

**GEMEINDE BUNDORF  
LANDKREIS HASSBERGE**



**B E G R Ü N D U N G**

**zur**

**2. Änderung**

**des**

**Bebauungsplanes**

**„Sonnenhügel (MD)“**

**am östlichen Ortsrand des**

**Gemeindeteiles Bundorf**

**(Fl.Nr. 682/1, 682/2, 682/3, 682/4, 682/5, 682/6, 682/7, 682/8, 682/9,**

**682 TF + 709/1 TF Gemarkung Bundorf)**

Stand: 05.05.2022

Überarb.: 20.02.2024 – Einarbeitung Stellungnahmen TöB

## Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensstände Bauleitplanung .....	4
1.1 Verfahrensstand Flächennutzungsplan.....	4
1.2 Bebauungsplan .....	4
1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	4
2. Lage und Umgrenzung des Plangebietes .....	5
2.1 Lage im Raum .....	5
2.2 Geographische Übersicht / Landschaft .....	7
3. Inhalt der Planung - Beschreibung .....	8
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
3.2 Bauweise und Dachform, Dachneigung, sowie Dachaufbauten .....	9
3.3 Nebenanlagen .....	9
4. Erschließung .....	9
4.1 Verkehrserschließung .....	9
4.2 Wasserversorgung/Kanal .....	9
4.3 Brandschutz.....	10
5. Emissionen.....	11
5.1 Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen.....	11
5.2 Grundwassergefährdung .....	11
6. Immissionen.....	11
7. Umweltbericht .....	12
7.1 Einleitung.....	12
7.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung .....	12
7.1.2 Darstellung der in Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele.....	12
7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	13
7.2.1 Schutzgut Mensch - Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung.....	14
7.2.2 Schutzgut Sach- und Kulturgüter .....	15
7.2.3 Schutzgut Tier und Pflanze.....	16
7.2.4 Schutzgut Landschaftsbild .....	17
7.2.5 Schutzgut Boden .....	17
7.2.6 Schutzgut Wasser/Klima/Luft.....	18
7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	20

7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	20
7.4.1	Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter .....	20
7.4.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag .....	20
7.4.3	Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung.....	21
7.4.4	Ausgleichsmaßnahmen .....	22
7.4.5	Weitere grünordnerische Festsetzungen.....	24
7.4.6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	24
7.4.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Kenntnislücken .....	25
7.5	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	25
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	25

## **1. Verfahrensstände Bauleitplanung**

### **1.1 Verfahrensstand Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Bundorf besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 10.01.2020.

Der Geltungsbereich für das geplante Baugebiet „Sonnenhügel“ am östlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Bundorf ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

### **1.2 Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Sonnenhügel“ ist am 09.01.2019 in Kraft getreten.

Die 1. Änderung ist am 25.02.2021 in Kraft getreten.

Die Gesamtfläche betrug 1,00 ha (10.023 m<sup>2</sup>). Die Ausweisung als gemischte Bauflächen (M) ist im Flächennutzungsplan bereits festgesetzt.

### **1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Bundorf plant die 2. Änderung des Bebauungsplans für das Baugebiet „Sonnenhügel“.

Der Bedarf für die Bauflächen ist wie folgt zu begründen:

Die Einwohnerzahlen sind entgegen dem im Demographie-Spiegel erwarteten Rückgang gestiegen.

Von den 8 im Bauabschnitt 1 ausgewiesenen Bauplätzen sind bereits 7 verkauft und 4 Grundstücke bebaut worden.

Auch für den Bauabschnitt 2 gibt es schon konkrete Nachfragen.

Zum Thema „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist festzustellen, daß bisher in der gesamten Gemeinde Bundorf 97 Leerstände beseitigt wurden.

Alleine im Ortsteil Bundorf wurden in 2022 vier Leerstände beseitigt.

Derzeit sind keine für die Gemeinde verfügbaren Leerstände in Bundorf vorhanden.

Außerdem wurde in der Innenentwicklung eine alte Scheune käuflich erworben, abgerissen und zwei neue Bauplätze geschaffen. Diese wurden mittlerweile ebenfalls schon bebaut.

Es ist festzustellen daß die Gemeinde Bundorf einen Spitzenplatz in der Beseitigung von Leerständen einnimmt.

Vorgesehene Änderung:

1. Vergrößerung des Geltungsbereiches von 10.023 m<sup>2</sup> auf 22.871 m<sup>2</sup>.

Die vorhandene Erschließungsstrasse wird verlängert und mündet in einer zweiten Ausfahrt auf die Straße Fl.Nr. 708

2. Festlegung von unterschiedlicher Nutzung.

## **2. Lage und Umgrenzung des Plangebietes**

### **2.1 Lage im Raum**

Die Gemeinde Bundorf liegt im Landkreis Haßberge, Regierungsbezirk Unterfranken am südwestlichen Haßbergtrauf und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i. UFr. Naturräumlich liegt Bundorf im Bereich des Itz-Baunach-Hügellands des Fränkischen Keuper-Liasland in der Großlandschaft Südwestliche Mittelgebirge / Stufenland.

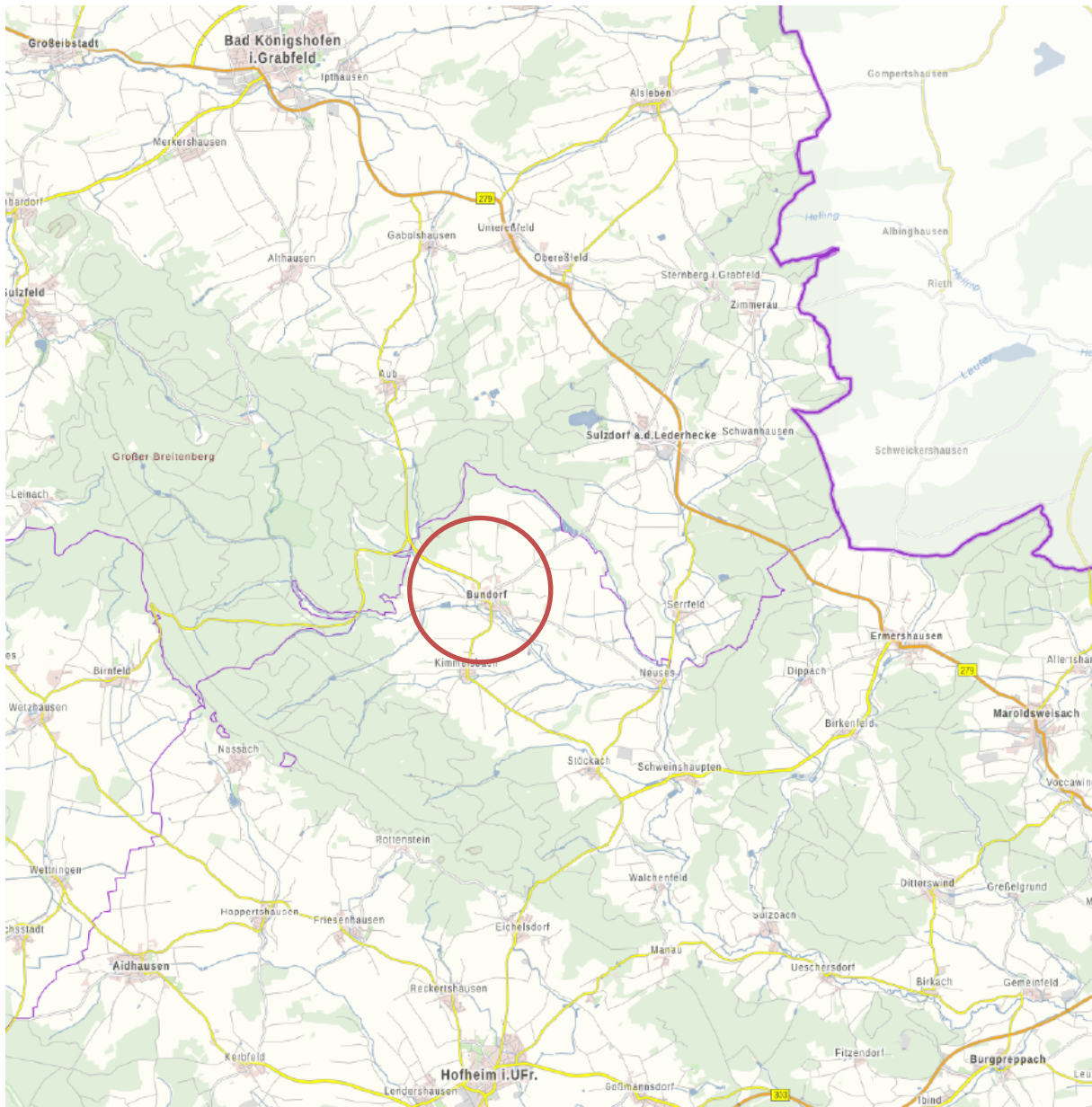
In etwa 5 km nordöstlicher Richtung befindet sich die Bundesstraße 279 und durch die Gemeinde Bundorf führt als Hauptstraße die Staatsstraße 2275.

Nachbargemeinden sind, von Norden beginnend im Uhrzeigersinn: Sulzdorf an der Lederhecke, Maroldsweisach, Hofheim in Unterfranken und Aidhausen.

Die Gemeinde Bundorf gliedert sich in sechs Ortsteile.

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 2,29 ha liegt am östlichen Rand der bebauten Ortslage Bundorf in Verlängerung der Straße „Am Sonnenhügel“.

In ca. 5 km Entfernung verläuft nordöstlich des Baugebietes die Bundesstraße 279, die Staatsstraße 2275 führt als Hauptstraße durch die Gemeinde Bundorf.



Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von 335 m ü.NN.

Die betroffenen Flurnummern lauten: 682 TF und 709/1 TF, Gemarkung Bundorf

Innerhalb der Teilfläche von Fl.Nr. 682 wurden zwischenzeitlich die Fl.Nr. 682/1, 682/2, 682/3, 682/4, 682/5, 682/6, 682/7, 682/8 und 682/9 abgemarkt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Straße „Am Sonnenhügel“, Fl.Nr. 660

Im Süden: Fl.Nr. 711 (Straße) und Fl.Nr. 710

Im Osten: Fl.Nr. 682 (LW)

Im Westen: Fl.Nr. 708 (Straße)

## 2.2 Geographische Übersicht / Landschaft

Die Lage im Mittelgebirgszug Haßberge im Fränkischen Keuper-Liasland zeichnet sich durch eine wechselvolle Landschaft im sanft hügeligen Naturraum mit wechselnder Geologie von Ablagerungen von harten Keupersandsteinen bis weiches, leicht verwitterbares Tonen des Gipskeuper. Überwiegend sind Tonsteine mit Steinmergel und Gipslagen einschließlich Schilfsandstein, nach Südosten zunehmend Sandsteine, anzutreffen.

Bodenkundlich gehört der staubsandige Lehm, z.T. mit sandig-kiesiger Beimengung, z.T. tonig zu Böden mit guter nachschaffender Kraft ohne kohlen-sauren Kalk im Oberboden, vorwiegend Braunerden hoher Basensättigung.

Es finden sich weiterhin Löß, Lößlehm und Decklehm.

Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest.

Die mittlere wirkliche Lufttemperatur liegt bei 8° Celsius im Jahr, bei mittleren Niederschlagssummen zwischen 600 und 650 mm pro Jahr und einer mittleren Zahl der Sommertage von 30 bis 40 Tagen im Jahr. Das Plangebiet liegt anhand des Trockenheitsindex im Übergangsbereich von trocken bis mäßig feucht.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines Wasserschutz-, Naturschutz-, FFH-, noch eines Natura 2000-Gebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Region Main-Rhön (3) und im Naturpark Haßberge (NP-00003).

Als potenzielle natürliche Vegetation kann man das Plangebiet zum Typischen Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum typicum*) im Komplex mit Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald zählen.

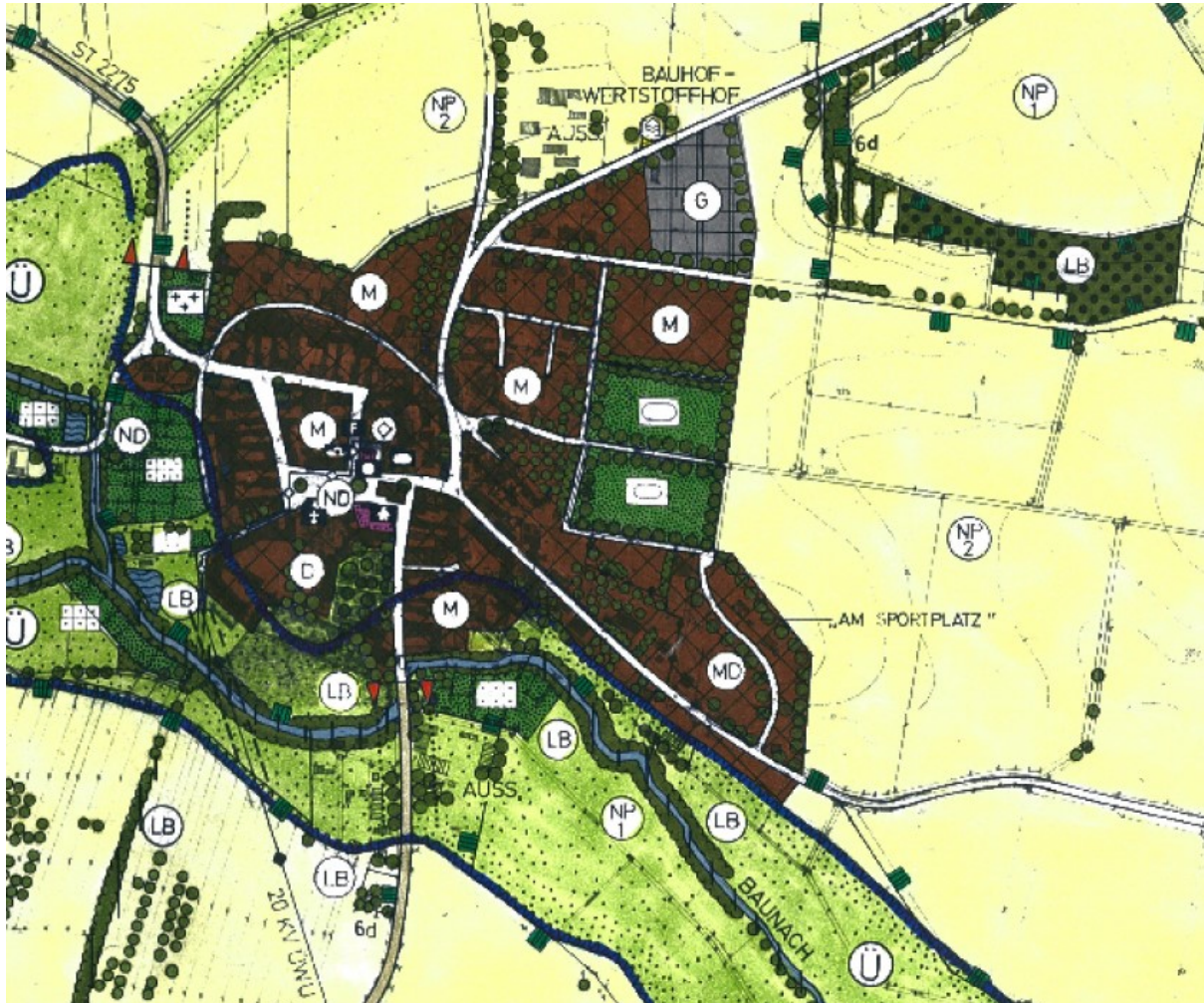
Die Baumschicht wird ganz von der Rotbuche (*Fagus sylvatica*) beherrscht; dazwischen finden sich auch Stiel- und Traubeneichen, in höheren Lagen Bergahorne.

Die Krautschicht ist meist artenarm und auf Mittelgebirgsböden schwach entwickelt. Sie wird von Sauerhumuspflanzen wie Hainsimse, Drahtschmiele und unter beigemischter Eiche auch Heidelbeere gebildet.

### 3. Inhalt der Planung - Beschreibung

Das durch Planzeichen gekennzeichnete Planungsgebiet wurde in den letzten Jahren ausschließlich als Ackerland genutzt.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stellt sich wie folgt dar:



#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen.

Für das Dorfgebiet werden folgende baulichen Nutzungen festgesetzt:

##### Bereich 1:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Vollgeschosse	II
maximal zulässige Wandhöhe	7,0 m
(ab höchstgelegener Straßen OK am jeweiligen Baugrundstückstück bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand)	



**Bereich 2:**

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Vollgeschosse	III
maximal zulässige Wandhöhe (ab höchstgelegener Straßen OK am jeweiligen Baugrundstück)	11,0 m

**3.2 Bauweise und Dachform, Dachneigung, sowie Dachaufbauten**

Für das Dorfgebiet (MD) wird nach § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind alle Dachformen und Dachneigungen.

Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

**3.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**4. Erschließung****4.1 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die angrenzende Straße Fl. Nr. 708.

Die ca. 5 km entfernte nordöstlich gelegene Bundesstraße 279 erreicht man über die Sulzdorfer Straße im Nachbarort Sulzdorf a. d. Lederhecke.

Die Staatsstraße 2275 als Hauptstraße im Ort führt über mehrere Ortschaften in südlicher Richtung in die Stadt Hofheim i. UFr.

**4.2 Wasserversorgung/Kanal**

Niederschlagswasser

Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Anfallendes Niederschlagswasser sollte, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, vorzugsweise versickert oder zum Zweck der Gartenbewässerung zurückgehalten werden. Bei der Versickerung sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Daneben soll je zukünftiges Baugrundstück eine Regenwasserzisterne mit einem Inhalt von mindestens 7,5 m<sup>3</sup> errichtet werden.

#### Abwasser

Der Anschluss an den vorhandenen Abwasserkanal ist im Bauantrag sicherzustellen.

Die Gemeinde wird im Zuge der Überarbeitung ihres Entwässerungsantrages das geplante Baugebiet berücksichtigen oder einen gesonderten Antrag stellen.

### 4.3 Brandschutz

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz werden im nachfolgenden Verfahren in Abstimmung mit den Brandschutzdienststellen festgesetzt.

- a. Flächen für die Feuerwehr und Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen, siehe BayTB: A 2.2 und A 2.2.1.1
- b. Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die Trinkwasserverordnung (TrinkWV), DIN-Normen (z.B. DIN 1988-xx) und die Merk- und Arbeitsblätter der DVGW zu beachten.  
W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung  
W 331 Ausbau, Einbau und Betrieb von Hydranten
- c. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite DN 80 eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre mit Nennweite DN 80 vorhanden sind.
- d. Die Löschwasserversorgung (siehe W405) für ein Dorfgebiet muss mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden betragen und ist durch die Gemeinde als Grundschutz vorzuhalten. Bei unzureichender Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung unterirdische Löschbehälter mit dem erforderlichen Fassungsvermögen einzuplanen.

## **5. Emissionen**

### **5.1 Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen**

Nutzungen im Dorfgebiet dürfen keinen störenden Lärm erzeugen.

In Bundorf befinden sich drei Milchviehbetriebe mit Großvieheinheiten. Die an das geplante Dorfgebiet angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Diese landwirtschaftliche Tätigkeit hat eigentumsrechtlichen Bestandsschutz und die auftretenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen, ackerbaulichen Bewirtschaftung, besonders in der Erntezeit, sind hinzunehmen und grundsätzlich zu dulden.

Bei den Holzplätzen auf den Fl.Nr. 703 und Fl.Nr. 717/16 handelt es sich um reine Holzlagerplätze. Eine Holzbearbeitung (Sägen, Spalten) findet dort nicht statt.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Sportplatz.

Der dortige Spielbetrieb ist schon seit Jahren wegen fehlenden Sportlern rückläufig. Mittlerweile sind alle Mannschaften Spielergemeinschaften mit anderen Orten (z.B. Schweinshaupten) eingegangen.

Trainingszeiten sind unter Berücksichtigung der Spielergemeinschaften im rechnerischen Mittel 1x je Woche. Trainingsende ist spätestens um 21 Uhr.

Verbandsspiele finden in der Zeit von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr statt. Durch den Rückgang der Spieltätigkeiten sind maximal 20 Spiele / Jahr auf dem Platz zu erwarten.

Der Wohnbereich wird vom Sportplatzbereich durch einen ca. 3,00 m hoher bepflanzten Erdwall abgeschirmt

### **5.2 Grundwassergefährdung**

Nutzungen im Dorfgebiet dürfen das Grundwasser nicht gefährden.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 40 der Anlagenverordnung - AwSV vom April 2017 umgehend anzuzeigen. Ansonsten gilt allgemein ebenfalls die AwSV vom April 2017 beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, diese ist eigenverantwortlich einzuhalten.

## **6. Immissionen**

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können in den neu zu bebauenden Bereichen des Dorfgebietes Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten.

## **7. Umweltbericht**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans für das Baugebiet Sonnenhügel am östlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Bundorf als Dorfgebiet auf den Grundstücken Fl.Nr. 682 TF, 682/1, 682/2, 682/3, 682/4, 682/5, 682/6, 682/7, 682/8, 682/9 und 709/1 TF in der Gemarkung Bundorf wird diese Umweltprüfung wie folgt abgehandelt:

### **7.1 Einleitung**

#### **7.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung**

Mit der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans für das Baugebiet Sonnenhügel am östlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Bundorf auf den Grundstücken Fl.Nr. 682, 682/1, 682/2, 682/3, 682/4, 682/5, 682/6, 682/7, 682/8, 682/9 und 709/1 TF in der Gemarkung Bundorf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung im Dorfgebiet geschaffen werden.

Eine genaue Beschreibung aller Maßnahmen befindet sich in der vorhergehenden Begründung.

#### **7.1.2 Darstellung der in Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele**

Es werden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzte, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Hinweis zum Abfallrecht:

Sofern bei etwaigen Grabungsarbeiten auf Altablagerungen oder Deponien gestoßen wird, sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge, Staatliches Abfallrecht, unverzüglich zu unterrichten.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (2) 2 BauGB).



Auszug aus Bayern-Atlas - Luftbild des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Naturpark Haßberge auf einer landwirtschaftlichen Fläche.

## **7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Bestandsaufnahme erfolgt aufgrund einer Begehung, durch Einholen von Fachinformationen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen behandelt die Zusammenfassung der Empfindlichkeiten der Naturpotentiale Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter,

Mensch und Erholung, Tiere und Pflanzen und die Vorrangflächen für den Schutz von Natur und Landschaft.

Die Untersuchung der Umwelterheblichkeit bezieht sich auf den Umgriff des Planungsgebietes. Es werden die Schutzgüter entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion aufgenommen und in Bezug auf die umweltbedeutsamen Auswirkungen der angestrebten Entwicklung untersucht.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### **7.2.1 Schutzgut Mensch - Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung**

#### **Beschreibung**

Das Plangebiet befindet sich nahe der Staatsstraße St 2275 und ist aufgrund dessen von Verkehrslärm belastet. Im Norden wird das Plangebiet von der Straße „Am Sonnenhügel“, im Westen von einer weiteren Straße Fl.Nr. 708, im Süden vom Sportplatz und im Osten von Ackerflächen begrenzt. Das Planungsgebiet befindet sich im Naturpark Haßberge.

Die Fläche spielt aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Rolle für die Erholung.

Das geplante Dorfgebiet wird über die Staatsstraße 2275 und die Anliegerstraße „Am Sonnenhügel“ sowie dem Weg Fl. Nr. 708 erschlossen. Ansonsten wird das Plangebiet nicht als örtlicher Erholungsraum genutzt. Überörtliche Wander- und Radwege sind nicht betroffen.

#### **Auswirkungen**

Durch die Lage des geplanten Dorfgebietes wird während der Bauzeit der Verkehr auf den Erschließungswegen kurzfristig zu nehmen, ebenso die Lärmbelästigung durch die Nutzung in diesem Bereich.

Von der Nutzung als Dorfgebiet zur Wohnbebauung können geringe Lärmbelästigungen auftreten, welche betriebsbedingt durch diese Nutzung Lärm auf die umliegende Wohnbebauung auswirken kann.

#### **Ergebnis**

Durch das geplante Dorfgebiet am östlichen Ortsrand entstehen für die umliegende Bevölkerung von Bundorf hinsichtlich Verkehrsbelastung, Lärm, sowie Freizeit und Erholung nur unwesentliche Störungen. Bei Eingrünung des Dorfgebietes können die Umweltauswirkungen als gering eingestuft werden.

## **7.2.2 Schutzgut Sach- und Kulturgüter**

### **Beschreibung Sachgüter**

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 682 TF, 682/1, 682/2, 682/3, 682/4, 682/5, 682/6, 682/7, 682/8, 682/9 und 709/1 TF des geplanten Dorfgebiets sind keine Naturdenkmäler oder sonstige (Natur-) Schutzgebiete bekannt. Das Plangebiet liegt lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Bundorf auf landwirtschaftlicher Fläche.

### **Auswirkungen Sachgüter**

Durch die Ausweisung als Dorfgebiet geht die Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Der Boden erfährt durch konsequenten Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz in nicht bebauten Teilen eine natürliche Regeneration.

### **Ergebnis Sachgüter**

Durch das geplante Dorfgebiet geht der Landwirtschaft Ackerfläche verloren.  
Die Beeinträchtigung wird aufgrund der Eingriffsgröße als gering angesehen

### **Beschreibung Kulturgüter**

Bodendenkmäler und sonstige Kulturgüter sind lt. Denkmalliste im Geltungsbereich nicht bekannt.

Richtung Westen schließt sich die Ortslage Bundorf an, von dort ist die Fläche für das geplante Dorfgebiet einsehbar.

### **Auswirkungen Kulturgüter**

Aufgrund der geringen Entfernung nach Bundorf und der Topografie ist das geplante Dorfgebiet von dort aus sichtbar.

### **Ergebnis Kulturgüter**

Aufgrund der Ortsrandlage des Dorfgebietes ist eine Beeinträchtigung der Bewohner weitgehend vermeidbar. Es wird eine Sichtschutzhecke, die gleichzeitig als Ausgleichsfläche herangezogen werden kann, gepflanzt. Damit ist die Beeinträchtigung gemildert, so dass nur von einer geringen Beeinträchtigung ausgegangen wird.

### 7.2.3 Schutzgut Tier und Pflanze

#### Beschreibung

Das Plangebiet ist von Straßen und Acker- und Sportflächen umgeben.

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen sind keine geschützten Tier- und Pflanzenarten auf den Grundstücken Fl.Nr. 682 TF, 682/1, 682/2, 682/3, 682/4, 682/5, 682/6, 682/7, 682/8, 682/9 und 709/1 TF vorhanden.

Vorrangige Lebensgrundlagen für Tiere (Vogelschutzrichtlinie) und FFH-Flächen sind nicht betroffen.

#### Auswirkungen

Während der Bauzeit kommt es für einen kurzen Zeitraum zu Lärmbelästigung durch die Anwesenheit von Personen und Fahrzeuge. Dadurch kommt es zu Störungen und Fluchtreaktion von Säugetieren und Vögeln. Im Gegensatz zur ackerbaulichen Bearbeitung steht das Areal teilweise bodenbrütenden Vögeln als neuer geschützter Lebensraum zur Verfügung. Die Baufeldfreimachung als Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit.

Nach Bebauung des Gebietes ist mit einer raschen Rückkehr in den dann weitgehend störungsfreien Bereich zu rechnen.

Die artenarme Ackerfläche wird durch öffentliche und private Grünflächen mit Bepflanzung der Randbereiche mit standortheimischen Gehölzen aufgewertet.

#### Ergebnis

Für die Schutzgüter Tier und Pflanze ist aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen und der fehlenden Artenvielfalt eher eine Verbesserung zu erwarten.

Die geringen Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen durch die Nutzung als Dorfgebiet werden durch Grünordnungsfestsetzungen ausgeglichen.

Die Beeinträchtigung wird aufgrund der geplanten Ausgleichsmaßnahmen, der Grünordnungsfestsetzungen und der geplanten Minimierung der Bodenversiegelung als **gering** angesehen.



## **7.2.4 Schutzgut Landschaftsbild**

### **Beschreibung**

Der gesamte Bereich ist ländlich strukturiert, von Dörfern und landwirtschaftlichen Anwesen geprägt. Das ausgewiesene Dorfgebiet liegt in einer hügeligen Landschaft, östlich von Bundorf an der Staatsstraße St 2275 am östlichen Ortsrand zur freien Landschaft hin.

### **Auswirkungen**

Die geplante Nutzung als Dorfgebiet schließt sich an die bestehende Bebauung an. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird insbesondere durch die geplante Rahmenpflanzung gemindert, jedoch werden erst nach einigen Jahren die Kompensationsmaßnahmen voll wirksam werden.

### **Ergebnis**

Der geplante Bebauungsplan mit seinen Grünordnungsfestsetzungen ist geeignet, einen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen und hierdurch die Beeinträchtigungen zu reduzieren.

Trotz der grünordnerisch festgesetzten Kompensationsmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffs wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als mittel eingestuft.

## **7.2.5 Schutzgut Boden**

### **Beschreibung**

Der vorhandene Boden ist ausreichend tragfähig und für die Bebauung mit Wohngebäuden und Nebengebäuden, wie Stallungen, Reithalle, Lager, grundsätzlich geeignet.

Durch die Nutzung als Dorfgebiet kommt es zu einer Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch Überbauung, durch die Zufahrts- und Erschließungswege, die Eingrünungen und auch die Ausgleichsflächen. Das Plangebiet liegt lt. Landschaftsplan der Gemeinde Bundorf in einem Gebiet mit mittlerer Ertragsfähigkeit, regional betrachtet sogar mit hoher Ertragsfähigkeit (Acker- und Grünlandzahl beträgt 41 für den Landkreis Haßberge).

### **Auswirkungen**

Durch eine geplante Bebauung mit Wohngebäuden und Nebengebäuden wird max. eine festgesetzte Grundfläche von 0,4 der Gesamtfläche versiegelt. Dies wird entsprechend bei der Ausgleichsflächenberechnung berücksichtigt.

## **Ergebnis**

Es sind aufgrund der o.g. Ausführungen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

### **7.2.6 Schutzgut Wasser/Klima/Luft**

#### **Beschreibung**

Im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes sind keine Gewässer vorhanden.

Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen.

#### **Auswirkungen**

Hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Nutzung der geplanten Fläche als Dorfgebiet hat keine negativen Auswirkungen auf das vorgenannte Schutzgut Wasser/Klima/Luft.

Über Grundwasser liegen keine Kenntnisse vor.

Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich des geplanten Dorfgebietes soll in entsprechenden Versickerungseinrichtungen (siehe Punkt 5.2 Wasserversorgung / Kanal (Niederschlagswasser)) versickert werden.

#### **Ergebnis**

Für das Schutzgut Wasser werden die bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen als **gering** eingestuft. Die Schutzgüter Klima/Luft sind nicht betroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse insgesamt zusammen.

**Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben**

<b>Umweltschutzgut</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	
	<b>Konfliktverursachende Wirkungen der geplanten Maßnahme</b>	<b>Erheblichkeit</b>
<b>Mensch</b>	keine konfliktverursachenden Wirkungen wie zusätzlicher Verkehr, Lärm, geringe Beeinträchtigung der Freizeit oder Erholung	gering
<b>Kultur- Sachgüter</b>	Verlust von landwirtschaftlicher Fläche mit geringer Bonität	gering
<b>Tiere / Pflanzen</b>	Geringe Beeinträchtigung von Lebensräumen durch vorherige Monokultur, durch Umnutzung eher Verbesserung hinsichtlich Flora und Fauna, geringe Versiegelung	gering
<b>Landschaftsbild</b>	Veränderung des Landschaftsbildes durch die geplanten Gebäude	mittel
<b>Boden</b>	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung	gering
<b>Wasser / Klima / Luft</b>	keine Veränderung auf das Makroklima zu erwarten, Grundwasser nicht betroffen	gering

### **7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen bestehen, die o.g. Beeinträchtigungen würden nicht eintreten.

Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht erkennbar.

### **7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

#### **7.4.1 Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen mit aufgenommen:

- Festsetzung zum schonenden Umgang mit Mutterboden
- Festsetzung einer Eingrünung des Dorfgebietes und Inanspruchnahme des gemeindlichen Ökokontos
- Festsetzungen zu Oberflächen auf privatem Grund (Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Erschließungswege)
- Festsetzung zur Durchgängigkeit bei Einfriedungen für Kleintiere durch 15 cm Bodenfreiheit
- Düngung und chemische Pflanzenschutz sind nicht zulässig
- Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück
- Verminderung von Bodeneingriffen durch schonlichen Umgang

#### **7.4.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Das Grundstück Fl.Nr. 682 TF, 682/1, 682/2, 682/3, 682/4, 682/5, 682/6, 682/7, 682/8, 682/9 und 709/1 TF als geplantes Dorfgebiet liegt außerhalb des LSG „Schutzzone Naturpark“ und wird derzeit ackerbaulich genutzt. Das Grundstück Fl.Nr. 709/1 wird als Flurweg genutzt.

Aufgrund der Topografie ist eine größere Fernwirkung des Dorfgebietes nicht gegeben, insbesondere in Zusammenwirken mit der geplanten randlichen Eingrünung an den Grundstücksgrenzen.

Direkt im Planbereich sind aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen keine geschützten Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Vorrangige Lebensgrundlagen für Tiere (Vogelschutzrichtlinie) und FFH-Flächen sind nicht betroffen. Auf eine aktuelle Erfassung einzelner Tiergruppen wurde deshalb verzichtet.

Für heckenbrütende Vogelarten wird eine vermehrte Besiedelung erwartet.

Im direkten Umgriff befinden sich nur landwirtschaftliche Flächen und Straßen.

Während der Bauphase ist mit Störungen zu rechnen, hier kommt es für einen kurzen Zeitraum zu Lärmbelästigungen durch die Anwesenheit von Personen und Fahrzeugen.

### 7.4.3 Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von etwa 3,20 ha.

Die 2. Änderung des Baugebiets „Sonnenhügel“ hat eine Größe von 2,29 ha und liegt im westlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 682. Die bebaubare Fläche hat eine Größe von 17.102 m<sup>2</sup>; die

Erschließungsstraße nimmt eine Fläche von 1.717 m<sup>2</sup> ein. Somit ergibt sich eine Fläche von 18.819 m<sup>2</sup>, für die Ausgleich zu leisten ist.

Für die vorhandene Ackerfläche wird die Kategorie I, Typ A, Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad und somit ein Kompensationsfaktor von 0,3 festgelegt.

### Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

(gemäß Abb. 7: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren aus dem Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung -Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), (Ergänzte Fassung), Januar 2003)

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
<b>Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	<b>Typ A</b> hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  Festgesetzte GPZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	<b>Typ B</b> niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GPZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
<b>Kategorie I</b> <b>Gebiete geringer Bedeutung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ackerflächen</li> <li>• Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen</li> <li>• Verrohrte Gewässer</li> <li>• Ausgeräumte Agrarlandschaften</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 a)</li> </ul>	<b>Feld A I</b>  <b>0,3 – 0,6</b>	<b>Feld B I</b>  <b>0,2 – 0,5</b>  (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)

Kategorie II <b>Gebiete mittlerer Bedeutung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder</li> <li>▪ Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege</li> <li>▪ Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfasst</li> <li>▪ Auenstandorte</li> <li>▪ Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen</li> <li>▪ ... (vgl. Liste 1 b)</li> </ul>	Feld A II  <b>0,8 – 1,0</b>	Feld B II  <b>0,5 – 0,8</b>  (in besonderen Fällen 0,2)*
Kategorie III <b>Gebiete hoher Bedeutung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten</li> <li>• Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldfränder</li> <li>• Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte</li> <li>• Flächen mit Klimausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche</li> <li>• Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landnutzungsformen</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 c)</li> </ul>	Feld A III  <b>1,0 – 3,0</b>  (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III  <b>1,0 – 3,0</b>  (in Ausnahmefällen darüber)

\* unterer Wert bei sonstigen Gebieten und Flächen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen

Die überbaubare Fläche (Eingriffsfläche) innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 18.819 m<sup>2</sup> (1,88 ha).

Daraus ergibt sich bei einer Gesamtfläche von 18.819 m<sup>2</sup> x 0,3 eine Ausgleichsfläche von 5.646 m<sup>2</sup> (0,56 ha).

### Geplante Ausgleichsflächen

A1 Pflanzstreifen 6 m breit und bepflanzter Erdwall: 3.953 m<sup>2</sup>

Baumpflanzungen im Straßenbereich: 48 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche insgesamt: 4.001 m<sup>2</sup>

Die Differenz zwischen erforderlicher Ausgleichsfläche und vorhandener Ausgleichsfläche von (5.646 m<sup>2</sup> - 4.001 m<sup>2</sup>) = 1.645 m<sup>2</sup> wird mit dem Ökokonto der Gemeinde Bundorf aufgerechnet.

Die externe Fläche für das Ökokonto befindet sich auf Fl.Nr. 829, Gemarkung Kimmelsbach.

#### 7.4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebiets Sonnenhügel

##### Ausgleichsfläche A1 Pflanzfläche 4.001 m<sup>2</sup>

Ausgangszustand: Ackerfläche

Ziel: Lebensraumneuschaffung und Lebensraumvernetzung

Maßnahme:

6 m breite Pflanzstreifen als dreireihiger, mehrstufiger Gehölzgürtel mit Baumanteil (im Abstand von ca. 15 m) aus standortheimischen Gehölzen wahlweise aus nachfolgender Pflanzliste zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Qualität der Sträucher 2 x v. 60-100 cm im Pflanzraster 1,50 m x 2,00 m, zu beziehen aus dem Vorkommensgebiet 5.1, Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken".

Der geforderte Pflanzabstand von 2,00 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der Sportfläche ist einzuhalten.

Die geplanten Neuanpflanzungen dürfen die Grundstücksgrenzen nicht überragen, der Abstand zu den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen, sowie zu den vorhandenen Straßen ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen zu sichern.

### **Anhang I: Pflanzliste:**

Die folgenden Pflanzlisten enthalten standortgerechte Arten sowie Angaben zur erforderlichen Mindestgröße bei Anpflanzungen.

#### Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn H, 2xv, 12-14  
Carpinus betulus - Hainbuche H, 2xv, 12-14  
Prunus avium - Vogelkirsche H, 2xv, 12-14  
Sorbus aucuparia - Eberesche H, 2xv, 12-14  
Pyrus communis - Wildbirne H, 2xv, 12-14  
Malus silvestris - Wildapfel H, 2xv, 12-14  
Prunus avium - Vogelkirsche H, 2xv, 12-14  
Sorbus torminalis - Elsbeere H, 2xv, 12-14  
Sorbus domestica - Speierling H, 2xv, 12-14

#### **Sträucher**

Cornus mas - Kornelkirsche vStr, 60-100  
Corylus avellana - Haselnuss vStr, 60-100  
Crateagus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn vStr, 60-100  
Crateagus monogyna - Eingriffliger Weißdorn vStr, 60-100  
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster vStr, 60-100  
Prunus spinosa - Schlehe vStr, 60-100

Rosa canina - Hundsrose vStr, 60-100

#### **7.4.5 Weitere grünordnerische Festsetzungen**

Bestandssicherung/ Pflanzeerhaltungsgebot

Vorhandene Vegetationsbestände im Geltungsbereich und in den Randbereichen sind zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen.

Die öffentlichen Grünflächen sind zu bepflanzen und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

#### Vollzugsfristen

Die Ausgleichsmaßnahmen und die Einsaaten auf den öffentlichen Flächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der geplanten Wohnbebauung planmäßig, sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

#### Oberflächen auf privatem Grund

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

#### Schutz des Oberbodens

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen weder unnatürlich noch verunstaltend wirken. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwertung zu sichern.

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass der jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und ca. 1,50 m Höhe zu lagern.

#### **7.4.6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Standortvarianten wurden im Vorfeld der Planung überprüft, Alternativstandorte wurden wegen mangelnder Verfügbarkeit ausgeschlossen und aus den nachfolgend genannten Gründen wurde dieser Standort gewählt:

- Erfassung bestehender Nutzungen im Gemeindegebiet → wurde berücksichtigt,



- Erfassung von Ausschlussflächen (bestehende oder durch Bauleitpläne festgelegte Siedlungsgebiete, sowie sonstige nicht geeignete Standorte) → wurde berücksichtigt
- Landwirtschaftliche Nutzung/ Bonität der Flächen → wurde berücksichtigt
- Bereiche, die für den Tourismus oder die Naherholung von Bedeutung sind → nicht betroffen
- Bewertung möglicher Eignungsflächen → wurde durchgeführt, es handelt sich um einen Standort mit Siedlungsanbindung zum Ort Bundorf

#### **7.4.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Kenntnislücken**

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung, sowie als Datenquelle wurden die Begründung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, sowie die Angaben der Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand und die Verkehrsbelastungen der nahen gelegenen Staatsstraße.

#### **7.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Der Vorhabenträger hat eine Prüfung der Funktionserfüllung der Ausgleichsmaßnahme durchzuführen. Diese ist von der Unteren Naturschutzbehörde abzunehmen. Nach fünf Jahren soll überprüft werden, ob die Eingrünungsmaßnahmen des Dorfgebietes das angestrebte Ziel erreichen.

### **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Auf der insgesamt 2,29 ha (22.871 m<sup>2</sup>) großen Fläche nahe der Staatsstraße St 2275 östlich von Bundorf ist das Baugebiet „Sonnenhügel“ am östlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Bundorf geplant.

Der Eingrünungsbereich und Straßenbepflanzung als Ausgleichsfläche ist 4.001 m<sup>2</sup> (ca. 0,40 ha) groß. Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

1.645 m<sup>2</sup> (0,16 ha) werden mit dem Ökokonto der Gemeinde Bundorf verrechnet.

Es befinden sich keine Schutzgebiete auf dem Grundstück.

Die Bestandsaufnahme ergab, dass sich ansonsten keine schützenswerten Flächen wie Wasserschutzgebiete, geschützte Tier- und Pflanzenarten oder FFH- bzw. Natura 2000-Gebiete im Planungsbereich befinden. Erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wie Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

Lediglich das Landschaftsbild wird durch die geplante Nutzung beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung wird jedoch durch die Eingrünung gemindert.

Durch die künftige Nutzung werden keine Emissionen erwartet.

Nach Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird der ausgewiesene Standort für das Baugebiet Sonnenhügel am östlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Bundorf (Fl.Nr. 682 TF, 682/1, 682/2, 682/3, 682/4, 682/5, 682/6, 682/7, 682/8, 682/9 und 709/1 TF Gemarkung Bundorf) für sinnvoll erachtet. Alternativstandorte sind nicht vorhanden.

**Das gesamtheitliche Interesse für das geplante Baugebiet Sonnenhügel am östlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Bundorf wiegt die Ausweisung in begrenztem Umfang in der freien Landschaft mit Störung des Landschaftsbildes auf.**

Gemeinde Bundorf, den .....

Aidhausen, den 05.05.2022

Ergänzt: 20.02.2024

---

Endres Hubert  
1. Bürgermeister

---

Eiring Klaus, Dipl. Ing. (FH)