



**Markt  
Rentweinsdorf  
Landkreis Haßberge**

---

***1. Änderung und Erweiterung des  
Bebauungsplanes mit integriertem  
Grünordnungsplan „Kappelleite III“,  
Markt Rentweinsdorf, Lkr. Haßberge***

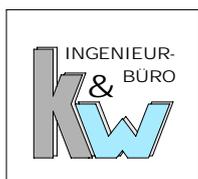
**SATZUNGSEXEMPLAR**

**Vorhabensträger: Markt Rentweinsdorf  
Planplatz 2**

**96184 Rentweinsdorf**

**Fassung vom: 08.11.2010**

**Entwurfsverfasser:**



**KITTNER & WEBER**

Ingenieurbüro GmbH

Herzogstraße 7

96242 Sonnefeld

Tel. 09562 / 98009-0 / Fax. 09562 / 98009-25

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Ausgangslage:</b>	<b>3</b>
<b>Planung:</b>	<b>3</b>
<b>Raumordnung:</b>	<b>3</b>
<b>Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung:</b>	<b>5</b>
<b>Elektrizitätsversorgung:</b>	<b>5</b>
<b>Erschließungsbeitragsrecht:</b>	<b>5</b>
<b>Ausgleichsflächenberechnung:</b>	<b>5</b>
<b>Umweltbericht:</b>	<b>6</b>
<b>Geplante Ausgleichsmaßnahmen:</b>	<b>12</b>
<b>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:</b>	<b>16</b>
<b>Kostenschätzung:</b>	<b>18</b>
<b>Zusammenfassende Erklärung gemäß § 44 Abs. 4 BauGB:</b>	<b>19</b>

# 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kappelleite III“ im Markt Rentweinsdorf, Lkr. Haßberge

---

## **Ausgangslage:**

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Kappelleite III“ wurde am 07.05.2008 als Satzung beschlossen. Eine Flächennutzungsplananpassung wurde zu diesem Zeitpunkt nicht durchgeführt. Lediglich für das Baugebiet „Kappelleite II“ wurde der Flächennutzungsplan in (W) Wohnbaufläche geändert.

Aufgrund von Änderungswünschen der Bauwerber im Baugebiet und aufgrund vielfältiger Nachfragen nach Grundstücken in direktem Anschluss an das Baugebiet „Kappelleite III“ hat sich der Marktgemeinderat Rentweinsdorf nun entschlossen, das bestehende Baugebiet zu ändern und zu erweitern. Der Änderungs- und Erweiterungsbeschluss wurde in der Marktgemeinderatssitzung vom 30.04.2010 gefasst.

## **Planung:**

Es ist vorgesehen, den bestehenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Kappelleite III“ im Norden um 5 Grundstücke und im Südwesten um 6 Grundstücke zu erweitern. Dementsprechend werden die Erschließungsstraßen im Inneren des Baugebietes fortgeführt und angepasst. Im Südwesten grenzt das letzte Grundstück an den bestehenden Feldweg und den dahinter liegenden Wald. Die Baumfallgrenze von 40 m wurde in der Erweiterung berücksichtigt. Hier sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten in den umgrenzten Flächen festgesetzt. Die Forderung des Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schweinfurt Funkschutzgitter im Rahmen der Holzfeuerung für Baurechte, die weniger als 100 m Abstand zum Wald haben, wurde in die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Aufgrund der Änderungen erweitert sich das Baugebiet von ursprünglich 22.074 m<sup>2</sup> auf 34.324 m<sup>2</sup>.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Haßberge, Herrn Graf, ist das Verfahren nach § 1 Abs. 6 BauGB durchzuführen. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB wurde als nicht ausreichend beurteilt. Die Ausgleichsflächen werden neu berechnet und die spezielle Artenschutzprüfung (saP) durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren dahingehend geändert, dass die gesamte, verbleibende Restfläche, die in diesem Fall größer ist, als die Fläche des erweiterten Bebauungsplanes, in eine Wohnbaufläche (W) für die Flur-Nr. 500, Gemarkung Rentweinsdorf geändert wird. Derzeit ist diese Fläche als Ackerfläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Dies wurde deshalb durchgeführt, da das Gebiet perspektivisch als Wohnbaugebiet ausgewiesen werden soll. Die Bebauungspläne werden dann nach Bedarf aufgestellt.

## **Raumordnung:**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassungspflicht) und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4 ROG ist unter dem Leitprinzip der Nachhaltigkeit (Ziel A I 2 LEP 2006) der Flächen- und Ressourcenverbrauch zu reduzieren und zu diesem Zweck vorhandene Potentiale in den Siedlungsgebieten zu nutzen und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsmaßnahmen anzuwenden (Ziele A I 2.4, B VI 1.1 Abs. 1 LEP, B II 1.1 Abs. 2 / 2 Regionalplan 3).

Hierzu ist festzustellen, dass im Markt Rentweinsdorf entgegen der ansonsten sich abzeichnenden Entwicklung im Landkreis Haßberge der Bedarf für die Ausweisung von weiterem Wohnbauland besteht. Der Markt Rentweinsdorf liegt zwischen den Oberzentren Bamberg, Schweinfurt und Coburg. Außerdem

## 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kappelleite III“ im Markt Rentweinsdorf, Lkr. Haßberge

---

befindet sich der Großraum Nürnberger Land mit den Ober- und Mittelzentren, nämlich den Städten Nürnberg, Erlangen, Forchheim und Fürth in einer Entfernung von 80 – 50 km. In jüngster Zeit konnte es mit der Ausweisung des Baugebietes „Kappelleite II“ gelingen, eine Vielzahl von Bürgern anzusiedeln, die als Pendler über die B 279 und A 73 in die dortigen Mittel- und Oberzentren zur Arbeit fahren, weil der Markt Rentweinsdorf kostengünstiges Bauland vorhält. Die weitere Nachfrage kann derzeit nur mit der geplanten Ausweisung von weiterem Wohnbauland gedeckt werden. Insofern entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung. Sie dient des Weiteren der Auslastung der vorhandenen gemeindlichen Infrastruktur, wie dem Kindergarten, der Grundschule und den überörtlichen Verbrauchermärkten im Bereich der Verwaltungsgemeinschaft und der Stadt Ebern.

Die nachfolgend aufgelisteten Baulandreservflächen zeigen, dass der zukünftig zu erwartende Bedarf durch diesen nicht abgedeckt werden kann.

Sowohl in der Kerngemeinde, als auch in den Ortsteilen stehen nur noch wenige öffentliche Bauflächen zur Verfügung.

Folgende Bauplätze sind im Gemeindegebiet noch vorhanden:

### Rentweinsdorf:

Am Friedhof:	öffentlich: 0, privat: 0
Starenäcker + Änderung:	keine Bauplätze mehr frei
Siedlung Süd:	öffentlich: 0, privat: 7
Kappelleite II:	öffentlich: 11, privat: 4
Eichelberger Weg:	öffentlich 0, privat: 2 + 6 (6 = Eigentümer sind nicht verkaufsbereit)

Sendelbach: kein Bebauungsplan vorhanden

Gräfenholz: Ergänzungssatzung vorhanden (Flächen privat)

### Treinfeld:

Treinfeld:	alle Bauplätze bebaut
Treinfeld II:	öffentlich 0, privat 4

### Lind:

Lind:	öffentlich 0, privat 7
-------	------------------------

### Losbergsgereuth:

Losbergsgereuth II:	öffentlich 0, privat 5
---------------------	------------------------

Einbeziehungssatzung Losbergsgereuth vorhanden (Fläche privat, bebaut bzw. überplant)

Hebendorf: kein Bebauungsplan vorhanden

Aus der Auflistung wird erkennbar, dass lediglich im Baugebiet „Kappelleite II“ noch 11 öffentliche Grundstücke zur Verfügung stehen. Für einige dieser Grundstücke laufen bereits Vertragsverhandlungen. Auf die privaten Grundstücke hat die Gemeinde kurzfristig keinen Zugriff. Nachfragen haben ergeben, dass die Privatbesitzer diese für eigene Zwecke vorhalten wollen.

Im Jahr 2007 wurde eine Leerstandserhebung durchgeführt:

Rentweinsdorf:	3 Nebengebäude, 4 Wohnhäuser
Salmsdorf:	1 Wohnhaus

## 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kappelleite III“ im Markt Rentweinsdorf, Lkr. Haßberge

---

Hebendorf: 1 Wohnhaus

Die Gebäude sind alle in privater Hand, auch hier hat die Gemeinde keinen Zugriff. Diese stehen laut Rückfrage mit den Eigentümern nicht zum Verkauf. Parallel zur Baugebietsneuausweisung bemüht sich der Markt Rentweinsdorf um die Innerortsentwicklung, insbesondere die Entwicklung der historischen Altorte voranzutreiben und sieht das neue Baugebiet als Teil dieser Entwicklung. Es wird davon ausgegangen, dass sich dadurch im Ortskern des Hauptortes Rentweinsdorf infrastrukturelle Einrichtungen ansiedeln, die auch zur Belebung des Altortes und der Unterstützung der örtlichen Dienstleister führen.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kappelleite III“ dient zur Deckung des tatsächlich sofort benötigten Bedarfs an Baugrundstücken und wird nun entsprechend dieser Nachfrage erweitert.

### **Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung:**

Die Abwasserbehandlung erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser wird über ein neues Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes gesammelt und dem Vorfluter zugeführt. Die Schmutzwässer werden über die neu zu bauenden Leitungstrassen und dem vorhandenen Netz der KA Ebern zugeführt. Für das Regenrückhaltebecken wird aufgrund der Vergrößerung des Baugebietes eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt. Die wasserrechtliche Genehmigung zur Abwasserbeseitigung und zur geplanten Ausgleichsmaßnahme wird in enger Abstimmung mit der Wasserrechtsbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen geplant und ausgeführt.

Die gehobene wasserrechtliche Erlaubnis zur Abwasserbeseitigung, sowie die einfache Plangenehmigung für die erforderliche Renaturierungsmaßnahme wird im erforderlichen Umfang aufgeplant und beantragt.

Die Leistungs- und Aufnahmefähigkeit des Vorfluters „Graben W 3“ und die Auswirkung von Einleitungen auf die Unterlieger wird nachgewiesen.

Ebenso werden die vorhandenen Drainagen bei der weiteren Planung berücksichtigt, damit keine nachteiligen Auswirkungen für Baugrundstücke und angrenzende Flächen auftreten.

### **Elektrizitätsversorgung:**

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die E.ON Bamberg. Neue Versorgungskabel werden aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildschutzes grundsätzlich im Boden verlegt. Der Hinweis der E.ON, dass im nächsten Bauabschnitt zur elektrischen Erschließung die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen und eine entsprechende Fläche von 20 m<sup>2</sup> für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im nächsten Bauabschnitt zur Verfügung gestellt. Der Standort wird dann im Bereich „Alter Kirchweg“ eingeplant.

### **Erschließungsbeitragsrecht:**

Die neuen Baugrundstücke werden über Ablöseverträge mit pauschalem Quadratmeterpreis an die zukünftigen Bauherren verkauft.

### **Ausgleichsflächenberechnung:**

Ursprüngliche Gesamtfläche des Bebauungsplanbereiches „Kappelleite III“

22.074 m<sup>2</sup>

---

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kappelleite III“  
im Markt Rentweinsdorf, Lkr. Haßberge

---

Neue Gesamtgröße des erweiterten Bebauungsplanes „Kappelleite III“	33.658 m <sup>2</sup>
Daraus ergibt sich eine Flächenvergrößerung von (inkl. Fläche Baumfallgrenze)	11.584 m <sup>2</sup>
Bei Zugrundelegung des Kompensationsfaktors, Kategorie A1 der Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung), Gebiete mit geringer Bedeutung, von 0,3 ergibt sich ein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf von	<b>3.475 m<sup>2</sup></b>

Die Marktgemeinde beabsichtigt die Ausgleichsmaßnahmen, wie im ursprünglichen Bebauungsplan unter Punkt 14.1 - Renaturierung des Seebaches / Entnahme der vorhandenen Betonschalen auf einer Länge von 600 m, durchzuführen.

Dabei soll die gesamte Breite für die Renaturierungsmaßnahme des Baches von 5 m (inkl. Uferrandstreifen) auf 10 m Breite verdoppelt werden.

Aufgrund der hohen Wertigkeit der Ausgleichsmaßnahme durfte im ursprünglichen Bebauungsplanverfahren die Ausgleichsfläche von 3.000 m<sup>2</sup> mit 6.000 m<sup>2</sup> angesetzt werden. Bei der gleichen Vorgehensweise können nun für den zusätzlichen 5 m breiten Streifen ebenfalls 6.000 m<sup>2</sup> angesetzt werden. Die tatsächlich notwendige Ausgleichsfläche für die Erweiterung beträgt jedoch nur 3.475 m<sup>2</sup> und ist somit durch die geplante Maßnahme abgedeckt.

Die Maßnahme „Anlage eines 10 m breiten Uferrandstreifens und Entfernen der Betonschalen auf 600 m Länge“ wurde im Bebauungsplan festgeschrieben.

Die Forderung des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen (Schreiben vom 14.04.2008, Az 3-4622.HAS 18) für den geplanten Gewässerausbau ein Wasserrecht zu beantragen, wird gemäß der M 153 im Zuge der Erschließungsplanung beachtet. Weiterhin wird vor Erstellung der Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kontakt aufgenommen, um die Details abzustimmen.

Ebenso wird die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Haßberge an der konkreten Planung und Ausführung der Renaturierungsmaßnahme beteiligt.

## **Umweltbericht:**

### **Anlass und Planungsvorgaben**

Die Marktgemeinde Rentweinsdorf hat in ihrer Sitzung am 10.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Kappelleite III“ beschlossen:

Nach dem neuen Baugesetzbuch (BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004) ist neben dem Bebauungsplanentwurf mit Begründung eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und die dabei ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Dies wird entsprechend der Größe und Wertigkeit der überplanten Flächen entweder in einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. in einem Umweltbericht dargestellt.

Aufgrund der Größe des Baugebietes und dessen Wertigkeit ist für das überplante Gebiet ein Umweltbericht ausreichend, da dieses als intensiv genutzte Ackerfläche von geringer Bedeutung für den Naturschutz ist.

# 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kappelleite III“ im Markt Rentweinsdorf, Lkr. Haßberge

---

Für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kappelleite III“ wurde der Umweltbericht angepasst.

## **Einleitung**

Mit der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wird die städtebauliche Ordnung verbindlich festgesetzt. Er bildet die rechtsverbindliche Grundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in seinem Geltungsbereich.

## **Bestandsanalyse**

Die neu ausgewiesene Fläche liegt westlich des bereits bebauten Wohngebietes Kappelleite II.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) liegt bei menschlichen Veränderungen der Umgebung durch Baumaßnahmen ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen. Sind die durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigungen unvermeidbar, müssen sie vom Verursacher ausgeglichen werden. Sind die Belange des Naturschutzes nachrangig, ist der Eingriff zulässig. Ziel dieses Umweltberichtes ist es, den Umfang der Veränderungen des betroffenen Grundes und seine Auswirkungen auf die Umwelt in Natur und Landschaft zu beschreiben.

## **Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile nach Schutzgütern**

Aufgrund der landschaftsökologischen und gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber evtl. nachteiligen Nutzungsveränderungen bewertet. Das Ergebnis ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

### Geologie:

Das Planungsgebiet ist geprägt von Ton, Lehm und in tieferen Lagen von Sandstein, bzw. verwittertem Sandstein.

### Naturräumliche Gliederung:

### Klima:

Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen etwa bei 8°C. Mäßig feucht ist das Klima bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von 709 mm, die jedoch in Bezug auf das Pflanzenwachstum ungünstig fällt.

### Schutzgüter:

Die Marktgemeinde Rentweinsdorf verfügt über keinen Landschaftsplan, aus dem Bestandsschutz oder/und Entwicklungsziele entnommen werden könnten.

Biotop befinden sich in diesem Teilgebiet nicht.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, sowie geschützte Landschaftsbestandteile sind innerhalb des Gebietes ebenfalls nicht vorhanden.

Das gesamte Flurstücke ist in der Flurstücksliste als Ackerfläche ausgewiesen.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kappelleite III“  
im Markt Rentweinsdorf, Lkr. Haßberge

**Größe des Planungsgebietes „Kappelleite III“ inkl. Erweiterung**

Gesamtfläche: 33.658 m<sup>2</sup>  
Die Bestandsaufnahme ist in Tabelle 1 dargestellt:

Tabelle 1: Bestandsaufnahme

	<b>Schutzgut</b>	<b>Situation</b>	<b>Empfindlichkeit</b>	<b>Bewertung</b>
<b>1</b>	<u>Mensch</u>			
	Erholungsraum	Ackerfläche mit Anschluss an Wohngebiet als Erholungsraum nicht genutzt	ohne Bedeutung	ohne Bedeutung
	Lärmschutz	das Planungsgebiet unterliegt dem Lärm des Wohngebietes	gering	nicht relevant
	Luftreinhaltung			
<b>2</b>	<u>Pflanzen und Tiere</u>			
	Nutzungstypen	Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen Ackerland	geringe Bedeutung für den Artenschutz	geringe Bedeutung für den Artenschutz
		Hinweise auf bodenbewohnende Insekten wurden nicht gefunden	nicht relevant	nicht relevant
	Biotopkartierung	Biotope, nicht im Planungsgebiet	ohne Bedeutung	ohne Bedeutung
	Biotopvernetzung	keine Biotope im Planungsgebiet	ohne Bedeutung	ohne Bedeutung

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kappelleite III“  
im Markt Rentweinsdorf, Lkr. Haßberge

	Schutzgebiete „Natura 2000“	keine Schutzgebiete vorhanden	ohne Bedeutung	ohne Bedeutung
	Landschaftsschutzgebiet	in direktem Anschluss an das Baugebiet	hohe Bedeutung	siehe saP
	<b>Schutzgut</b>	<b>Situation</b>	<b>Empfindlichkeit</b>	<b>Bewertung</b>
	FFH-Gebiet	in direktem Anschluss an das Baugebiet	hohe Bedeutung	siehe saP
<b>3</b>	<u>Boden</u>			
	Nutzungsfunktion	Ackerfläche	gering	ohne Bedeutung
	Speicher- und Reglerfunktion (Fähigkeit des Bodens, Stoffe umzuwandeln, anzulagern und abzupuffern)		mittlere Bedeutung	mittlere bis hohe Bedeutung
	Biotopfunktion	nicht vorhanden	ohne Bedeutung	wegen intensiv genutzter landwirtschaftliche Fläche und Größe von geringer Bedeutung
<b>4</b>	<u>Wasser</u>			
	Oberflächengewässer	keine Gewässer vorhanden	ohne Bedeutung	ohne Bedeutung
	Grundwasser	Grundwasserflurabstand > 2 m, Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten	ohne Bedeutung	geringe Bedeutung für Grundwasserneubildung hinsichtlich Ergiebigkeit und Qualität
	Nutzungsfunktion	keine Grundwassernutzung	ohne Bedeutung	ohne Bedeutung
<b>5</b>	<u>Klima/Luft</u>	Luftströme in alle Richtungen ungehindert möglich	gering	keine Bedeutung hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktion
<b>6</b>	<u>Landschaftsbild</u>	Das Planungsgebiet grenzt westlich an das bestehende Wohngebiet Kappelleite II, und gibt somit einen bereits durch die vorhandene Siedlungsstruktur geprägtes Aussehen wider	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kappelleite III“  
im Markt Rentweinsdorf, Lkr. Haßberge

<b>7</b>	<u>Kulturgüter</u>		
	Denkmalschutz	keine Denkmäler vorhanden	ohne Bedeutung
	Bodendenkmäler	keine Bodendenkmäler	ohne Bedeutung
	<b>Schutzgut</b>	<b>Situation</b>	<b>Empfindlichkeit</b>
		vorhanden	
<b>8</b>	<u>Sachgüter</u>	Gute Erzeugungsbedingungen, Ertragsfähigkeit	Mittlere bis hohe Bedeutung

Zusammenfassung:

Das Planungsgebiet ist mit Ackerflächen intensiv landwirtschaftlich genutzt, d.h. mit Verwendung von synthetischen Behandlungsmitteln, wie Pestiziden oder Mineraldünger.

Die Fläche wird aufgrund ihrer Lage am Rande des bereits ausgewiesenen Wohngebietes, und aufgrund der sie umgebenden intensiv genutzten Flächen für den Naturschutz als Gebiet mit geringer Bedeutung eingestuft.

**Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen**

Die geplante Bebauung sieht die Errichtung von Wohngebäuden vor.

Die zu erwartenden Auswirkungen sind in folgender Tabelle 2 schutzgutbezogen dargestellt.

Tabelle 2: Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

	<b>Schutzgut</b>	<b>Mögliche Wirkfaktoren</b>	<b>Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen</b>	<b>Umweltrelevante Entlastungsmaßnahmen</b>
1	<u>Mensch</u>			
	Erholungsraum	Das Gelände liegt bereits jetzt am Rande eines Wohngebietes und wurde aufgrund der Ackernutzung nicht zur Erholung genutzt	Max. Flächenüberbauung von 40 % möglich	Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet und am angrenzenden Waldrand Innere Durchgrünung des Planungsgebietes
	Lärmschutz	nicht relevant, da an Wohngebiet und Verkehrsflächen angeschlossen	keine stöempfindliche Nutzung in der Umgebung durch die vorhandenen umliegenden Verkehrswege als reine Erschließungsstraßen treten keine nachteiligen	nicht relevant

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kappelleite III“  
im Markt Rentweinsdorf, Lkr. Haßberge

	Schutz vor elektrischen Feldern	mit Niederspannung betriebener Technik nicht zu erwarten	Auswirkungen auf  keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten	nicht relevant
	<b>Schutzgut</b>	<b>Mögliche Wirkfaktoren</b>	<b>Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen</b>	<b>Umweltrelevante Entlastungsmaßnahmen</b>
2	<u>Pflanzen und Tiere</u>  Lebensraum (Biotope)  Schutzgebiete  Landschaftsschutzgebiet  FFH-Gebiet	Verlust der Ackerflächen  nicht relevant  Verlust naturschutzrechtlich geschützter Arten und Pflanzen	keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen  nicht relevant  keine Vorkommen streng naturschutzrechtlich geschützter Arten aus dem Anhang der FFH-Richtlinie lt. Fis Onlinenatur  keine zu schützenden Pflanzen im Sinne der Roten Liste Bayern bzw. Deutschland vorgefunden	Schaffung von Ausgleichsflächen an anderer Stelle  nicht relevant  siehe saP  siehe saP
3	<u>Boden</u>	Bodenversiegelung durch Überbauung	Dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen auf den bebauten Flächen und befestigten Zufahrtsflächen	Berücksichtigung versickerungsfähiger Wege und Beläge im Baugebiet  Ausgleichsflächen an anderer Stelle  Bepflanzung der neu entstehenden Regenrückhaltebeckens
4	<u>Wasser</u>	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant
5	<u>Klima/Luft</u>	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant
6	<u>Landschaftsbild</u>	Baukörper und Straßen	nicht relevant, da von Straßen und Wohngebiet eingegrenzt  keine Fernwirkung	nicht relevant  nicht vorgesehen
7	<u>Kulturgüter</u>  Denkmalschutz	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kappelleite III“  
im Markt Rentweinsdorf, Lkr. Haßberge

---

	Bodendenkmalschutz	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant
8	<u>Sachgüter</u>	Bebauung von landwirtschaftlich genutzten Flächen		Ausgleichsflächen mit höherer Bedeutung für die Umwelt an anderer Stelle

Zusammenfassende Bewertung:

Aufgrund der künstlichen Neuüberformung auf dieser Fläche werden die vorhandenen Strukturen, d.h. die landwirtschaftlichen Flächen durch die Bebauung mit Gebäuden und notwendigen Erschließungsstraßen, verloren gehen. Die Straßen und Parkplätze, wenn auch wasserdurchlässig, bedeuten einen hohen Grad an Versiegelung. Bei dem Schutzgut Landschaftsbild treten geringe Beeinträchtigungen auf, da sich die Fläche am Rand eines bereits bebauten Wohngebietes befindet.

**Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angaben der wesentlichen Auswahlgründe**

Standortalternativen und Begründung zur Auswahl

Für die sinnvolle Nutzung von Wohngebieten gehört zu einem großen Maße die Erreichbarkeit, die Verbindung zum Altort und eine gute Verkehrsanbindung, die unter anderem die Störung anderer Wohngebieten und der Natur vermeiden muss. Durch die direkte Anbindung an Haupterschließungsstraße „Eichelberger Weg“ wird diese Störung so gut wie möglich vermieden. Die geringe Beeinträchtigung der Bevölkerung in der Umgebung und des Landschaftsbildes, sowie die bereits vorhandene und geplante Erschließung werden als günstige Standortfaktoren angesehen.

Alternative Baukonzepte und Begründung zur Auswahl

Der vorliegende Standort befindet sich am Rand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen und ist bereits im Rahmen der Bebauungsplanung Kappelleite II als Erweiterungsfläche vorgesehen gewesen.

Hinweis auf Schwierigkeiten

Es sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Planung und Umsetzung des Projektes bekannt bzw. zu erwarten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass zur Umsetzung des Ausgleichs eine wasserrechtliche Planfeststellung bzw. Plangenehmigung nach § 31 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 WHG erforderlich wird. Weiterhin sind die Eigentumsverhältnisse darzulegen. Die an den Bach angrenzenden Grundstückseigentümer sind am Verfahren zu beteiligen und eine Einverständniserklärung vorzulegen.

**Geplante Ausgleichsmaßnahmen:**

Der Bebauungsplan „Kappelleite III“ beinhaltet einen Grünordnungsplan, der die Maßnahmen zum notwendigen Ausgleich beschreibt und festsetzt. Dabei werden drei Maßnahmen zum Ausgleich des Gesamtbedarfs von 6.622,2 m<sup>2</sup> herangezogen.

1. Renaturierung des Seebaches / Entnahme der vorhandenen Betonschalen auf einer Länge von 600 m.  
Die Ausgleichsfläche berechnet sich wie folgt:  
600 m x 10 m Breite (inkl. Uferrandstreifen) = 6.000 m<sup>2</sup>  
Aufgrund der hohen Wertigkeit der Ausgleichsmaßnahme darf die Fläche

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kappelleite III“  
im Markt Rentweinsdorf, Lkr. Haßberge

---

verdoppelt werden.	12.000 m <sup>2</sup>
2. Anlage eines Feuchtbiotops im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens innerhalb des Baugebietes	<u>600 m<sup>2</sup></u>
Gesamt Ausgleich	12.600 m <sup>2</sup>
- geforderter Ausgleich	<u>-10.097 m<sup>2</sup></u>
Überschüssige Fläche für Ökokonto	2.503 m <sup>2</sup>

Zu 1. Renaturierung des Seebaches, Entnahme der vorhandenen Betonschalen auf einer Länge von 600 m

Ziel der Maßnahme ist es nach Entfernen der Betonschalen eine naturgemäße Bach- und Ufergestaltung in der freien Landschaft zu erreichen und somit Lebensraum für Pflanzen und Nahrungsquellen für Tiere zu schaffen. Durch den entsprechend breit vorhandenen Uferrandstreifen ist ein Puffer gegen Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteleinträge in das Gewässer gegeben.

Der Uferrandstreifen ist mit Gehölzen bepflanzt und zähmt dadurch auf natürliche Weise die Dynamik und die Kraft des Wassers. Gewässertypische Gehölzarten sind Erlen und Weiden, sie durchwurzeln Ufer- und Sohlbereiche. Ihre Wurzeln bilden außerdem ideale Fischunterstände und das Laub ist eine wichtige Nahrungsgrundlage.

Wasserbauliche Maßnahmen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Auch bei den Pflanzen ist eine Eigenentwicklung vorzuziehen (Selbstansiedlung durch natürlichen Aufwuchs). Bei Neuanpflanzungen sollten folgende Pflanzarten verwendet werden:

Pfaffenhütchen  
Ahorn  
Eiche  
Esche  
Hasel  
Schneeball  
Weide  
Erle

Dabei ist bei Neuanpflanzungen auch auf die Entwicklungspflege in den ersten 2 bis 5 Jahren nach der Pflanzung zu achten:

- Bewässerung bei Trockenheit
- Ausdünnung des Bestandes
- Verhinderung des Überwachsens mit Neophyten
- Schutz vor Wildverbiss

Wobei hier der Grundsatz gilt, so wenig Pflege wie möglich, so viel Pflege wie nötig.

Durch das Entfernen der Betonschalen ist davon auszugehen, dass sich am Bach eine Eigendynamik entwickelt, sie stärkt die Selbstreinigungskraft des Gewässers und gibt ihm ein individuelles Erscheinungsbild und trägt zur Strukturvielfalt bei.

Bei der Entfernung der Betonsohle ist zu überprüfen, inwieweit eine Stabilisierung der Sohle notwendig ist, um eine zusätzliche Vertiefung des Gewässers zu vermeiden.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kappelleite III“  
im Markt Rentweinsdorf, Lkr. Haßberge



Zu 2. Anlage eines Feuchtbiotops im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens innerhalb des Baugebietes

Es wird ein Feuchtbiotop mit der typischen Artenvielfalt künstlich hergestellt.

Dieses künstliche Feuchtbiotop wird am Rande des dichtbesiedelten Wohngebietes angelegt. Es wird versucht, ein der ursprünglichen Umgebung entsprechendes Feuchtbiotop nachzubilden. Dabei werden ausschließlich Pflanzen verwendet, die sich typischerweise selbst in einem solchen Feuchtbiotop ansiedeln.

Alle tierischen Arten werden sich im Laufe von fünf Jahren dann selbst einfinden.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kappelleite III“  
im Markt Rentweinsdorf, Lkr. Haßberge

Bepflanzung nach Absprache mit dem Landratsamt Haßberge – Untere Naturschutzbehörde.

Zu 3. Obstbaumpflanzung auf Privatgrundstücken zur inneren Durchgrünung des Baugebietes und zur Einbindung in die Landschaft (ein Baum pro Grundstück a´ 26 Grundstücke)

Da im Wesentlichen die Grünflächen im Baugebiet aus privaten Grünflächen bestehen, sind diese mit einem Pflanzgebot belegt. Sie dienen der inneren Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft. Es wurde festgesetzt, dass pro Grundstück mindestens ein heimischer Obstbaum zu pflanzen ist. (keine Anrechnung auf die Ausgleichsflächen)

Pflanzliste vom Landratsamt Haßberge, Untere Naturschutzbehörde:

Sortenname	Str.	Land	Krone	Verwert	Anmerkungen
<b>Apfelsorten</b>					
Berlepsch		•	breit	T	anfällig für Feuerbrand
Bittenfelder (Sämling)	•	•	breit, ausladend	W	
Brettacher		•	breit	W	milde Lagen
Dülmener (Rosenapfel)		•	breit, ausladend		
Erbachhofer (Weinapfel)	•	•	schmal, hoch		
Gelber Edelapfel		•	breit, flach		
Gewürzluiken	•	•	breit, hoch		reift sehr spät (X – XI)
Goldparmäne	•	•	schmal, hoch		anfällig für Feuerbrand
Hauxapfel	•	•	breit, ausladend		sehr säurereich ( Most)
Jakob Fischer		•	breit		
Kaiser Wilhelm		•	breit		offene Lagen (Schorf)
Kardinal Bea		•	klein, flach		
Landsberger (Renette)		•	breit		offene Lagen (Schorf)
Linsenhofener (Sämling)		•	breit		geschützte Lagen
Maunzenapfel	(•)	•	kugelig		
Öhringer Blutstreifling		•	mittelgroß, hoch		offene Lagen (Schorf)
Ontarioapfel		•	breit, klein		
Prinz Albrecht	(•)	•	breit, rund		offene Lagen (Schorf)
Roter Eiserapfel		•	breit, flach		
(Rheinische) Schafsnase	•	•	hoch, sparrig		offene Lagen (Schorf)
Wiltshire	•	•	breit, hoch		
Winterambour		•	breit, ausladend		offene Lagen (Schorf)
Retina	(•)	•	breit, hoch		RE - Sorte
Remo		•	klein, locker		RE - Sorte
Reglindis		•	mittelgroß, locker		RE - Sorte
Rewena		•	klein, locker		RE - Sorte
<b>Birnensorten</b>					
Bayrische Weinbirne	(•)	•	breit, hoch		evtl. Feuerbrandfest
Bosc's Flaschenbirne		•	breit, überhängend		anfällig für Feuerbrand
Clapps Liebling		•	breit		anfällig für Feuerbrand
Conference		•	breit, hoch		anfällig für Feuerbrand
Gellerts (Butterbirne)	•	•	breit, hoch		
Oberösterreichische Weinbirne	•	•	breit		
(Stuttgarter) Geishirtle	(•)	•	breit, hoch		anfällig für Feuerbrand
(Schweizer) Wasserbirne	•	•	breit, hoch		
<b>Kirschsorten</b>					
Burlat		•	breit, kugelig		fast immer „madenfrei“
Königskirsche		•	breit, kugelig		

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kappelleite III“  
im Markt Rentweinsdorf, Lkr. Haßberge

Große Schwarze • hoch  
•

Sortenname	Str.	Land	Krone	Verwert	Anmerkungen
------------	------	------	-------	---------	-------------

Knorpel					
Hedelfinger			hoch, kugelig		

### Zwetschgensorten

Bühler (Frühzwetschge)	(•)	•	hoch		
Große Grüne	(•)	•	breit, kugelig		
Reneklode					
Hauszwetschge	•	•	hoch		alle Typen nicht auf trockenen Standorten
Mirabelle von Nancy	•	•	breit, kugelig		
Wagenheimer (Frühzwetschge)	•	•	breit, kugelig		

#### Legende:

Str. = Straßenrand Land = freie Landschaft Krone = Kronenform

Verwert = Verwertbarkeit als T (Tafelobst) oder W (Wirtschaftsobst)

(•) = Sorte für Straßenrand geeignet

### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:

Die in den Baugesetzen verankerte, in diesem Verfahren geforderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) soll insbesondere klären, inwieweit die unter besonderem rechtlichen Schutz stehenden Tierarten bzw. Arten aus dem Anhang der Flora-Fauna-Habitat – Liste von der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes betroffen sein werden. Dabei soll die saP vor allem die Wirkungen des Vorhabens in der Bauphase, anlagenbedingte Wirkfaktoren sowie betriebsbedingte Wirkprozesse auf die Lebensräume gefährdeter Tier- und Pflanzenarten darstellen und Maßnahmen aufzeigen, die die ökologische Funktionalität des Lebensraumes erhalten und sichern. Im Einzelnen sollen vor Ort vorkommende Tier- und Pflanzenarten, die einem speziellen Schutzstatus unterliegen (Europarecht oder nationales Recht) hinsichtlich ihrer Betroffenheit beschrieben werden und geeignete Maßnahmen zu ihrem Schutz aufgezeigt werden.

### Beschreibung der Örtlichkeit

Die zu untersuchende Fläche liegt am nördlichen Ortsrand von Rentweinsdorf, Lkr. Haßberge im Regierungsbezirk Unterfranken. Das Gelände ist mehr oder minder hügelig nach Süden hin in einen Grund abfallend. Naturräumlich befindet man sich im Itz-Baunach-Hügelland über Sandsteinkeuper. Anliegend am Siedlungsrand befindet sich östlich ein aufgelassener Acker, im Anschluss ein Rapsfeld, bevor der Großprivatwald des Barons Rotenhan die Hügelkuppen überzieht.



Abb. 1 Blick nach Süden



Abb. 2 Blick nach Westen

## 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kappelleite III“ im Markt Rentweinsdorf, Lkr. Haßberge

---



Abb. 3 Blick nach Osten



Abb. 4 Blick nach Norden

### **Frühere Artnachweise im betroffenen Areal**

Recherchen in der Biotopkartierung sowie in der Artenschutzkartierung über FIS Online Natur bezüglich des überplanten Areals haben keine bereits nachgewiesenen Vorkommen streng naturschutzrechtlich geschützter Arten bzw. Arten aus dem Anhang der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie ergeben. Es finden sich auch keine kartierten Biotopflächen innerhalb der Fläche.

### **Aktuelle Artnachweise im betroffenen Areal**

#### **Pflanzen**

Eine Vorortbesichtigung am 21.06.2010 machte deutlich, dass es sich bei dem geplanten Baugebiet im derzeitigen Bestand um eine reine Ackerlage handelt. Im Bereich des Bebauungsplanes Kappelleite III wurde der westliche Teil des Ackers mit der Flurnummer 500 aus der Nutzung genommen, dort herrscht eine Ackerwildkraut-flora mit hohem Deckungsgrad an *Cirsium arvense* (Ackerkratzdistel) und *Bromus sterilis* (Taubes Trespe) vor, beigemischt sind *Sonchus arvensis* (Acker-Gänsedistel), *Sonchus asper* (Rauhe Gänsedistel), *Anthemis arvensis* (Acker-Hundskamille), *Solidago virgaurea* (Goldrute), *Trifolium campestre* (Gelber Ackerklee) und andere mehr. Die vorgefundenen Pflanzenarten deuten auf gute Nährstoffversorgung im Boden hin und sind als Ackerwildkräuter verbreitet in ganz Europa. Keine der vorgefundenen Pflanzenarten ist rechtlich als gefährdet im Sinne einer Roten Liste von Bayern oder Deutschland eingestuft. Die östliche Seite des Ackers befindet sich noch in der land-wirtschaftlichen Nutzung und ist diesen Sommer mit Raps bebaut.

#### **Tiere**

Bei der Feldbegehung konnte der Gesang der Feldlerche (*Alauda arvensis*) festgestellt werden, ohne einen Nistplatz nachweisen zu können. Diese Vogelart ist gelistet im Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie in der Vogelschutzrichtlinie. Derlei gelistete Tierarten dürfen im Rahmen eines Eingriffs in Natur und Landschaft nicht geschädigt oder gestört werden. Das Verbot entfällt jedoch, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird bzw. wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Die Feldlerche ist in ihrem Vorkommen und Bestand rund um Rentweinsdorf nicht gefährdet, die Offenlandschaft weist zahlreiche gleichartige Lebensmöglichkeiten auf. Die weiter um sich greifende Besiedelung schränkt natürlich langfristig das verfügbare Areal für Feldlerchen ein, stellt jedoch für den Bestand an sich keinen großen Verlust dar. Auch die Störungen im Rahmen der Bauphase des Wohnbaugebietes sind für diese Vogelart durch Brut auf den Grundstücken, die erst später bebaut werden, zu überbrücken.

Weitere gefährdete Tierarten, die einem besonderen Schutzstatus nach nationalem oder europäischem Recht unterliegen, konnten bei der Ortsbegehung nicht nachgewiesen werden, sind auch aufgrund der reinen Ackerlage nicht zu erwarten.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kappelleite III“  
im Markt Rentweinsdorf, Lkr. Haßberge

---

**Fazit**

Der Flächennutzungsplanänderung sowie der Bebauungsplanänderung des Baugebietes Kappelleite III des Marktes Rentweinsdorf, Lkr. Haßberge, steht nach Ansicht der Verfasserin nichts im Wege. Die reine Ackerlage birgt keine Standorte für seltene Pflanzen- und Tierarten, für die einzige möglicherweise betroffene Vogelart Feldlerche (*Alauda arvensis*) gäbe es im weiteren Umkreis genügend gleichwertige Ersatzbiotopflächen, so dass deren Bestand vor Ort keineswegs als gefährdet eingestuft werden müsste.

**Literaturhinweise:**

- FIS Online Natur
- Fernmdl. Auskunft Untere Naturschutzbehörde Landkreis Haßberge, Herr Husslein
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Anlagen 1-5 12/2007

**Kostenschätzung:**

Für die Gesamterschließung des Baugebietes „Kappelleite III“ fallen folgende Kosten an:

Straßenbau	rd. 730 m	x 500,00 €/m =	365.000,00 €
Kanalisation im Trennsystem	ca. 760 m	x 600,00 €/m =	456.000,00 €
Wasserleitung	ca. 730 m	x 150,00 €/m =	109.500,00 €
Hausanschlüsse Kanal	ca. 37 Stück	x 2.200,00 €/St =	81.400,00 €
Hausanschlüsse Wasser	ca. 37 Stück	x 850,00 €/St =	31.450,00 €
Straßenbeleuchtung	ca. 730 m	x 75,00 €/m =	54.750,00 €
Renaturierung des Seebaches	ca. 600 m	x 50,00 €/m =	30.000,00 €
Abfallbeseitigung	Beiträge fallen nicht an Gebühren entsprechend der Satzung des Landkreises Haßberge		
Gesamtkosten			1.128.100,00 €
zzgl. Nebenkosten			112.810,00 €
abzgl. Abrundung			910,00 €
<b>Gesamtkosten rd.</b>			<b><u>1.240.000,00 €</u></b>

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 44 Abs. 4 BauGB:**

Die Umweltbelange der Planung sind durch eine Bestandserfassung vor Ort sowie durch die Einarbeitung der von der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge der Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen berücksichtigt worden.

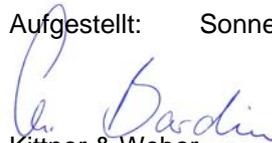
Die im Umweltbericht detailliert ausgeführte Ermittlung der Eingriffsfläche ergab das Erfordernis zur Ausweisung einer entsprechenden Ausgleichsfläche, deren Umfang und Entwicklungsziel in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt wurde. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind im Abschnitt „Geplante Ausgleichsmaßnahmen“ ausführlich beschrieben.

Eine Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten (Alternativen) und Angaben der wesentlichen Auswahlgründe werden unter dem Abschnitt „Umweltbericht“ genannt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend fortgeschrieben.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden berücksichtigt und abgewogen. Alternative Lösungen waren nicht zu erstellen.

Die Gesamtausweisung der Fläche Flur-Nr. 500 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wurde aufgrund seiner Größe vom Landratsamt als nicht genehmigungsfähig beurteilt, weshalb sich die Marktgemeinde Rentweinsdorf entschlossen hat, den Bebauungsplan genehmigen zu lassen.

Aufgestellt: Sonnefeld, den 22.12.2010

  
Kittner & Weber  
Ingenieurbüro GmbH