



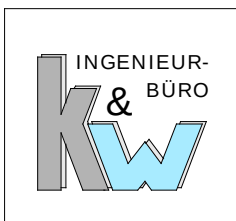
**Markt
RENTWEINSDORF**
Landkreis Haßberge

**Begründung zur 1. Änderung des
Bebauungsplans „Eichelberger Weg “
in der Stammgemeinde Rentweinsdorf im
Wege des Verfahrens nach § 13a BauGB**

Vorhabenträger: **Markt Rentweinsdorf
Planplatz 2
96184 Rentweinsdorf**

Datum: **02.03.2026**

Entwurfsverfasser:



KITTNER & WEBER
Ingenieurbüro GmbH
Herzogstraße 7
96242 Sonnefeld
Tel. 09562 / 98009-0 / Fax. 09562 / 98009-25

Landschaftsplanung Dipl. Ing (Univ.)
Barbara Lauterbach, Birklesweg 7, 96242 Sonnefeld

INHALTSVERZEICHNIS

0. Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
0.1 Rechtsgrundlagen	4
0.2 Verfahrensstand	4
0.3 Planung	4
0.4 Naturschutz	6
1. Angaben zur Gemeinde	7
1.1 Lage im Raum	7
1.2 Einwohnerzahl, Fläche, Siedlungsstruktur	7
1.3 Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur	7
1.4 Überörtliche Verkehrsanbindung	8
1.5 Natürliche Ausstattung und naturschutzfachliche Grundlagen	8
1.5.1 Geologie und Böden, Klima	8
1.5.2 Gewässer	8
1.5.3 Aktuelle Flächennutzung	8
1.5.4 Naturräumliche Gliederung	8
1.5.5 Potenzielle natürliche Vegetation	8
1.5.6 Schutzgebiete	9
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	10
3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen	10
3.1 Raumplanung, räumliche Umgebung	10
3.2 Auswirkungen auf den Einzelhandel	11
3.3 Nachrichtliche Übernahme	12
3.4 Landesplanerische Beurteilung	12
4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen	13
4.1 Flächennutzungsplan	13
4.2 Integriertes Städteentwicklungskonzept	13
4.3 Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne	13
4.4 Nutzungsart und Flächenaufteilung	13
4.5 Maß der Nutzung	13
4.6 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen	14
5. Angaben zum Plangebiet	14
5.1 Beschreibung des Geltungsbereiches	14
5.2 Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten	14
6. Städtebaulicher Entwurf	15
6.1 Nutzungskonzept	15
7. Erschließung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eichelberger Weg“	15
7.1 Erschließung	15
7.2 Ruhender Verkehr	15
8. Grün- und Freiflächenkonzept	15
9. Immissionsschutz	16
9.1 Lärmemissionen	16
9.2 Geruchsimmissionen	16
9.3 Landwirtschaftliche Immissionen	16
9.4 Immissionen durch den Betrieb von haustechnischen Anlagen	16

10. Maßnahmen zur Verwirklichung	16
10.1 Entwässerung	16
10.1.0 Wasserversorgung, Grundwasserschutz	16
10.1.1 Brandschutz	16
10.1.2 Schmutzwasserbeseitigung	17
10.1.3 Regenwasserbeseitigung	17
10.1.4 Regenrückhaltung auf privaten Flächen	17
10.2 Versorgung mit Strom, Fernwärme, Gas und Telefon	17
10.3 Müllentsorgung	17
10.4 Verkehr	17
11. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	18
12. Kosten und Finanzierung	18
13. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze	18
13.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	18
13.2 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
13.2.1 Immissionsschutz	19
13.2.2 Landschafts- und Naturschutz	19
13.2.2.1 Erfassung und Bewertung des Bestandes	19
13.2.2.2 Ermittlung der Eingriffsschwere	20
13.2.2.3 Ermittlung des Ausgleichsfaktors und des Planungsfaktors	22
13.2.2.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept	23
13.2.2.5 Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen	25
13.2.2.6 Abwägung mit den öffentlichen und privaten Belangen (§1 Abs. 6 BauGB)	25
13.2.3 Luftreinhaltung	25
13.2.4 Licht	25
13.3 Wirtschaft	25
13.4 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes	26

BEGRÜNDUNG

0. Planungsrechtliche Voraussetzungen

0.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan beruht auf:

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I Nr. 348) geändert worden ist,
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 (GVBl. 657), § 4 (GVBl. 667) und § 3 (GVBl. 689) des Gesetzes vom 23.12.2025 geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist,
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, den Planungshilfen für die Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr 20/21 und der Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

0.2 Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Rentweinsdorf beabsichtigt den rechtskräftigen Bebauungsplan „Eichelberger Weg“ auf den Flächen mit den Flur-Nrn. 505/30, 226/4, 227, 228, 229 Gmkg. Rentweinsdorf, nordwestlich des Kernortes zu ändern. Anlass ist:

4 Baurechte für Wohnhäuser im Südwesten sollen gemäß dem bisherigen Bestand im Bebauungsplan verbleiben. Eine Änderung erfährt die Restfläche in Richtung Norden und Nordosten. Während sich im Nordwesten ein Netto-Markt ansiedeln und erweitern möchte, soll auf der Ostseite der Platzhalter für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses eingerichtet werden. Hierfür wird sowohl das Maß, als auch der Inhalt der baulichen Nutzung geändert. Während für die Fläche Netto-Markt ein sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO zur Anwendung gelangen soll, sollen die restlichen Flächen und das Feuerwehrgerätehaus im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen werden.

Im Norden und Osten grenzt der Verlauf der B 279 Ebern – Breitengüßbach an das Plangebiet an. Die zu erschließenden Flächen sind über den Eichelberger Weg und über die Winterleite erschlossen. Beide Straßen besitzen eine Anbindung an die B 279.

0.3 Planung

Es ist vorgesehen, die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Eichelberger Weg“ im Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen, da durch die Änderung des Bebauungsplans die

Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht wesentlich geändert werden und dieses Verfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig ist.

Der Bebauungsplan sieht eine innere Erschließung vor, die über den Eichelberger Weg und die Winterleite erfolgt. Von der Winterleite abzweigend führt eine Erschließungsstraße in das Innere der Fläche hinein und erschließt die dort links und rechts entstehenden Bauflächen. Da die Planfläche an den Verlauf der Bundesstraße B 279 außerhalb der OD angrenzt, sind im Bebauungsplan die Anbauverbotszone und Baubeschränkungszone gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG § 9 Abs. 1 Nr. 1) einzuzeichnen und deren Vorgaben einzuhalten. Die Anbauverbotszone erstreckt sich in einem Abstand von 20 m neben dem Fahrbahnrand der B 279. Die Baubeschränkungszone bemisst sich in einem Abstand von 40 m neben dem Fahrbahnrand der B 279. Die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 226/1, 226/2 und 226/3 sind außerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsverfahrens und besitzen weiterhin gültiges Baurecht nach dem früheren Stand des bisherigen Bebauungsplanes. Im Norden soll die Fläche für die Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes angelegt werden und im Osten des Plangebietes soll der Platzhalter für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses mit Zufahrt über die Winterleite und den Eichelberger Weg stattfinden. Die Größe des Geltungsbereiches der Änderungsfläche beträgt 16.823 m².

Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens wird gemäß § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren angewendet. Hiernach soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für das MI und 0,8 für das SO angewendet werden.

§ 13a BauGB – Beschleunigtes Verfahren:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1.

weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2.

20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

(2) Im beschleunigten Verfahren

1.
gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
2.
kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3.
soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4.
gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,

1.
dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und
2.
wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 stattfindet.

Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Absatz 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplans.

0.4 Naturschutz

Nach Rechtsauffassung des Bauamtes, Landratsamt Haßberge, ist aufgrund der vorliegenden Information der Anwendungsbereich des § 13a BauGB eröffnet, da der zu ändernde überplante Bereich nur einen Teilbereich des gesamten Baugebietes darstellt, welches schon bebaut ist. Eine naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht entsteht daher nicht. Die gewerbliche Nutzung des Änderungsbereichs des Gebietes wird als sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen. Schädliche Auswirkungen auf Besorgungszentren werden nicht erwartet.

Durch die Bebauungsplanänderung mit der Ansiedlung von Gewerbeeinrichtungen und Ausweisung als Sondergebiet wird auch die Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da dieser ein WA-Gebiet, ein MI-Gebiet und ein GE-Gebiet vorsieht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in einem späteren Verfahren.

1. Angaben zur Gemeinde

1.1 Lage im Raum

Der Markt Rentweinsdorf liegt im östlichen Bereich des Landkreises Haßberge und bildet mit der Stadt Ebern eine Verwaltungsgemeinschaft. Durch die Gemeinde führt die Bundesstraße B 279 Ebern – Breitengüßbach. Weiterhin fließt durch das Gemeindegebiet die Baunach von Nord nach Süd. Ansonsten ist das Plangebiet dem östlichen Bereich Haßberge im Baunachtal zuzuordnen.

1.2 Einwohnerzahl, Fläche, Siedlungsstruktur

Die Einwohnerzahl von Rentweinsdorf beträgt mit Stand vom 30.09.2025: 1.568 Einwohner.

Die Fläche des gesamten Gemeindegebietes beträgt 24,62 km².

Zur Stammgemeinde Rentweinsdorf gehören die Ortsteile:

- Gräfenholz
- Hebendorf
- Lind
- Losbergsgereuth
- Ottneuses
- Rentweinsdorf
- Salmsdorf
- Sendelbach
- Treinfeld
- Treinfeldsmühle

1.3 Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur

Die Gegend um Rentweinsdorf ist vornehmlich landwirtschaftlich geprägt. In Rentweinsdorf selbst sind folgende Gewerbebetriebe ansässig:

- Boscor Forst GmbH
- Walther Erik OHG
- Autohaus Rost
- Jens Mäutner Computerservice
- Metallbau Buschbeck
- EWC Easyware GmbH
- KFZ Service Stark
- Makler Steinert
- Makler Schirmer

In Rentweinsdorf sind an Dienstleistungsbetrieben ansässig:

- Bäckerei Dörr
- 24 h – Heimatbox
- Kindergarten Budenzauber

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung ist Rentweinsdorf über Abwasserhebewerke an die Kläranlage in Ebern angebunden.

Die Trinkwasserversorgung wird gewährleistet durch den Zweckverband zur Wasserversorgung „Rentweinsdorfer Gruppe“.

1.4 Überörtliche Verkehrsanbindung

Hinsichtlich der Infrastruktur kann mitgeteilt werden, dass die Verkehrsanbindung über die B 279 Ebern – Breitengüßbach an das überregionale Straßennetz vorhanden ist. Weiterhin durchquert das Gemeindegebiet die Staatsstraße St 2274 Kirchlauter - Rentweinsdorf.

Die B 279 bindet bei Breitengüßbach auf die BAB A 73 Suhl – Nürnberg an.

1.5 Natürliche Ausstattung und naturschutzfachliche Grundlagen

1.5.1 Geologie und Böden, Klima

Geologisch ist der Untergrund des Standorts überwiegend durch die Festgesteine des Mittleren Keupers geprägt, wobei vor allem der Obere Burgsandstein der Löwenstein-Formation das Auflager bildet, während jüngere Formationen wie der Feuerletten der Trossingen-Formation am Auenrand oder als Reliktorkommen wie dem Eichelberg anstehenden. Die Sandsteine des Oberen Burgsandsteins werden im Auenbereich der Baunach von jungen fluvialen Auesedimenten überlagert, wobei Sande und Kiese mit feinkörnigen siltig-tonigen Auelehmen wechsellagern. Die hydrologischen Verhältnisse sind durch die Standortmorphologie und den Verlauf der Vorflut bestimmt. Das Areal gehört zum Einzugsgebiet des Flusssystems Main. Die Vorflut am Standort bildet die Baunach mit kleinen Nebenbächen. Die Baunach mündet bei Breitengüßbach in den Main. Im Auenbereich der Baunach dürfte schwebendes Grundwasser ausgebildet sein. Geschlossenes Grundwasser ist in den tieferen Gesteinen des Keupers zu erwarten. Das Grundwasser ist im Festgestein an Klüfte gebunden. Die Gesteine des Keupers führen nur den Versickerungsanteil und gelten aufgrund der lithologischen Ausbildung als Kluftwasserleiter bzw. -geringleiter mit mittlerer Gebirgsdurchlässigkeit.

1.5.2 Gewässer

Das zu überplanende Gebiet „Eichelberger Weg“ liegt im nördlichen Teil der Stammgemeinde Rentweinsdorf. Im östlichen Bereich von Rentweinsdorf fließt die Baunach. Auf die Baunach fließen verschiedene Gräben und Seitenzuflüsse, welche im näheren Bereich von Rentweinsdorf hinsichtlich Oberflächenwasser zur Baunach hin entwässern. Die Baunach fließt bei Baunach in den Main.

1.5.3 Aktuelle Flächennutzung

Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich bearbeitet.

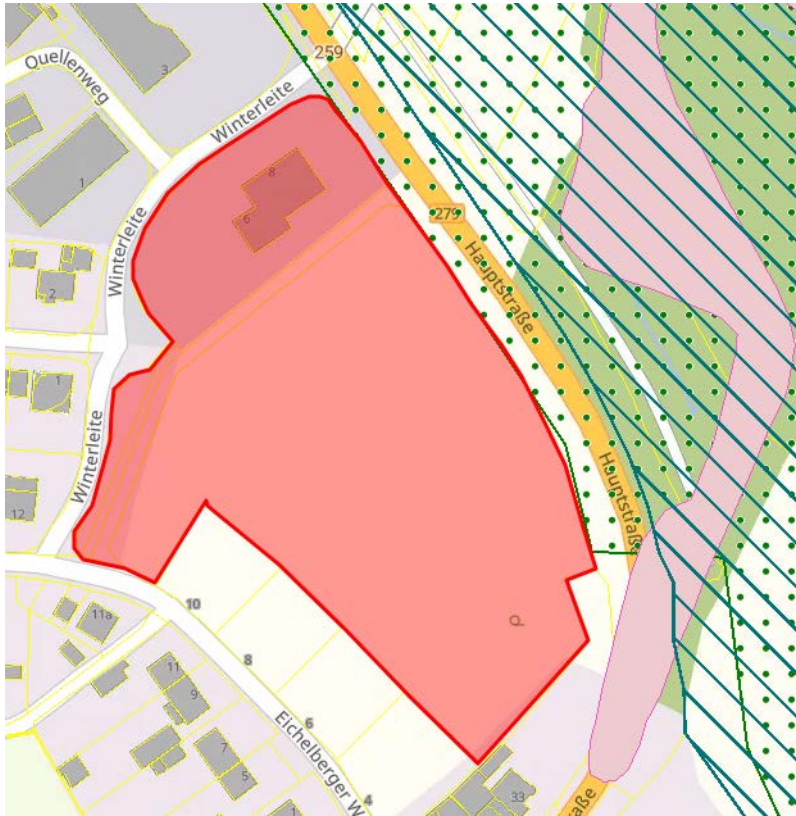
1.5.4 Naturräumliche Gliederung

Biogeografische Region	2	kontinental
Großlandschaften	4	Südwestliche Mittelgebirge / Stufenland
Naturraum-Haupteinheiten (Ssyman)	D59	Fränkisches Keuper-Liasland
Naturraum-Einheiten (Meynen/Schmithüsen et.al.)	117	Itz-Baunach-Hügelland
Naturraum-Untereinheiten (ABSP)	117-B	Itz-Baunach-Grund

1.5.5 Potenzielle natürliche Vegetation

Bei wegfallender menschlicher Nutzung würde sich im Vorhabensgebiet ein typischer Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald einstellen.

1.5.6 Schutzgebiete



Auf dem Gelände des Bebauungsplanvorhabens (rote Schraffur) auf der Seitenterrasse der Baunach etwa 5 Höhenmeter über dem Talgrund direkt liegen keine naturschutzfachlichen Schutzgebietsausweisungen vor. Die Schutzgebiete liegen alle auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B279 im Baunachtalgrund und sind vom geplanten Bauvorhaben nicht betroffen.

Amtliche Biotopkartierung (Flachland)

Jenseits der Hauptstraße im Talraum der Baunach zeigt das Portal des Bayerischen Landesamtes für Umwelt das großflächige Biotop 5930-0128-009 mit Unterwasser- und Schwimmblattvegetation (40 %), Gewässer-Begleitgehölzen, linear (36 %), feuchten und nassen Hochstaudenfluren, planar bis montan (20 %) und Verlandungsröhricht (2 %) sowie unverbautem Fließgewässer (2 %) vor. 62 % der Gesamtfläche von 449 ha stehen teilweise unter Schutz nach § 30 BNatSchG bzw. Art.23 BayNatSchG. Kartiert wurde die Biotopfläche im Juli 1997 (rosa flächige Planschraffur).

Landschaftsschutzgebiet

Das Baunachtal steht auch als Landschaftsschutzgebiet LSG-00573.01 LSG innerhalb des Naturparks Hassberge (ehemals Schutzzone) mit einer Gesamtfläche von 56.348 ha unter Schutz (grün gepunktete Schraffur).

Vogelschutzgebiet

Ein weiterer Schutzstatus ist das europäische Vogelschutzgebiet 5831-471.07 Itz-, Rodach- und Baunachau in einer 449 ha großen Teilfläche im Raum Rentweinsdorf (petrolfarbige schräge Linienschraffur).

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes „Eichelberger Weg“ als WA-Gebiet auf den Flur-Nrn. 505/30, 226/4, 227, 228, 229, Gmkg. Rentweinsdorf verfolgt das Ziel, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit geordneter Infrastruktur für die interessierten Ansiedler geschaffen wird. So werden im geänderten Gebiet je ein Platzhalter für einen Einkaufsmarkt zur täglichen Versorgung der Bevölkerung und der Platzhalter für ein neues Feuerwehrgerätehaus geschaffen. Darüber hinaus werden Flächen zur Nutzung als Mischgebiet bereit gestellt.

Die Ansiedlung des neuen Einkaufsmarktes dient der täglichen Versorgung der Bevölkerung, aufgrund des vor Ort nachgefragten Bedarfes.

Die Feuerwehr stellt die Sicherung des Brandschutzes und sonstiger Rettungsdienste her und wird in einem neuen Feuerwehrgerätehaus leistungsfähig aufgestellt.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1 Raumplanung, räumliche Umgebung

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 befindet sich der Großraum Nürnberger Land mit den Ober- und Mittelzentren, nämlich den Städten Nürnberg, Erlangen, Forchheim und Fürth in einer Entfernung von 50 – 80 km. In der jüngsten Zeit konnte es mit der Ausweisung der Baugebiete, wie „Kappelleite II und III“ 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, da der Markt Rentweinsdorf bezahlbares 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 und begünstigt 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 Baulandreserven zeigen, dass der künftig 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 I:	öffentlich: 0,	privat: 0
Kappelleite II:	öffentlich: 0,	privat: 0
Kappelleite III:	öffentlich: 0,	privat: 1

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberger Weg“,
Marktgemeinde Rentweinsdorf, Lkr. Haßberge

Eichelberger Weg: Siedlung Süd:	öffentlich: 0, öffentlich: 0,	privat: 1 privat: 3
Sendelbach: Altort:	kein Bebauungsplan vorhanden öffentlich: 0,	privat: 1
Gräfenholz:	Ergänzungssatzung vorhanden öffentlich: 0,	privat: 1
Treinfeld: Treinfeld II:	alle Bauplätze bebaut öffentlich: 0,	privat: 3
Lind:	öffentlich: 0,	privat: 4
Losbergsgereuth II: Altort:	öffentlich: 0, öffentlich: 0,	privat: 6 privat: 1

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

Hebendorf: kein Bebauungsplan vorhanden

Salmsdorf: öffentlich: 0, privat: 0
Leerstand (Wohnraum) nicht bekannt

Aus der Auflistung wird erkennbar, dass in keinem Baugebiet mehr öffentliche Grundstücke zur Verfügung stehen. Für einige private Grundstücke laufen bereits Vertragsverhandlungen.

Auf die Veräußerung von privaten Grundstücken hat die Gemeinde kurzfristig keinen Zugriff. Nachfragen haben ergeben, dass die Privatbesitzer diese meistens für eigene Zwecke vorhalten wollen.

Im Jahr 2013 wurde eine Leerstandserhebung durchgeführt. Diese Daten können jedoch nicht mehr verwendet werden.

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 von Rentweinsdorf infrastrukturelle Einrichtungen ansiedeln, die auch zur Belebung des Altortes und der Unterstützung der örtlichen Dienstleister beitragen.

Die Ausweisung des Bebauungsgebietes „Eichelberger Weg“ in Rentweinsdorf dient zur Deckung des tatsächlich sofort benötigten Bedarfs an Baugrundstücken und wird entsprechend dieser Nachfrage ausgewiesen.

3.2 Auswirkungen auf den Einzelhandel

Nachdem eine Versorgung der Bevölkerung vor Ort durch die neue Marktsiedlung notwendig ist, wird weiterer Einzelhandel durch die Schaffung des Einkaufsmarktes nicht gestört bzw. konkurriert nicht mit diesen.

3.3 Nachrichtliche Übernahme

Die in der Zeichnung des Bebauungsplanes eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, udglm.).

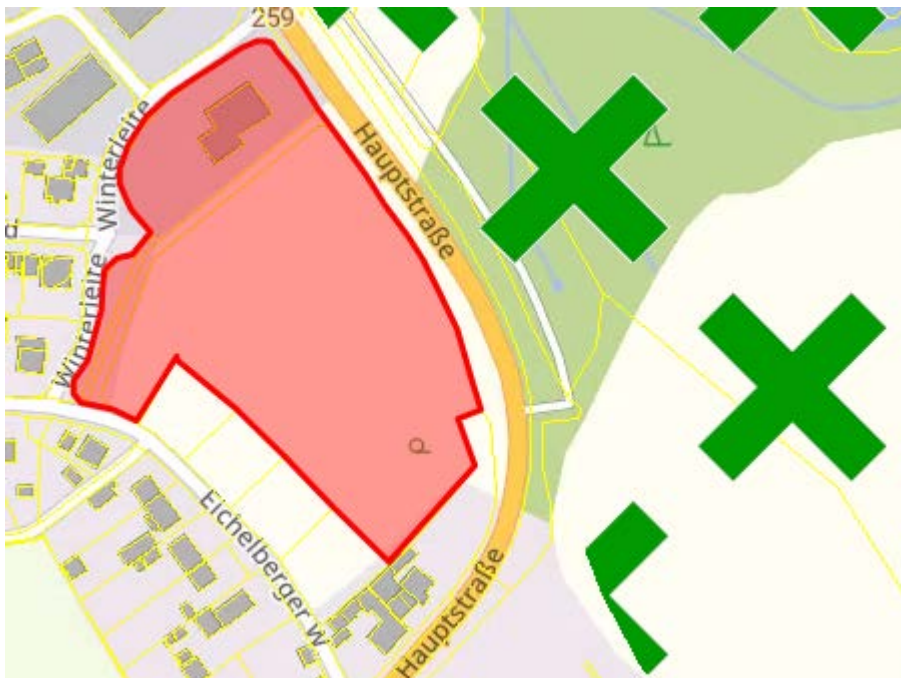
Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Haßberge. Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Haßberge oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer eines Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.4 Landesplanerische Beurteilung

Das Gebiet der Region 3 umfasst die Stadt Schweinfurt und die Landkreise Bad Kissingen, Haßberge, Rhön-Grabfeld und Schweinfurt. Der Regionalplan weist den Talraum der Baunach als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet aus (grüne Kreuzschraffur).

Um diesem Charakter bei der Planung Rechnung zu tragen, soll das Bauvorhaben gut eingegrünt werden, damit keine Störung im Landschaftsbild auf der Seitenterrasse der Baunach auftritt.



4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im festgestellten Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Rentweinsdorf ist die auszuweisende Fläche des Bebauungsgebietes als GE, WA und MI enthalten. Nachdem der Bedarf nach Gewerbeflächen vorliegt, soll das Gebiet als sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ für Gewerbeeinrichtungen geändert werden und die sonstigen Flächen als Mischgebiet gewidmet werden.

4.2 Integriertes Städteentwicklungskonzept

Ist nicht vorhanden.

4.3 Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne

- Bebauungsplan „Am Friedhof“
- Bebauungsplan „Eichelberger Weg“
- Bebauungsplan „Kappelleite“
- Bebauungsplan „Kappelleite II“
- Bebauungsplan „Kappelleite III“
- Bebauungsplan „Kappelleite III“ Erweiterung
- Bebauungsplan „Lind“
- Bebauungsplan „Treinfeld“
- Bebauungsplan „Treinfeld II“

4.4 Nutzungsart und Flächenaufteilung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Höchstwerte und Maßnahmen festgesetzt:
Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

MI GRZ = 0,6
 GFZ = 1,8

SO GRZ = 0,8
 GFZ = 0,8

4.5 Maß der Nutzung

Im Mischgebiet sollen 2 Vollgeschosse II erlaubt werden.

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die vor angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenzen.

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss der Gebäude darf nicht über 0,5 m über OK Straßenniveau mittig des Grundstückes liegen.

Firsthöhe max. 12,50 m, gemessen ab OK Straßenniveau mittig des Grundstückes

4.6 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen

Offene Bauweise nach § 22 Absatz 2 BauNVO
Gebäude mit einer Länge von höchstens 50 m sind zugelassen

Baugrenze
Die Satzung ordnet die Einhaltung der Abstandsflächentiefe nach Art. 6 BayBO an.

Dachform
Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Tonnendach, Flachdach

Dachneigung MI (von 0° - bis 45° / Höchstgrenze)
Dachneigung SO (von 0° - bis 35° / Höchstgrenze)

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes liegt zwischen dem Eichelberger Weg, der B 279 Ebern – Breitengüßbach und der Wintersleite. Dort wird in einem Teilbereich der bestehende Bebauungsplan als WA, MI und GE geändert in zum Teil sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ im Westen und MI im Osten und Süden. Die Grundstücke mit der Flur-Nr. 226, 226/1, 226/2 und 226/3 bleiben einzelnen Baugrundstücken nach dem ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Änderungsverfahren vorbehalten. Im Änderungsverfahren enthalten sind lediglich die Flurstücke mit der Nummer 505/30, 227, 226/4, 228 und 229. Der Bereich des Sondergebietes im Westen wird in offener Bauweise mit zugelassenen Dachformen (Satteldach, Zeltdach, Pultdach, Tonnendach, Flachdach) in einer Neigung zwischen 0 bis 35° mit der Nutzungsschablone 2 mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von ebenfalls 0,8 geplant. Der Bereich im Osten wird als Mischgebiet in offener Bauweise mit den Dachnutzungen Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Tonnendach und Flachdach mit den Neigungen 0 bis 45° in einer Bauweise mit III und einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,8 geplant. Abzweigend von der Winterleite soll eine Stichstraße als Erschließung nach Osten geführt und dort mit einer kleinen Wendemöglichkeit am Ende ausgebildet werden.

5.2 Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Im Untergrund sind zu erwarten:

Mässig harte Festgesteine, häufig mit Inhomogenitäten. Diese sind häufig witterungsempfindlich. Setzungsunterschiede sind möglich. Die zu erwartende mittlere Tragfähigkeit ist hoch bis sehr hoch. Es gibt Hinweise auf Stau- und Hangwasser. Es handelt sich bereichsweise um humose Böden. Im Umkreis von 200 m sind keine Hinweise auf Geogefahren bekannt.

Gesteinsklassifizierung nach der digitalen geologischen Karte 1:25.000:

Sandstein, grob- bis mittelkörnig, gerölleführend, graubraun, weißlich, rotgrau, rot, gebankt bis massig, selten dünnbankig, mürbe, lokal, zum Teil kieselig gebunden; mit Tonstein, schluffig, sandig, rotbraun, rot.

Wechselhafte Gesteinsausbildung. Überwiegend Sandsteine unterschiedlicher Festigkeit, mürbe bis hart, zum Teil verkieselt, sehr hart, zum Teil harte dolomitische Bänke, zum Teil porös, konklumeratisch, teils entfestigt. Unregelmäßig eingeschaltete Ton-Schluffsteine, in Linsen oder dünnen Lagen, lokal mächtig, vor allem an der Basis Tonsteine in trockenem Zustand fest und hart, bei Durchfeuchtung aufweichend, zu Rutschungen neigend, zum Teil Schichtwasser, zum Teil Quellaustritte.

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1 Nutzungskonzept

Die Grundstücke im Südwesten sollen mit gemischter Wohn- und gewerblicher Nutzung als Einzelgrundstücke nach Bedarf aufgeteilt und genutzt werden. Die Grundstücke im Süden werden mit Feuerwehrgebäude genutzt und sind 3-geschossig erlaubt. Die Grundstücke im Norden werden für einen Einkaufsmarkt zur Deckung des täglichen Bedarfs eingeschossig entwickelt.

7. Erschließung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eichelberger Weg“

7.1 Erschließung

Die Erschließung der Fläche erfolgt über eine Stichstraße, welche im Westen an der Winterleite anschließt und nach Osten in das zu erschließende Gelände hinein führt. Dort endet es mit einer kleinen Wendemöglichkeit. Die Fahrbahnbreite soll 6,50 m und die Gehwegbreite 1,50 m betragen. Die Entwässerung wird im Trennverfahren ausgeführt. Die Trinkwasserversorgung wird mittels einer Trinkwasserleitung abzweigend von der Winterleite mit einer Rohrdimension von 125 mm ausgeführt. Die Trinkwasserleitung endet in einem Stich vor dem künftigen Feuerwehrgerätehaus im Süden/Osten.

Das Regenwasser wird über eine neue Leitung dem bestehenden Regenrückhaltebecken nordöstlich der Bundesstraße B 279 zugeführt. Dadurch wird der Abfluss der Baunach zugeführt. Schmutzwässer werden gesammelt und über die Ortskanalisation dem Hebewerk zugeführt, über welches die Schmutzwässer zur Kläranlage Ebern eingeleitet werden, wo diese mechanisch und biologisch gereinigt werden.

7.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist in den anliegenden zu erschließenden Grundstücken aufzunehmen. Für den ruhenden Verkehr wird im öffentlichen Bereich keine Möglichkeit vorgesehen.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Das Baugebiet wird funktionell erschlossen. Für Außenanlagen und Parkplätze wird festgesetzt, dass je 250 m² Fläche ein geeigneter, klimaresilienter Laubbaum als Hochstammgepflanzt wird zur Durchgrünung der Gewerbe- und Mischgebietsflächen und Beschattung der Stellplätze. Freiflächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Flächenbefestigungen, die eine Versickerung von Regenwasser zulassen, sind der Vorzug zu geben. Zur Regenrückhaltung und Regelung des Regenwasserabflusses ist auf dem Grundstück eine Regenwasserzisterne herzustellen. Der gedrosselte Überlauf der Zisterne ist den Teichen zuzuleiten. Das zurückgehaltene Regenwasser soll zur Bewässerung des Grundstücks genutzt werden. Die Zisterne ist so zu bewirtschaften, dass immer ein Rückhalt von Niederschlagswasser möglich ist und ein weiterer Volumenanteil als Regenrückhaltebeckenvolumen dient (50% des geforderten Volumens).

Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft

Im nördlichen Randbereich wird das Baugebiet entlang der Bundesstraße B279 mit einer mehrreihigen Landschaftshecke unterschiedlicher Breite eingegrünt zur Aufwertung des Landschaftsbildes und zur Schaffung neuer Biotopstrukturen. Die Randbereiche werden mit einer

kräuterreichen Landschaftswiesenmischung eingesät und höchstens zweimal jährlich gemäht mit Abfuhr des Mähgutes. Die genauen Ausführungsfestsetzungen für die Ausgleichsfläche sind im Abschnitt 13.2.2.4, S. 23 beschrieben.

9. Immissionsschutz

9.1 Lärmemissionen

Aufgrund der angrenzenden Bundesstraße B 279 Ebern – Breitengüßbach wurde das angrenzende Gebiet als Misch- bzw. sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ charakterisiert, um höhere Lärmbelastungen zuzulassen.

Ein Lärmschutzgutachten wird nicht erforderlich.

Nach überschlägiger Berechnung entsteht eine Belastung unter dem Grenzwert für die nächstgelegene Wohnbebauung.

9.2 Geruchsimmissionen

Werden im Plangebiet nicht auftreten.

9.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Sind im Umfeld nicht zu erwarten.

9.4 Immissionen durch den Betrieb von haustechnischen Anlagen

Liegen im Geltungsbereich nicht vor.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Entwässerung

10.1.0 Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Wasserzweckverband „Rentweinsdorfer Gruppe“ realisiert. In der Straße Winterleite liegt eine Versorgungsleitung PVC DN 125 mm an, im Eichelberger Weg eine Leitung PVC DN 125. Die Trinkwasserversorgung wird vom Hochbehälter „Rentweinsdorf“ (FWO) mit einer Ausgangshöhe von 366,34 m+NN realisiert. Damit steht im Baugebiet ein Versorgungsdruck aus der Trinkwasserleitung von 5 bar bis 6 bar an.

10.1.1 Brandschutz

Der Erstangriff im Brandfall wird durch die Wasserleitung DN 125 mm gewährleistet. Hier kann die Löschgruppe I gemäß DVGW W 405 gewährleistet werden. Aus der Leitung ist eine Menge von 13,33 l/s zzgl. des mittleren Verbrauchs an verbrauchsreichen Tagen entnehmbar. Für den weitergehenden Brandschutz, der die Löschgruppe II (erfordert Nettomarkt, Feuerwehrgerätehaus) kann als weitere Sicherung des Brandschutzes der Wasservorrat in der Baunach bereit gestellt werden. Die Entfernung beträgt ca. 140 m vom Rand des Baugebietes bis zur Baunach. Nachdem der Erstangriff aus der Wasserleitung gewährleistet ist, kann der weitergehende Brandschutz aus der Baunach mit einer großen Menge Wasser als ausreichend angesehen werden.

10.1.2 Schmutzwasserbeseitigung

Der Markt Rentweinsdorf entwässert im Mischsystem über Regenüberlaufbauwerke und der Drosselabfluss ist über eine Druckleitung an die Kläranlage Ebern angebunden. In Rentweinsdorf liegt ein Mischwasserbehandlungsbauwerk vor, welches den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Dort werden die Wassermengen gedrosselt und der Drosselablauf der Kläranlage nach Ebern zugeführt. Dort werden die Abwässer mechanisch und vollbiologisch nach dem Stand der Technik gereinigt.

10.1.3 Regenwasserbeseitigung

Das neue Baugebiet entwässert im Trennverfahren. Niederschlagswässer werden gedrosselt über ein vorhandenes Regenrückhaltebecken im Nordosten der Baunach über einen Graben zugeleitet.

10.1.4 Regenrückhaltung auf privaten Flächen

Zur Regenrückhaltung und Regelung des Regenwasserabflusses ist auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne herzustellen. Das hälftige Volumen dient der Brauchwassernutzung und die weitere Hälfte dient der Regenwasserrückhaltung bei Regen. Eine Drossel soll bei Entleerung 0,5 l/s maximal ausleiten. Für die Größenbestimmung der Zisterne wird festgelegt, dass pro angefangene anzuschließende 100 m² befestigter Fläche im Baugrundstück ein Zisternenvolumen von mindestens 3 m³ pro Bauvorhaben auszuführen ist. Nur ein gedrosselter Überlauf der Zisterne darf an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden. Das zurückgehaltene Regenwasser soll zur Bewässerung des Grundstücks genutzt werden. Die Zisterne ist so zu bewirtschaften, dass immer ein Rückhalt von Niederschlagswasser möglich ist.

Das zurückgehaltene Regenwasser sollte zur Bewässerung des Grundstücks genutzt werden.

10.2 Versorgung mit Strom, Fernwärme, Gas und Telefon

Die Stromversorgung wird vor Ort durch das Bayernwerk realisiert und ist gesichert.

Eine Fernwärmeversorgung liegt im Umkreis nicht vor.

Gasleitungen sind in Rentweinsdorf nicht vorhanden. Insofern kann ein Anschluss an Gas nicht erfolgen.

Die Telefonversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom. In Zukunft ist vorgesehen, das Gebiet mit Breitband zu versorgen. Im Baugebiet selbst werden schon die Leerrohre für das spätere Einbringen von Glasfaserkabeln mit verlegt.

10.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Müllzweckverband Haßberge.

10.4 Verkehr

Die Erschließungsstraßen innerörtlich haben untergeordnete Verkehrsbedeutung und es liegt eine geringe Verkehrsbelastung vor. An das Gebiet angrenzend für die B 279 Ebern – Breitengüßbach vorbei.

Die Zählstelle 59309200 liegt zwischen der Anschlussstelle L 2278 und der Anschlussstelle L 2274 nördlich von Rentweinsdorf.

Dort liegt folgende Verkehrsbelastung vor:

DTV: 7119 Kfz/24 h
SV: 385 Kfz/24 h

11. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberger Weg“ geht aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Eichelberger Weg“ mit Datum vom 17.08.1995 hervor. Nachdem nunmehr über 30 Jahre vergangen sind, haben sich sowohl die Ausrichtung, als auch die Orientierung sowie die Nutzungsabsichten geändert. Während man früher davon ausgegangen ist, dass im Geltungsbereich des Bebauungsgebietes vornehmlich das Bedürfnis Allgemeines Wohnen abgedeckt werden soll, spielen dem die Einflüsse aus den Schallimmissionen entgegen, da die Lärmbelastung an der B 279 gelegen vorliegt und ein Allgemeines Wohngebiet nicht in der Nachbarschaft toleriert wird. Daher hat der Markt Rentweinsdorf beabsichtigt gemischte Nutzung zuzulassen. So soll im Nordwesten der Neubau eines Einkaufsmarktes zur Abdeckung des täglichen Bedarfs und im Südosten die Anlage, der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses möglich werden. Darüber hinaus sollen weitere Bauten, die in einem Mischgebiet zulässig sind, erlaubt werden. Dieses Umdenken hat dazu geführt, dass eine Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen ist und die Nutzungsschablonen zu ändern sind. Einerseits in Sondergebiet im Westen und zum Anderen in Mischgebiet im Osten. Die Grundstücksgrenzen sind derzeit noch offen und nicht festgelegt, so dass diese nach Bedarf für die künftigen Nachfragen entsprechend große Grundstücke gebildet werden können und diese entsprechend der Nutzung einer Anwendung zugeführt werden können. Des Weiteren liegt im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eine hügelige Landschaft vor. Am Ende der Erschließungsstraße entsteht eine kleine Verkehrsanlage für Wendemöglichkeit.

12. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der öffentlichen Erschließung werden durch die Marktgemeinde Rentweinsdorf getragen und über die Ablösung der Grundstücke entschädigt. Hierin sind die Kosten für Straße, Abwasserbeseitigung, Trinkwasserversorgung, Beleuchtung mit abgegolten. Die Kosten für die Herstellung der Infrastruktur bei Telekommunikationseinrichtungen und auch der Energieversorgung sind als Kostenpauschalen für die Hausanschlüsse an die Versorger zu entrichten, wie
Stromversorgung – Bayernwerk,
Fernmeldeversorgung, Breitband – Telekom.

13. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

13.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art 8 Abs.2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

13.2 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

13.2.1 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz betrachtet auf Mensch, Natur-, Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen. Das Bauvorhaben bewirkt sowohl während des Baus als auch während des Betriebes gewisse Geräusche, Blendwirkungen, Erschütterungen. Stäube und Abgase entstehen im Gewerbegebiet je nach Ansiedelung bestimmter Betriebsstätten und sind im Bauantrag gesondert zu betrachten.

13.2.2 Landschafts- und Naturschutz

Bei dem geplanten Bauvorhaben ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vorzugehen, der in der kommunalen Bauleitplanung anzuwenden ist. Der Leitfaden wurde mit Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt. Der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" bietet den Gemeinden methodische Hinweise für die Auseinandersetzung mit den Belangen von Natur und Landschaft und zur planerischen Bewältigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, die den Regeln des Baugesetzbuches (BauGB) folgt.

Folgende Aspekte sind abzuarbeiten:

- Bestandserfassung und -bewertung
- Ermittlung der Eingriffsschwere
- Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors
- Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept
- Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen

13.2.2.1 Erfassung und Bewertung des Bestandes

Das Gelände des Bauvorhabens liegt komplett auf einem Acker, der umschlossen ist von Straßen im Norden (B279), Süden (Eichelbergweg) Westen (Winterleite und kleiner Einkaufsmarkt) und einem Wohn-/Wirtschaftsanwesen im Osten, das mit einer umlaufenden Mauer eingefriedet ist.





Gemäß der Biotopwertliste wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung des intensiv genutzten Ackers gewertet, der laut Bayerischer Kompensationsverordnung (A11) als Wert 2 Wertpunkte pro m² aufweist. Damit wird die Fläche pauschal mit 3 Wertpunkten bewertet. Andere Strukturen finden sich auf dem Gelände nicht mit Ausnahme eines Haselstrauches, der über einem Kanalrevisionsschacht sitzt.



Hinsichtlich des Schutzgutes Boden und Fläche liegt das Baugebiet bei mittlerer Bedeutung, der Boden steht unter dauerhaft anthropogen bedingtem Einfluss durch fortwährende Ackernutzung und weist mit seinem hohen Lehmanteil auch keine besonders hohe Ertragsfunktion auf.

Das Schutzgut Wasser ist im Bereich der Versickerungsleistung und Grundwasserneubildung zu betrachten. Durch die leicht hängige Neigung hin zur Baunach fließt stärkerer Niederschlag oberflächlich ab Richtung Straßengraben der B279. Die fortgesetzte Landwirtschaft hat zu Einträgen von Dünger und Schadstoffen wie Pestiziden geführt im Laufe der jahrzehntelangen intensiven Nutzung. Deswegen hat das Baugebiet auch hier eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich der Siedlung, Bewertung mittlere Bedeutung für Naturhaushalt.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes prägen die schon vorhandenen Gewerbeobjekte und der Ortsrand von Rentweinsdorf das Bild, stellenweise fehlt hier die Eingrünung. Geringe Bedeutung des Baugebietes für das Schutzgut Landschaftsbild.

13.2.2.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

	Fläche	GRZ	Beeinträchtigungsfaktor
Mischgebiet:	7.628 m ²	0,6	0,6
Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“:	8.104 m ²	0,8	0,8
Verkehrsfläche:	1.091 m ²	1,0	1,0
Gesamtfläche:	16.823 m ²		

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberger Weg“,
Marktgemeinde Rentweinsdorf, Lkr. Haßberge



Nach Rechtsauffassung des Bauamtes, LRA Haßberge, ist auf Grund der vorliegenden Informationen der Anwendungsbereich des § 13a BauGB eröffnet, weil der nun zu ändernde überplante Bereich nur einen Teilbereich des gesamten Baugebiets darstellt, welches eben auch schon bebaut ist.

Eine naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht entsteht daher nicht. Der ursprüngliche Bebauungsplan war nicht ausgleichspflichtig, lediglich die Mehrversiegelung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan unterliegt der Eingriffsregelung. Im Folgenden wird der alte Ur-Bebauungsplan der 1. Änderung gegenübergestellt.

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Eichelberger Weg“,
Marktgemeinde Rentweinsdorf, Lkr. Haßberge



13.2.2.3 Ermittlung des Ausgleichsfaktors und des Planungsfaktors

Ursprünglicher Bebauungsplan Eichelberger Weg (Teilfläche entspr. 1. Änderung):

	Fläche	GRZ	Wertpunkte BNT/m² Ein- griffsfläche	Ausgleichsbedarf
Mischgebiet:	4.603 m²	0,6	3	8.285
Gewerbegebiet:	10.584 m²	0,6	3	19.051
Allg. Wohngebiet:	1.469 m²	0,3	3	1.322
Verkehrsfläche:	164 m²	1,0	3	164
Gesamtfläche:	16.823 m²		Summe:	28.822

Bebauungsplan Eichelberger Weg 1. Änderung:

	Fläche	GRZ	Wertpunkte BNT/m² Ein- griffsfläche	Ausgleichsbedarf
Mischgebiet:	7.628 m²	0,6	3	13.730
Sonstiges Sondergebiet				
„großflächiger Einzelhandel“:	8.104 m²	0,8	3	19.449
Verkehrsfläche:	1.091 m²	1,0	3	3.273
Gesamtfläche:	16.823 m²		Summe:	36.452

Zum Ausgleich für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden mehrreihige Hecken aus heimischen autochthonen Gehölzen gepflanzt. Als Flächen geeignet erweist sich hier die Bauverbotszone an der B279 in der Breite von 20 Metern. Von bestehendem Leitungsrecht wird ein 2 m breiter Abstand eingehalten ebenso vom Bestandsgebäude auf Fl. Nr. 505/30 sowie von der Bundesstraße. Hierfür steht eine 1.516 m² große Fläche zur Verfügung.

Nach Rechtsauffassung des Bauamtes, Landratsamt Haßberge, ist aufgrund der vorliegenden Information der Anwendungsbereich des § 13a BauGB eröffnet, da der zu ändernde überplante Bereich nur einen Teilbereich des gesamten Baugebietes darstellt, welches schon bebaut ist. Eine naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht entsteht daher nur für die Mehrversiegelung durch die Veränderung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan.

Ausgleichsbedarf:

Der tatsächliche Ausgleichsbedarf beträgt nach der Maßgabe des Landratsamtes Haßberge die Differenz aus dem Ausgleichsbedarf des ursprünglichen Bebauungsplans 28.822 Wertpunkte minus dem Ausgleichsbedarf des 1. Änderung des Bebauungsplans von 36.452 Wertpunkten aufgrund des höheren zu erwartenden Versiegelungsgrades, also **7.630 Wertpunkte**.

13.2.2.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept

Zum Ausgleich für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden mehrreihige Hecken aus heimischen autochthonen Gehölzen zur ökologischen Aufwertung für den Naturhaushalt und zur Aufwertung des Landschaftsbilds gepflanzt. Als Fläche geeignet erweist sich hier die Bauverbotszone an der B279 in der Breite von 20 Metern. Von bestehendem Leitungsrecht wird ein 2 m breiter Abstand eingehalten ebenso vom Bestandsgebäude auf Fl. Nr. 505/30 sowie von der Bundesstraße. Hierfür steht eine 1.516 m² große Fläche zur Verfügung (Nettopflanzfläche gerechnet ohne den Abstandsstreifen in der Breite von 2,0 Meter hin zu Leitungstrasse, Baugrenze).

Mögliche Ausgleichsfläche in der Bauverbotszone gesamt etwa 1950 m².

Zur Eingrünung des Baugebietes wird eine mehrreihige, mindestens dreireihige Hecke mit einem Baumanteil von 25 % gepflanzt. Die Länge der Hecke beträgt ca. 165 m, die Breite mindestens 6,5 m im Mittel, im breiteren nördlichen Anfangsbereich etwa 15 Meter, im südlichen Endbereich 6,0 Meter.

Artenliste:

Feld-Ahorn	Acer campestre	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	
Hainbuche	Carpinus betulus	
Weißdorn	Crataegus monogyna	Heister
Walnuß	Juglans regia	
Vogel-Kirsche	Prunus spinosa	
Stiel-Eiche	Quercus robur	
Eberesche	Sorbus aucuparia	
Elsbeere	Sorbus torminalis	
Speierling	Sorbus domestica	

Hartriegel	Cornus sanguinea	
Haselnuss	Corylus avellana	
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Verpflanzte Sträucher
Schlehe	Prunus spinosa	
Acker-Rose	Rosa arvensis	



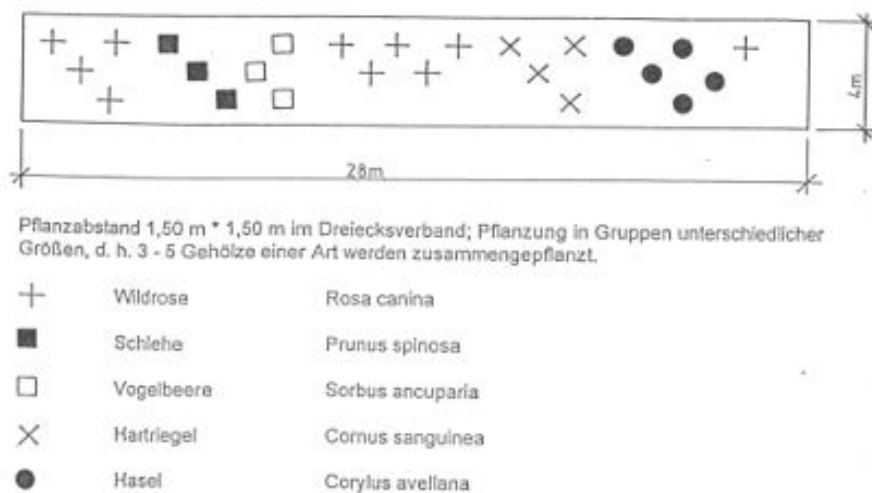
Hunds-Rose *Rosa canina*

Holunder *Sambucus nigra*

Pflanzgrößen: Hei., 2xv., 150-200; VStr., 3-4 Tr., 100-150;

Ursprungsgebiet: Für die Pflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial gemäß den Bedingungen der „Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern“ (EAB) zu verwenden. Es ist auf das Wuchsgebiet 5.1 gemäß EAB zurückzugreifen. Stehen Gehölze der geforderten Wuchszone nicht in den gewünschten Arten, Pflanzqualitäten oder Stückzahlen zur Verfügung, ist alternativ auf autochthone Pflanzen angrenzender Wuchsgebiete (Nr. 4 oder 8) zurückzugreifen.

Pflanzraster: Gepflanzt werden wurzelnackte Pflanzen im Herbst. Gepflanzt wird in versetzten Reihen, Abstand zwischen den Reihen 1,50 Meter, Abstand in der Reihe 1,5 Meter in den von unerwünschtem Begleitkraut befreiten vegetationsfreien Oberboden. Bedeckung Pflanzscheibe mit Strohmulch (Auftragsdicke 10 cm).



Pflegemaßnahmen:

Ausmähen der Pflanzflächen in den ersten beiden Standjahren zwischen den gepflanzten Gehölzen, Mulch kann in der Fläche verbleiben.

Alle Pflanzen werden mit geeigneten Mitteln (z. B. Drahtosen, Wildverbissmittel, keine Kunststoffhülsen, die zu Mikroplastik verwittern können) ausreichend gegen Wildverbiss geschützt. Erfolgt zu diesem Zweck eine Einzäunung, ist diese nach 5 Jahre wieder zu entfernen. Auch Einzelpflanzenschutz ist nach Ablauf der zum Schutz notwendigen Zeit wieder zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird die Pflanzfläche zur Unterdrückung von Unkrautaufwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (Dicke ca. 10 cm) abgedeckt. Pflege und Unterhalt werden solange gewährleistet, bis derjenige Entwicklungszustand erreicht ist, dass die Pflanzung auch ohne Unterstützung (insbesondere Wasser) dauerhaft überlebensfähig und somit in ihrem Bestand gesichert ist.

Außerhalb der geschlossenen Heckenbereiche wird eine kräuterreiche Landschaftswiesenmischung eingesät und zweimal jährlich gemäht im Frühsommer und Spätsommer je nach Aufwuchs mit Abfuhr des Mähgutes, um eine Aufdüngung der Flächen zu vermeiden.

Zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichsmaßnahme Heckenpflanzung wird die Pflege und Erhaltung im Grundbuch als Grunddienstbarkeit eingetragen.

13.2.2.5 Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen

Für den Ausgleichsbedarf von **7.630 Wertpunkten** für den Eingriff in den BNT Äcker infolge der geplanten Mischgebiets- bzw. Gewerbebebauung kann im Randbereich des Ackergeländes eine mehrreihige Hecke gepflanzt, entwickelt und dauerhaft gepflegt werden. Es wird eine Aufwertung von 2 WP (Ausgangszustand A11, Intensivacker) auf ein Mesophiles Gebüsch / Hecke (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel B112) Zielzustand von 10 WP erreicht. Die Aufwertung umfasst 8 WP je m² im gewünschten Endzustand, ein TimeLag von 1 WP pro m² wird abgezogen wegen der Entwicklungszeit der Hecke bis zu einem Zustand der optimalen Nutzbarkeit für heimische Tierarten.

Von den maximal zur Verfügung stehenden 1.516 m² werden mindestens 1.090 m² für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft benötigt und bepflanzt.

Ausgleichsumfang = Fläche x Prognosezustand nach Entwicklungszeit - Ausgangszustand

1.090 m² = 1.090 m² x 9 WP - 1.090 x 2 WP

Unter Berücksichtigung der vorgestellten Maßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

13.2.2.6 Abwägung mit den öffentlichen und privaten Belangen (§1 Abs. 6 BauGB)

Das Bauleitplanverfahren erarbeitet in der 1. Änderung die neuen Anforderungen zur Entwicklung einer Baulücke, die inzwischen im Inneren der Ortslageliegt und nunmehr geschlossen werden soll. Die Entwicklung der randlichen Eingrünung mit autochthonen Landschaftshecken erfüllt eine wichtige Funktion für das Landschaftsbild (Regionalplan) und erweitert Lebensraumfunktionen für heimische Pflanzen- und Tierarten auf Flächen, die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt waren. Landwirtschaftliche Nutzfläche geht verloren, was aber schon mit Ausweisung des Baugebietes 1995 abzusehen war. Geschaffen und für die örtliche Bevölkerung zur Verfügung gestellt wird Platz für einen Nahversorger und ein neuer Standort für eine leistungsfähige Feuerwehr – eine Pflichtaufgabe der Kommune.

13.2.3 Luftreinhaltung

Nachteilige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

13.2.4 Licht

Den Bauwerbern wird der Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, Handlungsempfehlungen für Kommunen, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (www.natur.bayern.de) an die Hand gegeben, so dass die Lichtplanung nach dieser Vorschrift ausgeführt wird.

13.3 Wirtschaft

Im Markt Rentweinsdorf sind eine Vielzahl von Handwerksbetrieben und Geschäften vorhanden, welche unter der Ziffer 1.3 aufgeführt sind. Im Baugebiet selbst ist ein Platzhalter für eine Fläche zur Errichtung eines Nettomarktes vorgesehen. Dort wird im Nettomarkt der tägliche Bedarf der Bevölkerung gedeckt. Des Weiteren ist im Osten die Anlage eines Bauplatzes für ein Feuerwehrgerätehaus vorgesehen. Weitere Belange der Wirtschaft sind im Zusammenhang mit der Baugebietsänderung nicht betroffen.

13.4 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Aufgestellt: Sonnefeld, den 02.03.2026

Kittner & Weber
Ingenieurbüro GmbH

Barbara Lauterbach
Dipl. Ing. Landespflege (Univ.)