe von 0,80 m bis 1,40 m über OK-Gehweg zulässig.

12.2 Die Errichtung von Mauern an den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin ist nicht zulässig.

12.3 Erdbelegungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind so auszuführen, dass unabhängig von den Grundstücksgrenzen eine zusammenhängende Geländeform entsteht. Geländebedingte Ausnahmen kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zulassen. Bei bergseitiger Erschließung ist eine Auffüllung zwischen Gebäude und Straße bis OK-Straßenverkehrsfläche allgemein zulässig. Erhöhte Terrassen sind bis zur Grundstücksgrenze auslaufend zu gestalten.

**13. Grünflächen**

13.1 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung "Ortsrandeinguß".

13.2 Die festgesetzte private Grünfläche erhält die Zweckbestimmung "Ortsrandeinguß".

13.3 Die öffentlichen Grünflächen zur Ortsrandeinguß sind als Rasen-, Wiesenflächen mit (Wild-) Obstbaumpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu gestalten.

13.4 Die öffentlichen Grünflächen im Straßenraum sind mit bodendeckender Bepflanzung sowie mit Baumpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu gestalten.

13.5 Die privaten Grünflächen zur Ortsrandeinguß sind mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen sowie mit Baumpflanzungen (Obstbaum, Laubbäum II. Ordnung) sowie Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen.

13.6 Eine Überbauung der privaten Grünflächen zur Ortsrandeinguß ist unzulässig.

13.7 Für die Grundstücke mit festgesetzter privater Grünfläche - Ortsrandeinguß sind die Bepflanzungen im Rahmen der Baueingabe in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

**14. Wasserbehandlung**

14.1 Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der Landschaft sind im Bebauungsplangebiet möglichst wenige Flächen zu versiegeln.

**15. Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

15.1 Bei der Bebauung und Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß zu beschränken. Auf Privatgrund sind Asphalt-, Teer- und Betonflächen nicht zulässig.

**16. Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

16.1 Anpflanzen von Gehölzen im privaten Bereich

16.1.1 Auf den Privat-Grundstücken ist bei Gehölzanzahlungen den laubabwerfenden heimischen Laubgehölzen der Vorzug zu geben.

16.1.2 Jeder Grundstückseigentümer ist verpflichtet, innerhalb eines Jahres nach Bezugsfähigkeit der Gebäude auf seinem Grundstück mindestens die folgende Anzahl von standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen:  
- Je 80 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 Strauch, Mindestanzahlqualität verpflanzter Strauch, Höhe 60 bis 100 cm  
- Je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 (Wild-) Obstbaum, Mindestanzahlqualität Hochstamm 180 cm oder Laubbäum II. Ordnung, Mindestanzahlqualität Hochstamm, 3ev, StU 10-12 cm Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.

16.1.3 Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche - Ortsrandeinguß sind Zier- und Blütensträucher mit max. 25 % der Gesamtstückzahl zugelassen.

16.2 Anpflanzen von Gehölzen im öffentlichen Bereich

16.2.1 Mindestgröße Einzelgehölzpflanzungen im öffentlichen Bereich:  
Großgehölz: Hochstamm, 3ev., mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm  
Obstgehölz: Hochstamm 180 cm  
Hecken: Baum als verpflanzter Heister ab 6 cm Stammumfang, Höhe 150 bis 200 cm  
Strauch als verpflanzter Strauch, 3 oder 4 Triebe, Höhe 100 bis 150 cm  
10 % Baumanteil, 90 % Strauchanteil

16.2.2 Die Feststellungs- und Entwicklungspflege der verbindlichen Anpflanzungen hat mind. 3 Vegetationsperioden zu betragen.

**17. Sonstige Festsetzungen**

17.1 Bei den Außenarbeiten auftretende Funde von Bodenerkennern nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 25.06.1993 sind unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege Dienststelle Bamberg anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Die Fundorte sind unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Alle mit der Erschließung oder mit bautechnischen Maßnahmen beauftragten Personen sind auf diese Festsetzung hinzuweisen.

**18. Hinweise**

18.1 Eventuell anfallendes Drain-, Hangsicht- und Druckwasser ist schadlos abzuleiten. Grund-, Quell- und Drainagenwasser darf nicht in das Entwässerungssystem eingeleitet werden. Eine dauernde Grundwasserabsenkung und Ableitung ist nicht zulässig.

18.2 Es wird empfohlen, unverschmutztes Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, zu sammeln (z.B. Zisterne) bzw. soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen zu versickern.

18.3 Querverbindungen zwischen der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage und der privaten Brauchwasseranlage (Zisterne) dürfen nicht erfolgen. An Zapfstellen, die mit Brauchwasser betrieben werden sollen, sind Hinweisschilder "kein Trinkwasser/Regenwasser" anzubringen. Zisternen sind der Gemeinde anzuzeigen.

18.4 Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Nutzflächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen.

18.5 Das vorgesehene Baugelände befindet sich im Einwirkungsbereich der Motorflug-Platzrunde des Flugplatzes Bad Neustadt a. d. Saale - Graberg. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belastungen durch Flugemissionen zu rechnen ist. Die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die bei Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

18.6 Das vorgesehene Baugelände befindet sich im Einwirkungsbereich der Motorflug-Platzrunde des Flugplatzes Bad Neustadt a. d. Saale - Graberg. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belastungen durch Flugemissionen zu rechnen ist. Die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die bei Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

18.7 Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfähigkeit bzw. Fertigstellung der privaten und / oder öffentlichen Erschließungsanlagen auszuführen.

**17. Sonstige Festsetzungen**

17.1 Bei den Außenarbeiten auftretende Funde von Bodenerkennern nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 25.06.1993 sind unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege Dienststelle Bamberg anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Die Fundorte sind unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Alle mit der Erschließung oder mit bautechnischen Maßnahmen beauftragten Personen sind auf diese Festsetzung hinzuweisen.

**18. Hinweise**

18.1 Eventuell anfallendes Drain-, Hangsicht- und Druckwasser ist schadlos abzuleiten. Grund-, Quell- und Drainagenwasser darf nicht in das Entwässerungssystem eingeleitet werden. Eine dauernde Grundwasserabsenkung und Ableitung ist nicht zulässig.

18.2 Es wird empfohlen, unverschmutztes Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, zu sammeln (z.B. Zisterne) bzw. soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen zu versickern.

18.3 Querverbindungen zwischen der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage und der privaten Brauchwasseranlage (Zisterne) dürfen nicht erfolgen. An Zapfstellen, die mit Brauchwasser betrieben werden sollen, sind Hinweisschilder "kein Trinkwasser/Regenwasser" anzubringen. Zisternen sind der Gemeinde anzuzeigen.

18.4 Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Nutzflächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen.

18.5 Das vorgesehene Baugelände befindet sich im Einwirkungsbereich der Motorflug-Platzrunde des Flugplatzes Bad Neustadt a. d. Saale - Graberg. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belastungen durch Flugemissionen zu rechnen ist. Die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die bei Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

18.6 Das vorgesehene Baugelände befindet sich im Einwirkungsbereich der Motorflug-Platzrunde des Flugplatzes Bad Neustadt a. d. Saale - Graberg. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belastungen durch Flugemissionen zu rechnen ist. Die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die bei Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

18.7 Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfähigkeit bzw. Fertigstellung der privaten und / oder öffentlichen Erschließungsanlagen auszuführen.

**17. Sonstige Festsetzungen**

17.1 Bei den Außenarbeiten auftretende Funde von Bodenerkennern nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 25.06.1993 sind unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege Dienststelle Bamberg anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Die Fundorte sind unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Alle mit der Erschließung oder mit bautechnischen Maßnahmen beauftragten Personen sind auf diese Festsetzung hinzuweisen.

**18. Hinweise**

18.1 Eventuell anfallendes Drain-, Hangsicht- und Druckwasser ist schadlos abzuleiten. Grund-, Quell- und Drainagenwasser darf nicht in das Entwässerungssystem eingeleitet werden. Eine dauernde Grundwasserabsenkung und Ableitung ist nicht zulässig.

18.2 Es wird empfohlen, unverschmutztes Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, zu sammeln (z.B. Zisterne) bzw. soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen zu versickern.

18.3 Querverbindungen zwischen der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage und der privaten Brauchwasseranlage (Zisterne) dürfen nicht erfolgen. An Zapfstellen, die mit Brauchwasser betrieben werden sollen, sind Hinweisschilder "kein Trinkwasser/Regenwasser" anzubringen. Zisternen sind der Gemeinde anzuzeigen.

18.4 Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Nutzflächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen.

18.5 Das vorgesehene Baugelände befindet sich im Einwirkungsbereich der Motorflug-Platzrunde des Flugplatzes Bad Neustadt a. d. Saale - Graberg. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belastungen durch Flugemissionen zu rechnen ist. Die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die bei Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

18.6 Das vorgesehene Baugelände befindet sich im Einwirkungsbereich der Motorflug-Platzrunde des Flugplatzes Bad Neustadt a. d. Saale - Graberg. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belastungen durch Flugemissionen zu rechnen ist. Die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die bei Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

18.7 Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfähigkeit bzw. Fertigstellung der privaten und / oder öffentlichen Erschließungsanlagen auszuführen.

**17. Sonstige Festsetzungen**

17.1 Bei den Außenarbeiten auftretende Funde von Bodenerkennern nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 25.06.1993 sind unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege Dienststelle Bamberg anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Die Fundorte sind unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Alle mit der Erschließung oder mit bautechnischen Maßnahmen beauftragten Personen sind auf diese Festsetzung hinzuweisen.

**18. Hinweise**

18.1 Eventuell anfallendes Drain-, Hangsicht- und Druckwasser ist schadlos abzuleiten. Grund-, Quell- und Drainagenwasser darf nicht in das Entwässerungssystem eingeleitet werden. Eine dauernde Grundwasserabsenkung und Ableitung ist nicht zulässig.

18.2 Es wird empfohlen, unverschmutztes Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, zu sammeln (z.B. Zisterne) bzw. soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen zu versickern.

18.3 Querverbindungen zwischen der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage und der privaten Brauchwasseranlage (Zisterne) dürfen nicht erfolgen. An Zapfstellen, die mit Brauchwasser betrieben werden sollen, sind Hinweisschilder "kein Trinkwasser/Regenwasser" anzubringen. Zisternen sind der Gemeinde anzuzeigen.

18.4 Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Nutzflächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen.

18.5 Das vorgesehene Baugelände befindet sich im Einwirkungsbereich der Motorflug-Platzrunde des Flugplatzes Bad Neustadt a. d. Saale - Graberg. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belastungen durch Flugemissionen zu rechnen ist. Die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die bei Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

18.6 Das vorgesehene Baugelände befindet sich im Einwirkungsbereich der Motorflug-Platzrunde des Flugplatzes Bad Neustadt a. d. Saale - Graberg. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belastungen durch Flugemissionen zu rechnen ist. Die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die bei Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

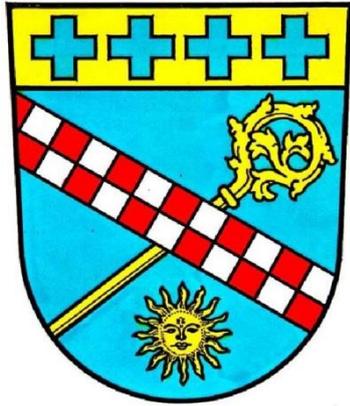
18.7 Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfähigkeit bzw. Fertigstellung der privaten und / oder öffentlichen Erschließungsanlagen auszuführen.

**17. Sonstige Festsetzungen**

17.1 Bei den Außenarbeiten auftretende Funde von Bodenerkennern nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 25.06.1993 sind unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege Dienststelle Bamberg anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Die Fundorte sind unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Alle mit der Erschließung oder mit bautechnischen Maßnahmen beauftragten Personen sind auf diese Festsetzung hinzuweisen.

17.2 Bei den Außenarbeiten auftretende Funde von Bodenerkennern nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 25.06.1993 sind unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege Dienststelle Bamberg anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Die Fundorte sind unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Alle mit der Erschließung oder mit bautechnischen Maßnahmen beauftragten Personen sind auf diese Festsetzung hinzuweisen.

17.3 Bei den Außenarbeiten auftretende Funde von Bodenerkennern nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 25.06.1993 sind unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege Dienststelle Bamberg anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Die Fund



# **GEMEINDE STRAHLUNGEN**

LANDKREIS RHÖN-GRABFELD

## **BEBAUUNGSPLAN**

„ZEHNT III“

IM GEMEINDETEIL STRAHLUNGEN

VERFAHREN GEM. § 13B BAUGB

## **BEGRÜNDUNG**

STAND: 20.09.2017 (S)

**PETER GEMMER GMBH**  
INGENIEURBÜRO BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG

Am Schleifweg 15 • 97456 Dittelbrunn • T: 097 21 - 74 31 - 0  
F: 097 21 - 74 31 - 16 • E: info@gemmer.info



## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>I</b>
<b>1 Grundlage, Verfahren, Beteiligte .....</b>	<b>1</b>
1.1 Grundlage.....	1
1.2 Verfahrensschritte .....	2
1.3 Am Verfahren beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	3
<b>2 Anlass und Erfordernis der Planung.....</b>	<b>4</b>
<b>3 Lage im Raum, Geltungsbereich .....</b>	<b>6</b>
<b>4 Planungsvorgaben .....</b>	<b>7</b>
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	7
4.2 Flächennutzungsplan .....	8
4.3 Naturschutz .....	8
4.4 Wasserhaushalt .....	9
4.5 Denkmalschutz.....	9
<b>5 Bestehende Verhältnisse.....</b>	<b>10</b>
<b>6 Städtebauliche Konzeption, Nutzung und Gestaltung .....</b>	<b>11</b>
6.1 Erschließungskonzept.....	11
6.2 Art der Nutzung .....	12
6.3 Maß der baulichen Nutzung .....	13
6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	13
6.5 Gestalterische Festsetzungen .....	13
<b>7 Erschließung.....</b>	<b>14</b>
7.1 Verkehrsflächen .....	14
7.2 Wasserversorgung.....	14
7.3 Abwasserbeseitigung und Regenwasserbehandlung.....	14
7.4 Energieversorgung.....	15
7.5 Telekommunikation .....	15
7.6 Gas.....	15
<b>8 Grünordnung .....</b>	<b>16</b>
<b>9 Brandschutz.....</b>	<b>17</b>
<b>10 Flächenbilanz.....</b>	<b>18</b>
<b>11 Auswirkungen auf die Umwelt, Umweltbelange.....</b>	<b>19</b>
 <b>Abbildungsverzeichnis</b>	
Abbildung 1: Lage im Raum .....	6
Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Strahlungen .....	8
Abbildung 3: Erschließungskonzept „Zehnt“ GT Strahlungen .....	11

# **1 Grundlage, Verfahren, Beteiligte**

## **1.1 Grundlage**

Der Gemeinderat von Strahlungen hat in seiner Sitzung am 02.02.2016 beschlossen, für das Gebiet „Zehnt III“ im Gemeindeteil (GT) Strahlungen einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Ingenieurbüro Peter Gemmer GmbH, Dittelbrunn in Zusammenarbeit mit dem LandschaftsArchitekten Michael Mock, Mittelstreu beauftragt.

Am 13.05.2017 ist die BauGB-Novelle in Kraft getreten. Der verbindliche Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren fortgeführt. Voraussetzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in dieses Verfahren ist eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> für Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan mit der Ortsrandlage, mit der WA-Nutzung und mit der Grundfläche von 2.515 m<sup>2</sup> gegeben (sh. auch Ziffer 10 der Begründung: Wohnbaugebiet WA = 7.186 m<sup>2</sup> x GRZ 0,35 = 2.515 m<sup>2</sup>). Die zulässige Grundfläche, die nach § 19 Abs. 2 BauGB von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35 damit deutlich unter der limitierenden Vorgabe von 10.000 m<sup>2</sup>.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Auch wenn die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen, sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen. Ein Monitoring gemäß § 4 c BauGB kann entfallen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen für das Planungsvorhaben nicht. Der Bebauungsplan entspricht somit den Anforderungen des § 13a BauGB und wird somit im beschleunigten Verfahren fortgeführt. Die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) entfällt.

## 1.2 Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss			02.02.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am			11.02.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	vom 27.03.2017	bis	26.04.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der Nachbargemeinden	vom 27.03.2017	bis	26.04.2017
Gemeinderatsbeschluss vom			29.05.2017
<u>Fortführung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB</u>			
Billigungs- und Auslegungsbeschluss			29.05.2017
öffentliche Auslegung	vom 06.07.2017	bis	07.08.2017
Beteiligung der Behörden sowie der Nachbargemeinden	vom 06.07.2017	bis	07.08.2017
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen			20.09.2017
Satzungsbeschluss			20.09.2017
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses			

### **1.3 Am Verfahren beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

1	Abwasserzweckverband Saale-Lauer	Hohenroth
2	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Bad Neustadt a.d. Saale
3	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Bad Neustadt a.d. Saale
4	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken	Würzburg
5	Autobahndirektion Nordbayern	Nürnberg
6	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bauleitplanung	Memmelsdorf
7	Bayerische Rhöngas GmbH	Bad Neustadt a.d. Saale
8	Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle	Würzburg
9	Bayerischer Industrieverband Steine und Erden e. V.	München
10	Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Rhön-Grabfeld	Wollbach
11	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Nürnberg
12	Deutsche Post AG, Direktion Nürnberg BIC	Nürnberg
13	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	Bamberg
14	E-Plus Mobilfunk GmbH	Düsseldorf
15	Handwerkskammer für Unterfranken	Schweinfurt
16	Immobilien Freistaat Bayern	München
17	Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt	Würzburg
18	Katholisches Pfarramt Strahlungen	Salz
19	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Amt für Jugend, Familie und Senioren	Bad Neustadt a.d. Saale
20	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Baurecht	Bad Neustadt a.d. Saale
21	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Gesundheitsamt	Bad Neustadt a.d. Saale
22	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Hochbau	Bad Neustadt a.d. Saale
23	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Katastrophenschutz, Feuerwehren	Bad Neustadt a.d. Saale
24	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Kreisplanung	Bad Neustadt a.d. Saale
25	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Naturschutz	Bad Neustadt a.d. Saale
26	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Technischer Immissionsschutz	Bad Neustadt a.d. Saale
27	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Tiefbau	Bad Neustadt a.d. Saale
28	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Wasserrecht	Bad Neustadt a.d. Saale
29	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern	Nürnberg
30	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern	Bayreuth
31	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde	Würzburg
32	Regionaler Planungsverband Main-Rhön	Bad Kissingen
33	Staatliches Schulamt im Landkreis Rhön-Grabfeld	Bad Neustadt a.d. Saale
34	Überlandwerk Rhön GmbH	Mellrichstadt
35	Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen	Bad Kissingen
36	Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München	München

## **2 Anlass und Erfordernis der Planung**

Die Wohnbauplätze im Baugebiet „Zehnt II“ in Strahlungen sind bereits fast alle bebaut. Die Nachfrage nach Baugrundstücken durch ortsansässige Bürger ist unverändert hoch. Durch die Gemeinde kann aktuell (02/2017) nur noch ein Bauplatz zur Verfügung gestellt werden, der mittlerweile auch schon reserviert ist. Pro Jahr wurden in Strahlungen in den letzten 10 Jahren nach einer Auswertung der Daten aus der Statistik kommunal 2015 (Bayer. Landesamt für Statistik, 2016) zwei Wohngebäude neu errichtet. Der akute Bedarf an Bauplätzen ist ersichtlich.

Über ein Flächenmanagement wird bereits versucht, bestehende Baulücken zu nutzen und Leerstände zu reaktivieren. Der Bedarf an Wohnbauland kann allein dadurch aber nicht gedeckt werden, sodass es notwendig ist, neue Bauflächen auszuweisen.

In der Gesamtgemeinde Strahlungen sind laut aktueller abgestimmter Daten aus dem Flächenmanagement Strahlungen zwar 45 Baulücken, 7 Hofstellen leerstehend, 7 Wohngebäude leerstehend und 21 Gebäude, denen Leerstand droht, vorhanden, sie stehen dem freien Markt aber nicht zur Verfügung. Für diese Grundstücke wurden alle Anliegerleistungen erbracht. Die Eigentümer sind trotz dieser verauslagten Aufwendungen nicht bereit, ihre Bauplätze zu verkaufen. Die Gemeinde konnte selbst beobachten, dass immer wieder Kaufwillige mit den Eigentümern ergebnislos verhandelten. Deshalb scheidet diese Möglichkeit der Mobilisierung von Baulücken aus.

Auch im GT Strahlungen hat die Gemeinde den Altort im Sinne der Innenentwicklung gefördert. Die Gemeinde erwarb und erwirbt leerstehende Anwesen und hat durch Abbruch der baufälligen Gebäude die Möglichkeit einer Neunutzung geschaffen. Derzeit ist das Problem der Innenentwicklung noch nicht allen im vollen Umfang bewusst. So gestalten sich Verhandlungen zu Ankäufen, insbesondere auch durch die derzeitige Situation des Finanzmarktes, als schwierig. Hieran muss weiter gearbeitet werden, um langfristig Erfolge zu erzielen. Der gesetzliche Ansatz zum Flächensparen ist sinnvoll und richtig. Die Gemeinde Strahlungen weist daher Bauflächen auch nur im Rahmen des bereits genehmigten Flächennutzungsplans aus und betreibt keine Erweiterungsplanungen.

Die Eigentümer der vorhandenen Baulücken spricht die Gemeinde auch selbst aktiv an und versucht, diese zum Verkauf der Baugrundstücke zu bewegen. Diese Initiativen blieben leider bis auf wenige Ausnahmen wirkungslos. Daher ist es gerade im Hinblick auf die demographische Entwicklung für die Gemeinde Strahlungen von enormer Bedeutung, jungen Familien aus dem Ortsbereich neben einer guten Infrastruktur auch die Möglichkeit zur baulichen Entwicklung zu geben. Derzeit besteht für die Gemeinde die Gefahr, dass auf das Nichtzustandekommen von Grundstücksgeschäften eine Abwanderung von Bauwilligen folgt. Dies würde die negative Bevölkerungsentwicklung derzeit noch verschärfen.

Aktuell vorliegende Baulücken können von der Gemeinde nicht oder nicht in vertretbarem finanziellem Rahmen erworben werden. Dies ist auch der derzeitigen finanzwirtschaftlichen Lage geschuldet. Es ist festzustellen, dass wegen der momentanen Zinslage ohne eigenen Bedarf keine Veräußerungen stattfinden. Das kann man auch anhand des geringen privaten Grundstücksverkehrs für Bauland erkennen.

Für das soziale Gefüge der Gemeinde ist es wichtig, den in Vereinen und kirchlichen Einrichtungen engagierten jungen Mitbürgern eine Möglichkeit zu geben, ihren Lebensmittelpunkt in ihrer Heimatgemeinde zu erhalten. Dafür ist es unabdingbar, die real existierende Nachfrage nach Baugrundstücken kurzfristig decken zu können. Da die in privater Hand befindlichen Baulücken nicht für den freien Markt mobilisiert werden konnten, bleibt nur die Neuausweisung eines Baugebietes. Die Gemeinde Strahlungen wird mit den geplanten 10 Bauplätzen lediglich die lokale Nachfrage befriedigen können. Es ist dabei nicht vorrangiges Ziel der Baugebietsausweisung, Auswärtige neu anzusiedeln. Somit sind Auswirkungen auf die Siedlungspolitik der angrenzenden Gemeinden nicht zu erkennen.

Durch die Gemeinde wurde im Vorfeld ein städtebauliches Erschließungskonzept für den Bereich „Zehnt“ in Auftrag gegeben (GEMMER, 2016), aus dem sich das Bebauungsplangebiet „Zehnt III“ unter Beachtung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelte. Im Baugebiet sollen bedarfsorientiert erst einmal 10 Wohnbaustellen entstehen.

Damit kann die Gemeinde der Ortsbevölkerung gemeindeeigene Wohnbaugrundstücke in kleiner Anzahl zur Verfügung stellen. Baugrundstücke werden in Strahlungen mit einer Bebauungsverpflichtung von fünf Jahren veräußert. Wird in diesem Zeitraum die Bebauung mit einem Wohnhaus nicht vorgenommen, kann das Grundstücksgeschäft auf Betreiben der Gemeinde einseitig rückabgewickelt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt dazu bei, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung zu gewährleisten.

Neben der Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen berücksichtigt der Bebauungsplan die Erneuerung, Fortentwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, weiterhin die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Das Baugebiet „Zehnt III“ ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Strahlungen entwickelt, in dem es als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

### 3 Lage im Raum, Geltungsbereich

Die Gemeinde Strahlungen liegt in Bayern im Regierungsbezirk Unterfranken und dort in der Region Main-Rhön (3). Sie gehört zum Landkreis Rhön-Grabfeld und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt a.d. Saale.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1,11 ha. Das Bebauungsplangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Strahlungen und hat direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung. Das Baugelände selbst besteht aus einem geschotterten Hauptwirtschaftsweg (Eselsweg), einem Grünweg sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker, Grünland). Die Erschließung ist über die ausgebaute Straße „Am Altmerberg“ und über den bereits dazu abgemarkten „Eselsweg“ gesichert.

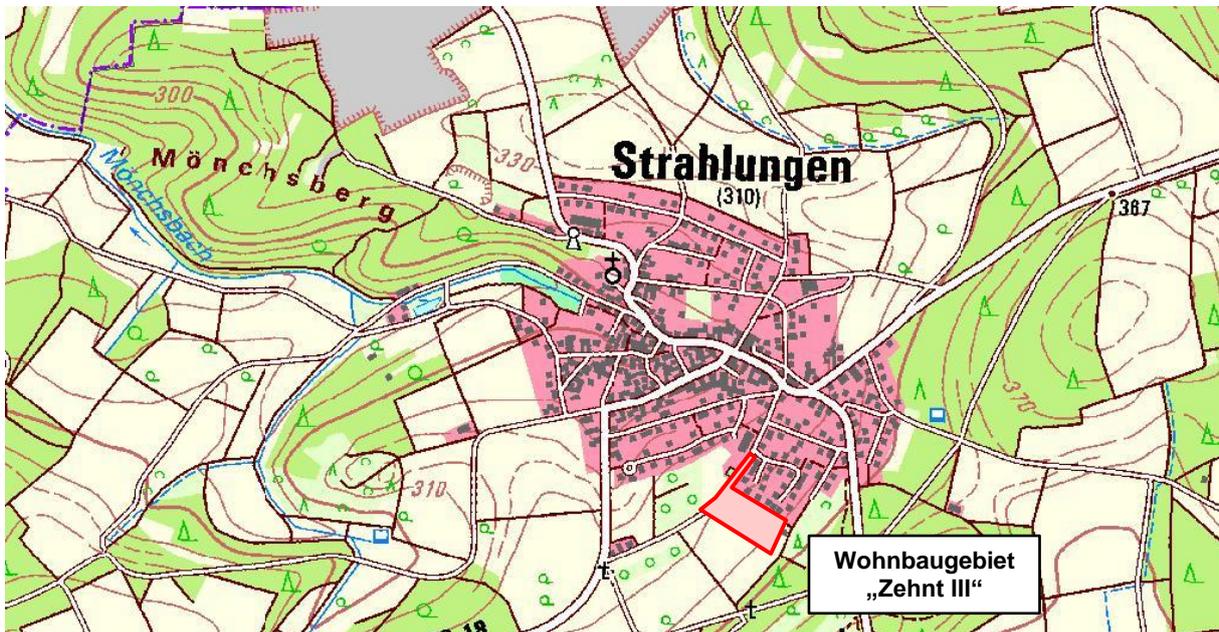


Abbildung 1: Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Zehnt III“ umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke der Gemarkung Strahlungen:

- Flurstück Nummer 285, 286, 1251, 1253, 1254, 1255, 1256, 1258  
jeweils teilweise,  
alle, soweit durch das Bebauungsplangebiet betroffen, im Eigentum der Gemeinde Strahlungen

## **4 Planungsvorgaben**

### **4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Gemeinde Strahlungen liegt in der Region Main-Rhön (3) in einem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Der Ort gehört zum Nahbereich des Mittelzentrums Bad Neustadt a. d. Saale.

Das Bebauungsplangebiet „Zehnt III“ befindet sich am Rande eines Vorbehaltsgebietes für die öffentliche Wasserversorgung. Hier handelt es sich um das Vorbehaltsgebiet T 19 „Strahlungen“. Die Ausweisung von Baugebieten und dadurch bedingte Baumaßnahmen wie Keller sind laut Regionalplan keine konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen für die Wasserversorgung.

Verbindliche raumordnerische Vorgaben im Bereich „Natur, Landschaft und Erholung“ sind nicht existent.

Entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung soll eine angemessene Siedlungsentwicklung aller Teilräume angestrebt werden. Die Siedlungstätigkeit soll sich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Eine kosten- und flächensparende Bauweise soll angestrebt werden.

Grundsätzlich ist den Belangen des Naturhaushaltes und der Landschaft Rechnung zu tragen. Baugebietsausweisungen sollen so flächensparend wie möglich erfolgen. Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Ein sparsamer und umweltfreundlicher Energie- und Wasserverbrauch sollte selbstverständlich sein.

Eine angemessene Siedlungsentwicklung soll durch die damit verbundene Eigentumsbildung die Bindung an die Region stärken und gleichzeitig Abwanderungstendenzen mindern.

Eine verstärkte Nutzung der Siedlungsmöglichkeiten im ländlichen Raum kann im erheblichen Maße zu dessen Stabilisierung beitragen. Der überwiegende Teil des ländlichen Raumes und damit auch die Gemeinde Strahlungen bieten für eine dezentrale Struktur, verbunden mit überschaubaren Lebensräumen, vergleichsweise niedrigen Bodenpreisen und einem Umfeld mit ausreichenden Freizeitmöglichkeiten günstige Voraussetzungen, die für eine nachdrückliche Stärkung des ländlichen Raumes eingesetzt werden können.

Die künftige Siedlungsentwicklung soll dem örtlichen Bedarf angepasst werden. Die Flächenausweisungen sollen sich am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung orientieren und eine nicht unverhältnismäßige Zuwanderung ermöglichen.

Mit der Ausweisung eines kleinen Bebauungsplangebietes von ca. 10 Bauplätzen setzt die Gemeinde Strahlungen die raumordnerischen Vorgaben um.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Strahlungen verfügt über einen genehmigten verbindlichen Flächennutzungsplan.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes ist im Flächennutzungsplan als Allgemeine Wohnbaufläche (WA) dargestellt und zählt damit zum Innenbereich des Gemeindeteiles. An das Gebiet grenzen im Norden bestehende Wohnbauflächen, im Osten Flächen für die Randeingrünung und sonstige Grünflächen, im Süden geplante Wohnbauflächen, im Westen geplante Wohnbauflächen sowie im Nordwesten bestehende Grünflächen (Spielplatz) und der bestehende Kindergarten von Strahlungen an.

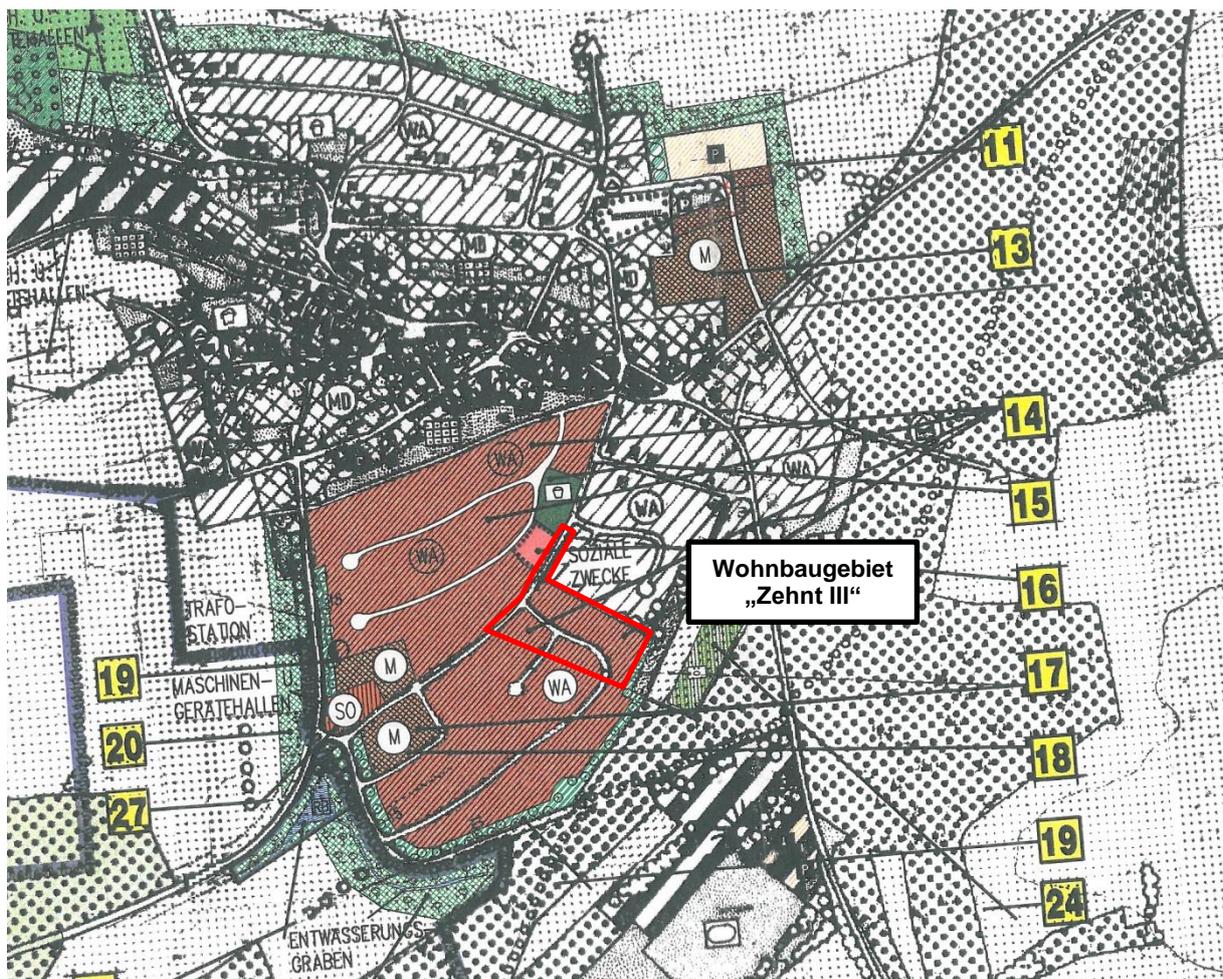


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Strahlungen

Der Bebauungsplan „Zehnt III“ GT Strahlungen entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Strahlungen.

## 4.3 Naturschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten.

#### **4.4 Wasserhaushalt**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen.

Das Bebauungsplangebiet „Zehnt III“ befindet sich am Rande eines Vorbehaltsgebietes für die öffentliche Wasserversorgung. Hier handelt es sich um das Vorbehaltsgebiet T 19 „Strahlungen“.

#### **4.5 Denkmalschutz**

Im Bebauungsplangebiet „Zehnt III“ sind keine Bau- und Bodendenkmäler erfasst und bekannt.

## 5 Bestehende Verhältnisse

Das Bebauungsplangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Strahlungen und hat direkte Verbindung zur vorhandenen Bebauung des Ortes. Die bestehenden Flächennutzungen gliedern sich wie folgt:

<b>Bestehende Flächennutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in %</b>
Landwirtschaftlicher Haupteerschließungsweg „Eselsweg“ (Schotter)	1.016 m <sup>2</sup>	9,2 %
Landwirtschaftlicher Erschließungsweg (Grünweg, Erdweg)	615 m <sup>2</sup>	5,5 %
Flächen für die Landwirtschaft (Acker, Grünland)	9.477 m <sup>2</sup>	85,3 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>11.108 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Das Bebauungsplangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt (85,3 %). Flächenmäßig nachgeordnet ist die Erschließung von landwirtschaftlichen Nutzflächen (14,7 %).

Das Gelände im Baugebiet fällt mäßig steil Richtung Nordwesten ab. Es bewegt sich auf einer Höhenlage von ca. 329 m ü. NHN bis ca. 344 m ü. NHN. Bebauungen sind bis zu einer Höhenlage von ca. 343,80 m ü. NHN möglich. Der Höhenunterschied beträgt maximal 14,5 m. Der Hang besitzt im oberen südöstlichen Teilbereich eine Hangneigung von ca. 10 %, im unteren, etwas flacheren Teilbereich eine Hangneigung von ca. 8,5 %.

Richtung Westen hat man einen wunderschönen Weitblick in die Rhön. Markanter Bezugspunkt ist hierbei der Kreuzberg, dessen Blickbeziehung wesentliches Gestaltungselement des Bebauungsplangebietes sein wird.

## 6 Städtebauliche Konzeption, Nutzung und Gestaltung

### 6.1 Erschließungskonzept

Durch die Gemeinde Strahlungen wurde zur baulichen Weiterentwicklung des Ortsbereiches ein Erschließungskonzept erstellt (GEMMER, 2016).

Städtebauliches Leitbild ist die Orientierung von Bebauung und Erschließung am „Kreuzberg-Blick“ Richtung Nordwesten. Die gesamte Erschließung ordnet sich dieser Blickrichtung unter, was auch in der nachfolgenden Bebauung bemerkbar sein wird und sein soll.



Abbildung 3: Erschließungskonzept „Zehnt“ GT Strahlungen

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neue Erschließungsstraße von der Straße „Am Altmerberg“ und vom „Lindenweg“ aus. Der weiterführende „Eselsweg“ ist bereits so breit abgemarkt, dass eine vollwertige Erschließung mit Straße und Gehweg Richtung Baugebiet stattfinden kann. Die Erschließung führt an bestehenden Wohnbebauungen, dem Kindergarten und einem öffentlichen Spielplatz vorbei. Die dort vorhandenen straßenbegleitenden Baumpflanzungen passen sich diesem Erschließungssystem an.

Insgesamt ist für das Wohnbaugebiet eine Ringerschließung vorgesehen, die durch mehrere Plätze unterbrochen wird. Damit soll zum einen eine hohe öffentliche Lebens- und Wohnraumqualität erzielt werden, zum anderen eine hohe Identifikation mit dem Bauquartier erzeugt werden. Die Plätze dienen den Kindern und Erwachsenen als Treffpunkt und Kommunikationsschwerpunkt sowie den Kindern als gefahrenfreier Spielraum. Weiterhin sollen die Plätze in das Regenwassermanagement des Baugebietes integriert werden. Sie übernehmen mit ihren Vegetationsstrukturen und mit ihrer technischen Ausstattung als Puffer, Rückhaltung und Versickerungsfläche wichtige Aufgaben im Bereich der Überflutungsvorsorge. Damit tragen sie zu einer Entlastung der unterirdischen Infrastruktur (Kanalisation) bei.

Die am südwestlichen Rand des Erschließungsgebietes angeordneten Rückhaltebecken in Kaskadenform bilden einen weiteren Baustein zur Oberflächenwasser-Rückhaltung sowie zum Management urbaner Sturzfluten. Das große Regenrückhaltebecken soll als Endpunkt dieser Rückhaltemaßnahmen den kontrollierten Oberflächenwasserabfluss final absichern. Die Elemente des Wasserrückhaltes werden bei der weiteren Erschließungsplanung detailliert dargestellt und die Anlagenteile genau bemessen.

Der momentan vom motorisierten Verkehr als Abkürzung genutzte „Eselsweg“ wird in seiner Durchfahrts- und rückwärtigen Erschließungsfunktion im Bereich des Baugebietes vollständig aufgelöst. In das Baugebiet werden zukünftig nur noch Geh- und Radwege führen, die eine innige Verzahnung zwischen Bebauung und freier Landschaft bewirken sollen.

Richtung Westen und Süden trägt eine möglichst breite Eingrünung dazu bei, das weithin einsehbare Baugebiet angemessen in das Landschaftsbild einzubinden. Im Baugebiet liegende Gehölz- und Baumstrukturen werden mit einer Erhaltungsbindung versehen, die über eine dauerhafte Pflege zu gewährleisten ist. Mit hochstämmigen Baumpflanzungen wird versucht, am Ortsrand kulturhistorische Landschaftselemente aufzugreifen und einen fließenden Übergang zur angrenzenden Landschaft zu schaffen.

## **6.2 Art der Nutzung**

Im GT Strahlungen besteht derzeit eine deutliche Nachfrage nach Wohnbebauung. Aus diesem Grund wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Nicht zulässig sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, um dem Charakter eines Wohngebietes nicht zu widersprechen. Im umliegenden Bereich sind Allgemeine Wohngebiete (WA), ein Kinderspielplatz sowie der Kindergarten Strahlungen vorhanden, so dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die Ausweisung eines weiteren Allgemeinen Wohngebietes bestehen. Das geplante WA-Gebiet stellt eine städtebauliche Weiterentwicklung am südöstlichen Ortsrand dar und orientiert sich an der Hangsituation und an den vorhandenen Gebäude- und Erschließungsstrukturen.

Das Baugebiet ist für ca. 10 Baugrundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern konzipiert. Die Baugrenzen und Grundstückszuschnitte ermöglichen zum einen eine flexible Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche, zum anderen fordern sie durch die Längsausrichtung der Grundstücke in Blickrichtung Kreuzberg und damit vertikalen Grundachse des gesamten Baugebietes eine intensive planerische Auseinandersetzung mit der gegebenen Hanglage. Die daraus resultierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes sollten durch den Bauwerber unbedingt beachtet und umgesetzt werden, um ansprechende städtebaulich akzeptable Detaillösungen auf diesem Gelände zu erzielen. Die Sichtbeziehung vom Baugebiet zur Rhön ist das wesentliche Gestaltungselement, das durch eine Bebauung mit Häusern und der dazwischen entstehenden Bepflanzung nach Möglichkeit nicht unterbrochen werden sollte.

## **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am angrenzenden Gebäudebestand. Wie zuvor in der Art der baulichen Nutzung beschrieben, dienen die Gebäude vorrangig Wohnzwecken. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht dieser Zielsetzung.

Der Bebauungsplan weist eine den Geländeverhältnissen angepasste Bauweise aus. Die Besonderheiten des Landschaftsraumes werden durch einen fließenden Übergang zur angrenzenden Bebauung wie auch zur freien Landschaft hin beachtet.

Für die Einzel- und Doppelhäuser werden keine Firstrichtungen vorgegeben. Die Stellung der baulichen Anlagen ist frei wählbar, dürfte sich aber letztendlich aus der Hangneigung entwickeln.

Durch die Festsetzung der Zahl der Geschosse sowie der First- und Wandhöhe wird die maximale Höhe der Gebäude festgelegt. Zur Berücksichtigung der hängigen Lage des Baugebietes wird die Oberkante EG-Rohfußboden für talwärts und bergwärts der Haupterschließungsstraße gelegene Grundstücke differenziert festgesetzt.

Für Einfriedungen, Garagen und Stellplätze wurden ebenfalls Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit soll die Eigenart der angrenzenden Baugebiete aufgenommen und im Sinne der städtebaulichen Ordnung, aber auch im Sinne der Umwelt, des Naturhaushaltes, des Orts- und Landschaftsbildes weiter entwickelt werden.

## **6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den vorgesehenen Bauplätzen sind freistehende Einzelhäuser und bei entsprechender Grundstücksgröße Doppelhäuser zulässig. Verdichtete Bauformen wie zB Kettenhäuser oder Reihenhäuser scheiden aus. Die Gemeinde legt aus städtebaulichen Gründen Wert darauf, dass durch die Bebauung ein möglichst offener, fließender Übergang zur freien Landschaft hin entsteht. Es werden deshalb nur offene Bauweisen zugelassen.

Durch die vorgegebene Hanglage, die Erschließung und die Form der Baugrundstücke werden sich die Gebäudestellungen parallel zu den Höhenschichtlinien entwickeln. Durchlaufende Baugrenzen ermöglichen weitgehend flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen, auch durch das Zusammenlegen benachbarter Grundstücke.

Eine für Strahlungen und dem ländlichen Raum erwünschte aufgelockerte Bebauung wird durch die relativ niedrige Grundflächenzahl von 0,35 erreicht.

Die Gebäudehöhen haben sich der sensiblen Topographie, aber auch der Gestaltungsgrundidee des Baugebietes mit dem „Kreuzberg-Blick“ in die Rhön anzupassen.

Die Durchschnittsgröße der Grundstücke beträgt ca. 750 m<sup>2</sup>. Diese Grundstücksgrößen entsprechen in etwa den derzeitigen Ansprüchen und Vorstellungen der Bauwerber im GT Strahlungen.

Unterschiedliche Grundstücksgrößen von 659 m<sup>2</sup> bis 829 m<sup>2</sup> sollen es dem einzelnen Bauwerber ermöglichen, ein seinen Bedürfnissen und Wünschen angepasstes Eigenheim zu errichten.

Je Grundstück sind 2 Wohneinheiten (WE) zulässig, die sowohl in Geschossen übereinander als auch in Haushälften nebeneinander errichtet werden können.

## **6.5 Gestalterische Festsetzungen**

Aus städtebaulichen Gründen werden die Oberkante des Firstes mittels einer Höhenvorgabe auf 8,50 m und die Wandhöhe auf 8,00 m festgesetzt, um ein zu hohes Herausragen der Gebäude aus dem bestehenden Gelände zu verhindern.

## **7 Erschließung**

### **7.1 Verkehrsflächen**

Das Bebauungsplangebiet wird von Norden her aus dem Altort über die Straßen „Rhönblick“, „Am Altmerberg“ und „Eselsweg“ erschlossen. Die Erschließung entwickelt sich aus dem im Vorfeld erstellten Erschließungskonzept für den Gesamtbereich „Zehnt“ (GEMMER, 2016) und setzt dieses für das Wohnbaugebiet „Zehnt III“ unmittelbar um. Dabei wird eine mögliche Weiterentwicklung des Baugebietes Richtung Südwesten beachtet und miteingeplant. Die Erschließungsstraße erhält innerorts Anschluss an die überörtliche Kreisstraße NES18 und weiter über die St2445 und dem Autobahnzubringer B287 nach ca. 8 km Anschluss an die A71. Der nächstgelegene Bahnhof in Münnernstadt ist ca. 4 km entfernt.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine 5,50 m breite Straße mit angegliedertem Gehweg (1,50 m). Mittig des Baugebietes untergliedert eine Nebenstraße in einer Breite von 5,50 m ohne Gehweg das Baugebiet in weitere Teilbereiche.

Ein 4 m breiter Wirtschaftsweg am südwestlichen Rand des Baugebietes, befestigt mit einer Schottertragschicht, dient einerseits der Landwirtschaft als Anwandweg, andererseits dem Baugebiet als provisorische Umfahrung v. a. für den Schwerverkehr, da am derzeitigen Endpunkt der Straßen keine flächenintensiven Wendehämmer vorgesehen sind. Bei einer Erweiterung des Baugebietes wird dieser Wirtschaftsweg rückgebaut und dem neuen Baugebiet in Form von Bauplätzen zur Verfügung gestellt.

Der Eselsweg bleibt in seiner jetzigen Ausführung erhalten, soll aber kurz- bis mittelfristig für den Durchgangsverkehr gesperrt werden und dann nur noch als Geh- und Radweg nutzbar sein.

Eine bereits bestehende Baumreihe entlang des „Eselsweg“ sowie neu anzupflanzende Straßenbäume im Innern des Baugebietes markieren und organisieren den Straßen- und Wegeverlauf.

### **7.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch die Eigenwasserversorgung der Gemeinde Strahlungen. Es ist mit ausreichenden Druckverhältnissen zu rechnen. Die Versorgungssicherheit ist langfristig sichergestellt. Das Versorgungsnetz wird ständig überwacht. Auffallende Leckagen werden gesucht und beseitigt.

### **7.3 Abwasserbeseitigung und Regenwasserbehandlung**

Die Gemeinde Strahlungen ist Mitglied im Abwasserverband Saale-Lauer mit Sitz in Hohenroth. Das Bebauungsplangebiet „Zehnt III“ wird auf Grundlage der bisherigen hydraulischen Überrechnungen des Abwasserverbandes im Mischsystem mit Anschluss an den Mischwasserkanal DN300B in der Straße „Eselsweg“ zum „Am Altmerberg“ erschlossen. Die abwassertechnische Erschließung ist für die Gesamtfläche von 1,11 ha hydraulisch gesichert. Vor der Ausschreibung der Bauleistungen ist dem Abwasserzweckverband Saale-Lauer die abwassertechnische Ausführungsplanung zu übergeben. Entlang abwassertechnischer Erschließungen sollte keine Bepflanzung großkroniger Laubbäume erfolgen, außer es werden bauliche Schutzmaßnahmen getroffen. Nach Fertigstellung der Kanalbaumaßnahmen ist dem Abwasserverband ein Kanalbestandsplan zu übergeben.

Oberflächenwasser auf Privatgrund soll nach Möglichkeit in Zisternen gesammelt oder auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Die Zisternen sind mittels eines Notüberlaufes an das örtliche Kanalnetz anzuschließen. Bauwerber werden in diesem Zusammenhang auf die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) hingewiesen. Gegebenenfalls ist eine erforderliche wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

## **7.4 Energieversorgung**

Die Stromversorgung des Bebauungsplangebietes ist durch den Anschluss an das Versorgungsgebiet der Überlandwerk Rhön GmbH gesichert. Notwendige Leitungen für das Baugebiet sind im öffentlichen Straßenraum unterirdisch zu verlegen.

## **7.5 Telekommunikation**

Im Bebauungsplangebiet befinden sich im „Eselsweg“ sehr hochwertige Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Veränderungen oder Verlegungen an den vorhandenen Telekommunikationslinien sind zu vermeiden.

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über die angrenzenden Straßen. Telefon/Breitband sind über das Netz der Deutschen Telekom gewährleistet. Notwendige Leitungen für das Baugebiet sind im öffentlichen Straßenraum unterirdisch zu verlegen.

## **7.6 Gas**

Im Bebauungsplangebiet „Zehnt III“ ist eine Gasversorgung durch die Bayerische Rhöngas GmbH derzeit nicht vorgesehen.

## 8 Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen im Wohnbaugebiet „Zehnt III“ sollen dazu beitragen,

- die ökologischen Funktionen bestehender Grünelemente zu erhalten und zu fördern,
- den belebten Boden samt Wasserhaushalt zu schonen,
- das lokale Kleinklima zu verbessern (Sauerstoff-, Kaltluftproduktion, Emissionsfilterung),
- das Planungsgebiet möglichst schonend in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden,
- eine gestalterisch schlüssige Durchgrünung zu erzielen,
- das Arten- und Biotoppotential zu fördern und zu sichern.

Um die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft zu mindern, werden grünordnerische Maßnahmen zum Erhalt, zur Gestaltung und zur Pflege des betroffenen Plangebietes festgesetzt. Dazu zählen insbesondere die öffentliche und private Grünfläche als Ortsrandeingrünung sowie die Bepflanzung des Straßenraumes mit insgesamt 5 Großbäumen.

Bei der Pflanzenauswahl soll die standortgerechte potentielle natürliche Vegetation (pnV) des Waldgersten-Buchenwaldes im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald Berücksichtigung finden. Hier handelt es sich um Gehölze, die den natürlich vorhandenen Verhältnissen angepasst sind und beim Anpflanzen ein sehr hohes Anwuchsergebnis garantieren. Diese Gehölze fügen sich nahtlos in die sie umgebende Landschaft ein. Zusätzlich beleben sie nachhaltig Orts- und Landschaftsbild.

Die Festsetzung von Pflanzenqualität, Pflanzengröße und Pflanzdichte soll eine rasche Eingrünung der öffentlichen Grünflächen sowie des jeweiligen privaten Baugrundstückes ermöglichen.

Der öffentliche Grünstreifen am südwestlichen Rand des Baugebietes soll mit hochstämmigen (Wild-) Obstbäumen bepflanzt werden. Bei einer Weiterführung des Baugebietes soll dieser in Bauplätze umgewandelt werden und kann deshalb nicht als Ausgleichsfläche für „Zehnt III“ gewertet werden. Die festgesetzte Anordnung der Bäume ist bindend, da diese Bäume bei einer Erweiterung des Baugebietes zukünftig in den Ecken von Baugrundstücken stehen und damit von einer Rodung verschont bleiben. Zur Ergänzung des Biotopverbundes „Wälder und Trockenstandorte bei Bad Kissingen und Münnerstadt“ werden im Unterwuchs des öffentlichen Grünstreifens Magerwiesen und Magerrasenflächen angelegt.

Die festgesetzte private Grünfläche dient der Ergänzung des öffentlichen Grünstreifens, so dass insgesamt eine mind. 6 m breite Randeingrünung entsteht. Die private Grünfläche ist mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Ziel der Randeingrünung ist eine durchgehende, versetzte (Wild-) Obstbaumreihe, die am Ortsrand als Silhouette deutlich wahrnehmbar sein wird. Die private Grünfläche hat bei einer Weiterentwicklung des Baugebietes Bestand.

Die festgesetzten Bäume im öffentlichen Straßenraum tragen zur Lenkung und Beruhigung des Straßenverkehrs bei und verbessern durch ihren Schattenwurf das Kleinklima. Die Anordnung der Lampenstandorte hat sich der Anordnung der festgesetzten Baumstandorte unterzuordnen.

## **9 Brandschutz**

Die Zufahrten zu den Gebäuden müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t gebaut sein.

Die Zufahrtsstraßen oder -wege müssen mit Feuerwehrfahrzeugen, die eine Länge von 10 m und eine Breite von 2,50 m haben, befahren werden können.

Werden Stichstraßen oder -wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendepplatz vorzusehen. Der anzunehmende Wendekreisdurchmesser beträgt 18,5 m.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des Deutschen Vereines Gas Wasser (DVGW) zu beachten.

Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr in Strahlungen werden auch für das neue Wohnbaugebiet ausreichend sein.

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere VDE 0132 entsprechen.

Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr im Hinblick auf die Wohnbauflächenerweiterung erfolgt in Abstimmung und Absprache mit der örtlichen Feuerwehr Strahlungen.

## 10 Flächenbilanz

Die geplante Flächennutzung teilt sich wie folgt auf:

<b>Geplante Flächennutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in %</b>
Allgemeines Wohnbaugebiet (WA, GRZ 0,35)	7.186 m <sup>2</sup>	64,7 %
Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Umfahrung)	2.957 m <sup>2</sup>	26,6 %
Öffentliche Grünflächen (Randeingrünung, Straßenbegleitgrün)	516 m <sup>2</sup>	4,7 %
Private Grünflächen (Randeingrünung)	449 m <sup>2</sup>	4,0 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>11.108 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Die zur Wohnbebauung vorgesehenen Flächen im Bebauungsplangebiet „Zehnt III“ nehmen ca. 64,7 % des Baugebietes ein. Diese Wohnbaufläche ist im Verhältnis zur Gesamtfläche als leicht unterdurchschnittlich einzustufen. Mit 26,6 % der Gesamtfläche nehmen die Verkehrsflächen hingegen einen überdurchschnittlichen Wert ein. Dies ist zum einen auf den langen „Zubringer“ zum Baugebiet selbst, zum anderen auf die landwirtschaftlichen Fahrwege in ihrer Doppelfunktion als provisorische, zeitlich befristete Umfahrung um das Baugebiet und als Anwandweg zurückzuführen. Die Umfahrung / Anwandweg wird bei einer Weiterentwicklung des Baugebietes Richtung Südwesten verschwinden und den neuen Bauplätzen zugeschlagen. Die festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen liegen mit ihrem Wert von ca. 8,7 % der Gesamtfläche im üblichen Bereich vergleichbarer Bebauungsplangebiete.

## **11 Auswirkungen auf die Umwelt, Umweltbelange**

Gemäß § 13b BauGB kann die Einbeziehung von Außenbereichsflächen unter Wahrung einer Grundfläche von unter 10.000 m<sup>2</sup> im beschleunigten Verfahren abgewickelt werden. Hier gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zehnt III“ GT Strahlungen berührt keine artenschutzrechtlichen Belange bzw. löst keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz aus.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter Boden, Wasser, Natur und Landschaft sowie zu erwartende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch das Planungsvorhaben nicht festzustellen. Zudem gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zahlreiche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sollen die Auswirkungen auf Mensch, Natur und Landschaft möglichst gering halten oder gar nicht erst entstehen lassen.

### Vermeidungsmaßnahmen

Grundsätzlich sind die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zum Schutz von Boden und Wasser einzuhalten.

Baustellenzufahrten zum geplanten Baugebiet sollen weitgehend über den „Eselsweg“ von der Kreisstraße NES18 aus erfolgen, sofern der Bauablauf dieses zulässt. Damit werden die Ortslage und besonders der Bereich um den Kindergarten entlastet.

Das Gebiet ist über vorhandene Infrastrukturen (Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen) ohne großen Aufwand sehr gut erschließbar.

### Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

#### *Vögel*

Sofern während der Brutzeit von Ackervögeln (Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze, Wiesenweihe) mit den Bauarbeiten begonnen werden soll, ist die Ackerfläche ca. eine Woche vor Beginn der Bautätigkeiten auf Bodenbrütern abzusuchen. Falls wider Erwarten doch ein Nest gefunden werden sollte, ist die Naturschutzbehörde umgehend zu informieren und die weitere Vorgehensweise zu besprechen.

Eine Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vögel zu erfolgen (also zwischen 01.09. und 29.02.).

### Verringerungsmaßnahmen

Folgende Verringerungsmaßnahmen sind vorgesehen:

#### *Schutzgut Boden*

- Reduzierung des Versiegelungsgrades über Festsetzungen im privaten Bereich wie auch im öffentlichen Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen auf ein unumgängliches Mindestmaß
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Dauerhafte Grünflächen zum Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung
- Schutz des anstehenden Oberbodens gemäß DIN 18915/3

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen, Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen
- Anpassung des geplanten Baugebietes an den hängigen Geländeverlauf zur Verringerung größerer Erdmassenbewegungen und zur Verringerung deutlicher Veränderungen der Oberflächengestalt

#### *Schutzgut Wasser*

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsgünstiger Beläge in den Freiflächen
- Umwandlung von Ackerflächen in dauerhaft begrünte Vegetationsflächen zur Verringerung von Stoffeinträgen und Eutrophierungen, Vegetation als Wasserspeicher und -filter
- Extensive Nutzungsarten auf den nicht überbauten Grundstücksflächen

#### *Schutzgut Klima und Luft*

- Möglichst geringe Versiegelung der bebauten Bereiche
- Innendurchgrünung über Straßenbegleitgrün zur Verringerung der Aufheizung von Verkehrsflächen
- Schnelle Wiederbegrünung nach Fertigstellung der Baumaßnahmen

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

- Förderung der Durchlässigkeit des Ortsrandes zwischen Bebauung und freier Feldflur
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen, Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen
- Innendurchgrünung als vernetzendes Element von Lebensräumen, Festsetzung von Pflanzgebieten

#### *Schutzgut Landschafts- und Ortsrandbild*

- Festsetzung der Zahl der Geschosse, der Firsthöhe und der Wandhöhe zur Festlegung der maximalen Gebäudehöhe unter Beachtung des bestehenden Geländes
- Beachtung des bestehenden Bodenreliefs bei der Erschließung und der Bebauung

#### *Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung*

- Festsetzung von Gehölzanzpflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich
- Festsetzung von Mindestgrößen für die Anpflanzungen
- Festlegung einer Ausführungsfrist für Anpflanzungen im öffentlichen Bereich

#### Ausgleichsmaßnahmen

Nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Ausweisung des Wohnbaugebietes „Zehnt III“ GT Strahlungen sind nicht zu erwarten. Eine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen und damit eine Bereitstellung von Ausgleichsflächen entfallen.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrag der Gemeinde Strahlungen ausgearbeitet.

aufgestellt: 20.02.2017 (VE)  
ergänzt: 29.05.2017 (E)  
20.09.2017 (S)

Ingenieurbüro  
Peter **Gemmer** GmbH  
Am Schleifweg 15  
97456 Dittelbrunn

(Dipl.Ing.(FH) Peter Gemmer)

Für die Begründung:

(Dipl.Ing.(FH) Michael Mock, LandschaftsArchitekt)

Strahlungen, 20.09.2017

(Karola Back, 1. Bürgermeisterin)