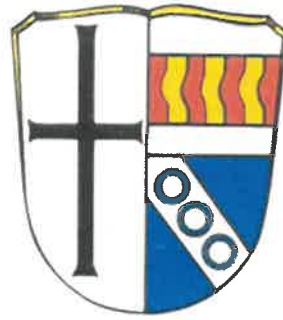


**Gemeinde Wartmannsroth
Ortsteil Wartmannsroth
BEBAUUNGSPLAN „Bornhecke II“**



TEILAUFBEBUNG

LANDKREIS BAD KISSINGEN

Begründung mit Umweltbericht

IN DER FASSUNG VOM 08.12.2022

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A Begründung	3
1. Anlass und Gründe für die Teilaufhebung	3
2. Planungsgrundlagen	3
2.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan	3
2.2 Flächennutzungsplan	4
3. Lage und Abgrenzungen des Geltungsbereiches	4
4. Erschließung	4
5. Ver- und Entsorgung	4
6. Immissionsschutz	4
7. Natur und Landschaft	4
7.1 Eingriffsregelung	4
7.2 Artenschutz	4
7.3 FFH-Verträglichkeit	5
7.4 Weitere Schutzgebiete	5
Teil B Umweltbericht	5
1. Inhalt, Ziele und Festsetzungen des aufzuhebenden Teilbereichs des Bebauungsplanes.....	5
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
2.1 Merkmale des Vorhabens	7
2.2 Standort des Vorhabens	8
2.3 Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen	11
3. Maßnahme zum naturschutzrechtlichen Ausgleich	11
4. Prüfung anderweitige Planungsmöglichkeiten	11
5. Geplante Maßnahme zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	11
6. Allgemein verständliche Zusammenfassung	11
Teil C Verfahrensvermerke	12

Teil A Begründung

1. Anlass und Gründe für die Teilaufhebung

Die ursprünglich mit dem Bebauungsplan „Bornhecke II“ beabsichtigte geordnete städtebauliche Entwicklung am nordwestlichen Ortsrand von Völkersleier wird nicht realisiert. Aufgrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen reduziert sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden soll, ist der Bebauungsplan „Bornhecke II“ teilweise aufzuheben. Die Innenentwicklung soll fokussiert werden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.09.2022 beschlossen, die Teilaufhebung des Bebauungsplanes einzuleiten und den Teilbereich der ursprünglich geplanten Bauabschnitte A und B ersatzlos aufzuheben.

Da der Bebauungsplan am 22.05.1999 rechtskräftig wurde und die maßgebliche 7-Jahres-Frist (§ 42 Abs. 2 BauGB) verstrichen ist, kann kein Plangewährleistungs- bzw. Vertrauensschaden gem. § 39 ff BauGB und § 42 ff BauGB gegenüber der Gemeinde Wartmannsroth geltend gemacht werden.

Der Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB (siehe Teil B) prüft, ob mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans eine Beeinträchtigung der Schutzgüter besteht, vorbereitet oder begründet wird.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind die von der Aufhebung betroffenen Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde vom Gemeinderat bereits beschlossen, dass hieraus eine Fläche für die Landwirtschaft werden soll. Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen künftig nach den Regelungen des § 35 BauGB für den Außenbereich. Danach ist ein Bauvorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn das Vorhaben im Außenbereich privilegiert ist.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Bornhecke II“ ist seit dem Jahr 1999 rechtskräftig. In dem rund 2,9 ha großen Geltungsbereich sind als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO und Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Der ursprünglich geplante Bauabschnitt C wurde realisiert. Die Erschließung dieses Teilbereichs des Baugebiets Bornhecke II mit dem Straßenzug „Rudolf-Winter-Straße“ wurde 2018 abgeschlossen. Hierbei sind nun 12 Baugrundstücke entstanden, davon sind bereits 6 Baugrundstücke bebaut. Dieser Teilbereich des Bebauungsplans „Bornhecke II“ soll erhalten bleiben und umfasst die Grundstücke: 280/5, 282, 282/6, 282/7, 282/8, 282/9, 282/10, 282/11, 282/12, 282/13, 282/14, 282/15, 282/16, 282/17, 282/18, Gemarkung Völkersleier. Dieser Bereich umfasst ca. 1.35 ha.

Die ursprünglich geplanten Bauabschnitte A und B wurden bisher noch nicht realisiert. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde vom Gemeinderat bereits beschlossen, diese Teilbereiche nicht mehr zu realisieren und den Bebauungsplan „Bornhecke II“ teilweise aufzuheben. Von der Teilaufhebung sind die Grundstücke Fl.Nrn. 277/13, 277/24, 277/23, 180/3, 181 und Teilflächen aus den Fl.Nrn. 277/12, 254, 183, 184, 200, Gemarkung Völkersleier betroffen. Dieser Bereich umfasst ca. 1,55 ha.



Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans mit Kataster (ohne Maßstab)

2.2 Flächennutzungsplan

Die im Geltungsbereich des Aufhebungsverfahrens liegenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wartmannsroth derzeit als Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde vom Gemeinderat bereits beschlossen, dass hieraus eine Fläche für die Landwirtschaft werden soll und sich somit künftig die Zulässigkeit von Bauvorhaben künftig nach den Maßstäben des § 35 BauGB für den Außenbereich richtet.

3. Lage und Abgrenzung des Gestaltungsbereiches

Der Geltungsbereich dieser Teilaufhebung des Bebauungsplans umfasst den nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bornhecke II“ (in der obigen Darstellung blau markiert). Der Bebauungsplan liegt im Nord-Westen von Völkersleier und umfasst insgesamt ca. 2,9 ha. Der Teilbereich, der erhalten bleibt umfasst ca. 1,35 ha und der Teilbereich, der aufgehoben werden soll umfasst ca. 1,55 ha.

4. Erschließung

Es ergeben sich durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes keine Änderungen der Erschließung. Der aufzuhebende Teilbereich ist derzeit mit öffentlichen Feldwegen erschlossen. Der Teilbereich der nicht von der Aufhebung betroffen ist, ist mit der „Rudolf-Winter-Straße“ erschlossen.

5. Ver- und Entsorgung

Es ergeben sich durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes keine Änderungen in der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Der aufzuhebende Teilbereich ist derzeit nicht an die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Der Teilbereich der nicht von der Aufhebung betroffen ist, ist ab die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen.

6. Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind im Teilaufhebungsbereich nicht zu erwarten. Belange des Immissionsschutzes sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

7. Natur und Landschaft

7.1. Eingriffsregelung

§ 1a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass bei der Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen über die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter entsprechender Anwendung der §§ 19 ff. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nach den Vorschriften des BauGB in der Abwägung zu entscheiden ist.

Erhebliche Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft i. S. d. §§ 13 ff. BNatSchG sind durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht zu erwarten, so dass Maßnahmen zur Vermeidung sowie zum Ausgleich und den Ersatz nicht erforderlich sind. Nachverdichtungen im Bestand dienen dem Schutz des Außenbereichs.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Bornhecke II“ werden sich keine negativen Veränderungen auf die Umwelt ergeben. Die Rücknahme der Teilfläche des Bebauungsplans wirkt sich positiv bezüglich des Flächenverbrauchs aus.

7.2 Artenschutz

Durch die Teilaufhebung dieses Planes entsteht planungsrechtlich keine Änderungen. Geringfügige Nachverdichtungen im Bestand sind möglich. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Teilaufhebung des Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes in diesem Gebiet nicht wesentlich bzw. erheblich auswirken wird und Auswirkungen auf die Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Zugriffsverbote) ausgeschlossen werden können.

7.3 FFH-Verträglichkeit

Hinsichtlich der FFH-Verträglichkeit bestehen keine Bedenken, weil das Baugebiet „Bornhecke II“ weit außerhalb jeglicher FFH-Zonen liegt. Die nächstgelegene FFH-Zone befindet sich knapp 1,6 km im Bereich südwestlich in Richtung Dittlofsroda und ca. 1,0 km im Bereich nördlich von Völkersleier, entlang der Schondra. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes und die Beibehaltung der Nutzung sind aufgrund der Entfernung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet, die Lebensräume von Flora und Fauna und seine Schutz- und Entwicklungsziele erkennbar. Eine detaillierte FFH-Verträglichkeitsabschätzung ist daher nicht erforderlich.

7.4 Weitere Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bornhecke II“ liegt im Naturpark „Bayerische Rhön“. Das Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“ liegt im nördlichen und westlichen Bereich des Bebauungsplans in ca. 250 m Entfernung, grenzt jedoch nicht unmittelbar an den Bebauungsplan an.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes und die Beibehaltung der Nutzung wird bei der künftigen Entwicklung innerhalb des Baugebietes der Ist-Zustand nicht wesentlich verändert.

Deshalb sind auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Lebensräume von Flora und Fauna der Schutzgebiete und ihre Schutz- und Entwicklungsziele erkennbar.

Teil B Umweltbericht

1. Inhalt, Ziele und Festsetzungen des teilaufzuhebenden Bebauungsplanes

Der ursprünglich geplante Bauabschnitt C des Baugebiets Bornhecke II wurde realisiert. Hierbei sind nun 12 Baugrundstücke entstanden, davon sind bereits 6 Baugrundstücke bebaut. Die Planung der Straße ist Bestand. Die ursprünglich geplanten Bauabschnitte A und B des Baugebiets Bornhecke II wurden bisher noch nicht realisiert. Aufgrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen reduziert sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden soll, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 29.09.2022 beschlossen, die Teilaufhebung des Bebauungsplanes einzuleiten und einen Teilbereich des Bebauungsplan ersatzlos aufzuheben.

Für die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbereich nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der derzeit gültige Bebauungsplan beinhaltet folgende Flächenfestsetzungen:



- Straßenverkehrsflächen
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün und Ortsrandeingrünung
- überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze
- Grenzen des Geltungsbereichs

Ist-Zustand und Auswirkungen auf die einzelnen Nutzungen, Nutzung im Geltungsbereich

Der aufzuhebende Teilbereich (ursprünglich geplanten Bauabschnitte A und B) wird landwirtschaftlich genutzt. Dieser Bereich ist bisher noch nicht erschlossen, es stellt derzeit Bauerwartungsland dar. Nachfolgend wird beurteilt, welche Auswirkungen mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes für die Nutzung voraussichtlich zu erwarten sind:

Für den Bereich des ursprünglich geplante Bauabschnitt C, Rudolf-Winter-Straße bleibt der Bebauungsplan Bornhecke II erhalten. Für diesen Bereich richtet sich die Zulässigkeit weiterhin nach dem Bebauungsplan. Dieser Bereich wurde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und ist bisher mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut ist und stellt sich faktisch ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet dar.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind die von der Aufhebung betroffenen Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde vom Gemeinderat bereits beschlossen, dass hieraus Flächen für die Landwirtschaft werden soll und sich somit künftig die Zulässigkeit von Bauvorhaben künftig nach den Maßstäben des § 35 BauGB für den Außenbereich richtet. Derzeit wird der Teilbereich, der von der Aufhebung betroffen ist, landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen bleiben nach wie vor Flächen, die landwirtschaftlich bewirtschaftet und genutzt werden.

In einem Baugenehmigungsverfahren muss künftig für den Teilbereich der von der Aufhebung betroffen ist nachgewiesen werden, dass öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und das Vorhaben im Außenbereich privilegiert ist.

Nachteilige Auswirkungen durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Bornhecke II“ sind weder für die Anwohner des Wohngebietes in der „Rudolf-Winter-Straße“ und „An der Bornhecke“ noch für die Allgemeinheit zu erkennen.

Der Bodenrichtwert für den aufzuhebenden Teilbereich des Bebauungsplanes „Bornhecke II“ beträgt 10,- Euro / m² zum Stand 01.01.2022. Künftig werden diese Flächen nach dem Bodenrichtwert für Grünland oder Acker bewertet. Zum 01.01.2022 beträgt der Bodenrichtwert im Gemeindegebiet für Grünland 0,90 Euro / m² und für Ackerland 1,70 Euro / m². Hieraus zeichnen sich nachteilige Auswirkungen für die Grundstückseigentümer hinsichtlich des Grundstückswerts durch diese Planteilaufhebung ab. Aktuell sind diese Flächen Bauerwartungsland und werden künftig Flächen für die Landwirtschaft.

Nutzung der Umgebung

Südöstlich des aufzuhebenden Teilbereichs des Baugebietes befindet sich das Baugebiet Bornhecke, das als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet ausweist. Südlich liegt der Teilbereich des Baugebiets Bornhecke II, der erhalten bleiben soll, dies weist ein Allgemeines Wohngebiet aus. Südöstlich dieser beiden Baugebiete schließt sich der angrenzende Ortskern (dörflich geprägtes Mischgebiet).

Nördlich und westlich des aufzuhebenden Teilbereichs des Bebauungsplanes „Bornhecke II“ befindet sich der Außenbereich mit überwiegend Fläche für die Landwirtschaft.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans wird der tatsächliche Gebietscharakter des aufzuhebenden Planungsbereichs nicht verändert. Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen bleiben der Landwirtschaft erhalten.

Der Teilbereich des Bebauungsplans Bornhecke II der erhalten bleibt bleibt weiterhin Allgemeines Wohngebiet und kann weiterhin bebaut werden.

Zusammenfassung

Mit der Bebauungsaufhebung wird den in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung entsprochen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten sowie die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln.

Nachteilige Auswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Bornhecke II“ sind weder

- für die Anwohner der im Gebiet liegenden Wohnflächen, noch
- für die Anwohner der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete und der Flächen für Landwirtschaft, noch
- für die Allgemeinheit zu erkennen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Grundstückseigentümer durch diese Teilaufhebung des Bebauungsplans „Bornhecke II“ sind hinsichtlich der Wertminderung des Grundstücks zu verzeichnen. Die von der Aufhebung betroffenen Grundstücke sind derzeit Bauerwartungsland und werden künftig Flächen für die Landwirtschaft.

Eine Erhaltung der ursprünglich geplanten Bauabschnitte A und B zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung ist jedoch aufgrund der kostenintensiven Erschließung, des Flächenverbrauch sowie ausreichend vorhandener Baugrundstücke nicht zeitgemäß. Zumal die Flächenrücknahme vor dem Hintergrund der Grundsätze und Ziele in 3.1 und 3.2 LEP, B II 1.1 und 2.2 RP3 sowie Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG ausdrücklich begrüßt wird.

Somit überwiegt hier das öffentliche Interesse der Wertbestandsicherung Einzelner.

Räumliche Ausweitung oder gravierende Nutzungsänderungen, die zu qualitativen oder quantitativen Veränderungen umweltrelevanter Aspekte in den verschiedenen Teilgebieten führen können, sind auch im Rahmen des künftigen Planungsrechtes auszuschließen.

2.1 Merkmale des Vorhabens

	Kriterien	Überschlägige Angaben zu den Kriterien
1.1	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	
1.1.1	Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzte (Größe des Vorhabens)	Größe des aufzuhebenden Geltungsbereiches ca. 1,55 ha
1.1.2	Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind die von der Aufhebung betroffenen Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde vom Gemeinderat bereits beschlossen, dass hieraus Fläche für die Landwirtschaft wird. Derzeit wird der Teilbereich, der von der Aufhebung betroffen ist, landwirtschaftlich genutzt. Künftig werden diese Flächen weiterhin Flächen für die Landwirtschaft sein. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben richtet sich nach der Teilaufhebung für den aufzuhebenden Teilbereich nach den Regelungen des § 35 BauGB für den Außenbereich.
1.1.3	Die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ermöglicht es weiterhin, Bauvorhaben zu realisieren, da freie Baugrundstücke noch vorhanden sind. Der Teilbereich, der von der Aufhebung betroffen ist, wird landwirtschaftlich genutzt, hier ergeben sich durch die Teilaufhebung keine Änderungen. Die Umwelt wird geschont, da ein zusätzlicher Flächenverbrauch durch die Aufhebung vermieden wird.
1.1.4	Die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Nicht zu erwarten
1.1.5	Die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Auswirkungen auf nach § 44 BNatSchG geschützte Arten sowie auf Europäische Schutzgebiete sind nicht zu erwarten. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden bestehende Grünflächen gesichert und werden von Wohnbebauung freigehalten.
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden und Natur und Liegenschaften	Keine Veränderung durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes. Risiken für die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit sind nicht zu erwarten. Die Teilaufhebung hat positive Auswirkungen aufgrund des Flächenerhalts für die Landwirtschaft.
1.3	Abfallerzeugnis	Keine Veränderung durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes. Risiken für die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit sind nicht zu erwarten.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigung	Keine Veränderung durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes. Risiken für die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit sind nicht zu erwarten.
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Keine Veränderung durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes. Risiken für die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit sind nicht zu erwarten.

2.2 Standort des Vorhabens

	Kriterien	Betroffenheit
2.1	<p>Nutzungskriterien Darstellung der bestehenden Nutzung des Gebietes, insbesondere der Flächen für (Wohn-) Siedlungen und Erholung für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, Verkehr, Ver- oder Entsorgung oder sonstige wirtschaftliche oder öffentliche Nutzung</p> <p>Sind in der Umgebung andere Anlagen mit Auswirkung auf den Standort des Vorhabens bekannt?</p> <p>Welche diesbezüglichen oder sonstigen Vorbelastungen sind bekannt oder zu besorgen?</p> <p>Sind kumulative Wirkungen möglich (Art und Intensität)?</p>	<p>Art und Umfang: Allgemeines Wohngebiet, Verkehrsflächen, private und öffentliche Grünflächen, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze</p> <p>bestandskräftiger Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche Fortschreibung Flächennutzungsplan: Fläche für die Landwirtschaft</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Voraussichtliche Beeinträchtigungen: Nicht betroffen</p>
2.2	<p>Qualitätskriterien Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur (Tiere und Pflanzen) und Landschaft (Landschaftsbild, Landschaftsraum)</p>	<p>Art und Umfang: Wasser, Boden und Natur sowie die Landschaft werden im Rahmen einer üblichen Bebauung und Nutzung der Grundstücke zu Wohnzwecken beansprucht. Für den Teilaufhebungsbereich sind künftig keine Veränderungen für Wasser, Boden und Natur sowie die Landschaft zu erwarten, da die tatsächliche landwirtschaftliche Nutzung nicht verändert wird.</p> <p>Voraussichtliche Beeinträchtigung: Nicht betroffen</p>
2.2.1	<p>Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens; Empfindlichkeit gegenüber Bodenerosion; Stoffliche Belastung der Böden;</p>	<p>Die Böden im aufzugebenden Planungsgebiet werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt und bearbeitet. Lediglich liegt ein landwirtschaftliches Gebäude in diesem Bereich. Es ist künftig lediglich eine sehr geringe bauliche Nachverdichtung zu erwarten, da im Außenbereich lediglich privilegierte Bauvorhaben zugelassen werden. Diese führt daher zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens.</p> <p>Voraussichtliche Beeinträchtigung: Nicht betroffen</p>
2.2.2	<p>Wasserbeschaffenheit: Gewässergüte, Stoffhaushalt, hygienischer Zustand und planktische Biozönose, Situation von Hydraulik/-Hydrologie, Morphologie und Beschaffenheit der Gewässersedimente Grundwasserbeschaffenheit (Qualität), Geologie/-Hydrologie</p>	<p>Der aufzuhebende Teilbereich des Plangebiets liegt außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Wasserschutzgebiete liegen nicht im Geltungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung. Eine Veränderung des Wasserhaushalts in diesem Teilbereich ist nicht zu erwarten.</p> <p>Der bereits realisierte Planbereich, der erhalten bleibt wurde bereits durch die bestehende Bebauung überprägt (Verringerung der Grundwasserneubildung etc.)</p> <p>Die infolge der Planteilaufhebung zu erwartende mögliche bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt daher i.d.R. zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts.</p> <p>Voraussichtliche Beeinträchtigung: Nicht betroffen</p>
2.2.3	<p>Luftqualität, z.B. Kurgebiete</p>	<p>Die infolge der Planteilaufhebung zu erwartende mögliche bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt zu keiner erheblichen Verschlechterung der Luftqualität.</p> <p>Voraussichtliche Beeinträchtigung: Nicht betroffen</p>
2.2.4	<p>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</p>	<p>Im Teilbereich des Bebauungsplans „Bornhecke II“ der nicht von der Aufhebung betroffen ist (ursprünglich geplante Bauabschnitt C) bleiben auch nach der Teilaufhebung die großflächigen vorhandenen Privatgärten mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz erhalten. Die infolge zukünftiger möglicher baulicher Verdichtungen zu erwartenden Eingriffen in den Vegetationsbestand der Gärten führen i.d.R.</p>

		<p>zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume.</p> <p>Im Bereich der Aufhebung des Bebauungsplans „Bornhecke II“ hat die Teilaufhebung für die Pflanzen und Tiere keine nachteiligen Auswirkungen, sondern eher positive, da der Lebensraum nichtmehr durch eine mögliche Wohnbebauung verkleinert werden kann. Die Flächen werden nach wie vor landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Weder für das FFH-Gebiet Nr. 5824-371, „Einertsberg, Schondraberg und angrenzende Wälder“ sowie das FFH-Gebiet Nr. 5824-301, „Schondratsystem“ noch für den Naturpark „Bayerische Rhön“ oder das Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“ ist eine Auswirkung durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans zu erwarten.</p> <p>Voraussichtliche Beeinträchtigung: Nicht betroffen</p>
2.2.5	Landschaftsbild	<p>Das Baugebiet Bornhecke II befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Völkersleier. Die Landschaft sowie das Ortsbild bleiben durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Bornhecke II“ erhalten, es findet keine Veränderung statt.</p> <p>Das Landschafts- und Ortsbild ist durch die bestehende Wohnnutzung in der Rudolf-Winter-Straße im Baugebiet Bornhecke II geprägt. Der aufzuhebende Planungsbereich umfasst Wiesen und Äcker, diese tatsächliche Nutzung wird durch die Teilaufhebung nicht verändert.</p> <p>Die infolge der Planteilaufhebung zu erwartende mögliche bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt i.d.R. zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschafts-/ Ortsbildes.</p> <p>Voraussichtliche Beeinträchtigung: Nicht betroffen</p>
2.2.6	Mensch	<p>Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden die ursprünglich geplanten Bauabschnitte A und B in den Außenbereich entlassen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer künftigen Bebauung ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Bauvorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn das Vorhaben im Außenbereich privilegiert ist.</p> <p>Eine Verdichtung der innerörtlichen Bebauung ist daher in Zukunft zu erwarten und der Baulandverbrauch auf der grünen Wiese wird eingeschränkt bzw. entgegengesteuert. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte für die im verbleibenden Plangebiet wohnenden Menschen (Störwirkungen durch Lärm) sind infolge dieser geringfügigen Verdichtungen jedoch nicht zu erwarten.</p> <p>Voraussichtliche Beeinträchtigung: Nicht betroffen</p>
2.3	Schutzkriterien Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung der in Nr. 2.3 der Anlage 2 zum UPVG genannten besonders empfindlichen Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes. Neben den dort genannten Gebieten sind weitere landerechtlich geschützte Gebiete entsprechend den UVP-Regelungen der Länder zu berücksichtigen (z.B. Naturdenkmale mit ihrer geschützten Umgebung, geschützte Landschaftsbestandteile, besonders geschützte Biotope etc.). Soweit solche Konkretisierungen durch das Landesrecht nicht bestehen, können in begründeten Einzelfällen die Vorgaben des Anhangs III, Nr. 2 UVP-Richtlinie (z.B. Küstenbiete, Bergregionen und Waldgebiet) herangezogen werden.	
2.3.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete ...soweit im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 des BNatSchG bekannt gemacht bzw. offiziell gemeldet /ausgewiesenen Gebiete	<p>Ca. 1,6 km südwestlich des Aufhebungsbereichs befindet sich das Fauna-Flora-Habitat Gebiet (Schutzgebiet des Naturschutzes) Nr. 5824-371, „Einertsberg, Schondraberg und angrenzende Wälder“ zwischen Völkersleier und Dittlofsroda.</p>

		<p>Ca. 1,0 km nördlich des Aufhebungsbereichs befindet sich das Fauna-Flora-Habitat Gebiet (Schutzgebiet des Naturschutzes) Nr. 5824-301, „Schondratalsystem“ oberhalb von Völkersleier entlang der Schondra.</p> <p>Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes und die Beibehaltung der Nutzung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die FFH-Gebiete, die Lebensräume von Flora und Fauna und seine Schutz- und Entwicklungsziele erkennbar. Eine detaillierte FFH-Verträglichkeitsabschätzung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Voraussichtliche Beeinträchtigung: Nicht betroffen</p>
2.3.2	Naturschutzgebiete ... gemäß § 23 BNatSchG	Nicht vorhanden
2.3.3	Nationalparke ...gemäß § 24 BNatSchG	Nicht vorhanden
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete ... gemäß § 25 und § 26 BNatSchG	<p>Das Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“ liegt im nördlichen und westlichen Bereich des Bebauungsplans in ca. 250 m Entfernung, grenzt jedoch nicht unmittelbar an den Bebauungsplan an.</p> <p>Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes und die Beibehaltung der Nutzung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet erkennbar.</p> <p>Voraussichtliche Beeinträchtigung: Nicht betroffen</p>
2.3.5	Gesetzlich geschützte Biotope ... gemäß § 30 BNatSchG	Nicht vorhanden
2.3.6	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete ...gemäß den §§ 19,32 WHG bzw. landesrechtliche Regelungen	<p>Der Bebauungsplan „Bornhecke II“ liegt außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen nicht im Geltungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 1,3 km nordöstlich des Bebauungsplans „Bornhecke II“.</p> <p>Voraussichtliche Beeinträchtigung: Nicht betroffen</p>
2.3.7	Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsanforderungen bereits überschritten sind Mögliches Erreichen oder Überschreiten von Grenzwerten bzw. Qualitätsanforderungen diesbezüglicher EG-Richtlinien	Nicht vorhanden
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte Insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen i.S.d. § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Räumungsordnungsgesetzes (vgl. hierzu auch Regionalpläne bzw. Regionale Raumordnungsprogramme bzw. -pläne der Länder	Nicht vorhanden
2.3.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Entsprechend der jeweiligen Ländergesetzgebung (Denkmalschutzgesetz) zu beachtende Kategorien u.a. Baudenkmale, Bodendenkmale, Kulturdenkmäler, kleinräumige Kulturlandschaften usw.	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bornhecke II“ gibt es keine Bau- oder Bodendenkmale. In der Nähe ca. 100 m entfernt befindet sich auf dem Friedhof das Baudenkmal Nr. D-6-72-161-14 (Friedhofskreuz).</p> <p>Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes und die Beibehaltung der Nutzung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Baudenkmal erkennbar.</p> <p>Voraussichtliche Beeinträchtigung: Nicht betroffen</p>

2.3 Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen

	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität
Boden	Keine Auswirkungen Ggf. mögliche Nachverdichtung hat keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge	(-)
Wasser	Keine Auswirkungen Ggf. mögliche Nachverdichtung hat keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge	(-)
Luft/Klima	Keine Auswirkungen Ggf. mögliche Nachverdichtung hat keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge	(-)
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Keine Verschlechterung durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans, keine zusätzliche Beeinträchtigung wertvoller Lebensräume und des Lebensraumverbundes, keine weitere Annäherung an schutzwürdige Gebiete	(-)
Landschaft	Keine Auswirkungen Ggf. mögliche Nachverdichtung hat keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge	(-)
Kultur-/Sachgüter	Keine Auswirkungen	(-)
Menschen	Keine Verschlechterung durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans, keine zusätzliche Beeinträchtigung wertvoller Lebensräume und des Lebensraumverbundes, keine weitere Annäherung an schutzwürdige Gebiete	(-)

3. Maßnahme zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Bornhecke II“ wird der Teilbereich, der von der Aufhebung betroffen ist, zum Außenbereich nach § 35 BauGB. Maßnahmen zum Ausgleich sind bei privilegierten Einzelbauvorhaben im Außenbereich erforderlich, dies ist jedoch je nach Bauvorhaben individuell festzulegen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im verbleibenden Teilbereich des Baugebiets richtet sich weiterhin nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB.

4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der in § 1a Abs. 2 BauGB aufgeführten Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, indem die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen reduziert sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden soll. Die Innenentwicklung soll fokussiert werden.

5. Geplante Maßnahmen zu Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung dient insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen. Da erhebliche Umweltauswirkungen durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes (ursprünglich geplanten Bauabschnitte A und B) nicht zu erwarten sind, können Maßnahmen zur Überwachung unterbleiben.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das betrachtete Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des zur Teilaufhebung vorgesehenen Bebauungsplanes „Bornhecke II“. Von der Teilaufhebung sind die Grundstücke Fl.Nrn. 277/13, 277/24, 277/23, 180/3, 181 und Teilflächen aus den Fl.Nrn. 277/12, 254, 183, 184, 200, Gemarkung Völkersleier betroffen.

Das Vorhaben der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Bornhecke II“ führt nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten, besonders empfindliche Gebiete gemäß Anlage 2 des BauGB i.V.m. Anlage 2 des UVPG werden weder direkt noch indirekt erheblich nachteilig betroffen.

Aufgestellt, Wartmannsroth, den 08.12.2022



Florian Atzmüller
Erster Bürgermeister

Teil C Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Wartmannsroth hat in der Sitzung vom 29.09.2022 die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Bornhecke II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zur Teilaufhebung wurde am 28.10.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanteilaufhebung in der Fassung vom 17.10.2022 hat in der Zeit vom 07.11.2022 bis 08.12.2022 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanteilaufhebung in der Fassung vom 17.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.11.2022 bis 08.12.2022 beteiligt.

Der Gemeinderat hat den Entwurf der Bebauungsplanteilaufhebung in der Fassung vom 08.12.2022 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am 08.12.2022 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf der Bebauungsplanaufhebung in der Fassung vom 08.12.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2023 bis 15.02.2023 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 23.12.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2022 bis 15.02.2023 beteiligt.

Die Gemeinde Wartmannsroth hat mit Beschluss vom 23.02.2023 die Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.12.2022 als Satzung beschlossen.

Wartmannsroth, den 24.02.2023



Florian Atzmüller
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt

Wartmannsroth, den 15.03.2023



Florian Atzmüller
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanaufhebung wurde am 31.03.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 3 der Gemeinde Wartmannsroth bekannt gemacht.

Die Aufhebung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten

Wartmannsroth, den 10.04.2023



Florian Atzmüller
Erster Bürgermeister