



**Markt Schondra**  
(Landkreis Bad Kissingen)

**Einbeziehungssatzung  
Ortsabrundung „An der Rösse“, OT Schondra**

**Begründung**

Aufgestellt:

**ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG**  
Kühlenbergstraße 56  
97078 Würzburg

Würzburg, den 31. Januar 2017  
red. geändert 11. Juli 2017

.....  
(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

**Miriam Glanz**  
Planungsbüro für Landschaftsarchitektur  
Am Wacholderrain 23  
97618 Leutershausen

## Inhaltsverzeichnis:

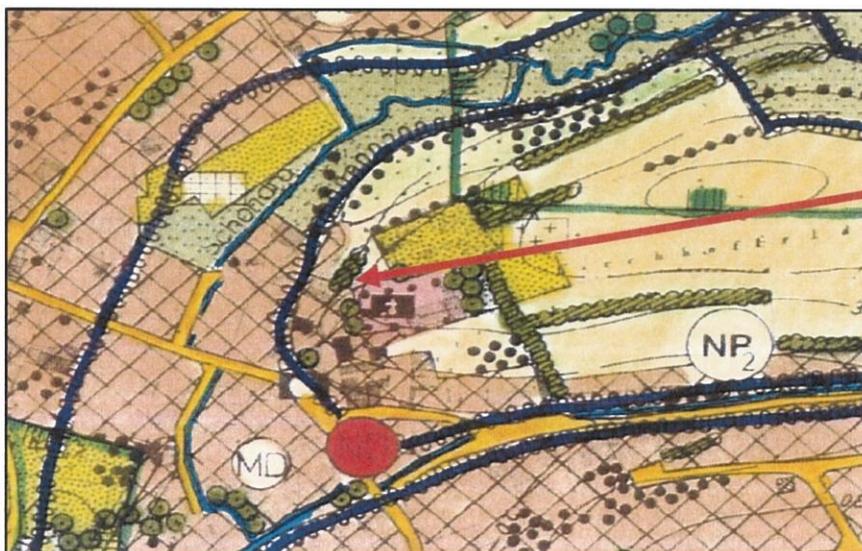
<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>6</b>
3.1	Landesplanerische Ziele	7
3.2	Landschaftsplan	8
3.3	Einbeziehungssatzung	8
<b>4.</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Fremdleitungen</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>11</b>
6.1	Erschließungsstraße	11
6.2	Abwasser	11
6.3	Wasserversorgung	12
6.4	Gasversorgung	12
6.5	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	12
6.6	Abfall	12
<b>7.</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung</b>	<b>13</b>
7.1	Art	13
7.2	Maß	13
7.3	Vollgeschosse	13
<b>8.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>14</b>
8.1	Höheneinstellung	14
8.2	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude	14
8.3	Unzulässige Anlagen	15
<b>9.</b>	<b>Größe des Baugebietes</b>	<b>15</b>
<b>10.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>15</b>
<b>11.</b>	<b>Immissionen</b>	<b>15</b>
<b>12.</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>16</b>

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Für die Ortsabrundung „An der Rösse“, Markt Schondra, OT Schondra wird ein Einbeziehungssatzung erlassen, um Bauland in der Ortslage Schondra in Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Grundstück des Eigentümers für dessen zwischenzeitlich erwachsenen Kinder zu schaffen.

Grundlage der Einbeziehungssatzung ist § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Die Erschließung der hier vorgesehenen Bebauung ist gesichert, eine Beeinträchtigung gemeindlicher bzw. nachbarschaftlicher Belange ist nicht gegeben, da die Flächen in einer Hand sind. Die Einbeziehungssatzung schließt eine Lücke im bebauten Ortsbereich von Schondra und ist mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. In der beiliegenden Begründung zur Grünordnung wurden alle wesentlichen Schutzgüter untersucht und bewertet. Eine maßgebende Beeinträchtigung dieser Güter liegt nicht vor.

Nachdem der Eigentümer diesen Bauplatz für seine Kinder erschließen will, dient die Ortsabrundung für eine geordnete Bebauung in diesem Bereich angepasst an die weitere Bebauung im Gemeindegebiet.



Der gültige Flächennutzungsplan von Schondra weist an diesem Standort landwirtschaftliche Fläche mit ausgewiesenen Baumstandorten auf.

Der Markt Schondra hat in seiner Sitzung am 31.01.2017 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für die Ortsabrundung „An der Rösse“ im OT Schondra gefasst.

Die Einbeziehungssatzung deckt sich nicht mit dem gültigen Flächennutzungsplan, so dass der Markt Schondra, bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes die Nutzung infolge der Einbeziehungssatzung aufnehmen wird.

Der zur Behörden- und Bürgerbeteiligung aufgestellte Plan für die Einbeziehungssatzung „An der Rösse“ im OT Schondra umfasst eine Fläche von ca. 0,37 ha (Geltungsbereich), wovon ca. 0,23 ha Fläche für die Bebauung (Ortsabrundung) beansprucht werden.

Die Restfläche von ca. 0,14 ha wird einerseits als Ausgleichsfläche in dem vorhandenen Landschaftsschutzgebiet Bay. Rhön (ca. 0,12 ha) und andererseits als öffentliche Fläche (vorhandener Weg und neue Parkfläche) genutzt.

Festsetzungen für das Gebiet sind, da hier ausschließlich Wohnraum geschaffen werden soll, angepasst an die umgrenzende Bebauung.

Der Geltungsbereich der vorgesehenen Ortsabrundung liegt ziemlich zentral in Schondra, zwischen den beiden Ortsschwerpunkten nahe der Schondra, jedoch außerhalb des Überschwemmungsbereiches.

Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an die Kirche und die bestehende Bebauung, im Osten an das Landschaftsschutzgebiet Bay. Rhön und im Norden an landwirtschaftliche Flächen an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur Nr. 1374 sowie eine Teilfläche der Fl. Nr. 17 und 1373 der Gemarkung Schondra.

Der Geltungsbereich des Geländes befindet sich - mit Ausnahme des Flurweges Nr. 17 - in Privatbesitz.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Markt Schondra ist, bedingt durch seine Lage, ein beliebter Wohnstandort. Die charakteristischen Merkmale der Marktgemeinde sind die Landwirtschaft, der Wald und - bedingt durch die Lage in der Rhön und das angrenzende Biosphärenreservat - in kleinerem Umfang der Fremdenverkehr.

Die Ausweisung des in der Ortsabrundung vorgesehenen Baulandes soll den Kindern des ortsansässigen Eigentümers die Möglichkeit geben mit ihren Familien im Ort zu verbleiben.

Die Ausweisung des Bauplatzes verhindert die Abwanderung junger Familienmitglieder und dient somit auch dem Erhalt des Dorflebens durch die Ansiedlung junger Familien.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Für den Markt Schondra besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus den Jahren 1985 bis 1988, teilgenehmigt gemäß § 6 BauGB am 31. Mai 1988, dessen 5. Änderung im Jahr 2004 durchgeführt wurde.

In diesem Flächennutzungsplan ist die hier vorgesehene Fläche für die Ortsabrundung „An der Rösse“, OT Schondra als landwirtschaftliche Fläche mit der Ausweisung einzelner schützenswerter Bäume dargestellt.

Da Nachfragen zu Baugrundstücken in regelmäßigen Abständen auch für den OT Schondra bestehen und dem Eigentümer neben den zur Bebauung beantragten Grundstücken auch die angrenzende Wohnfläche innerhalb der Bebauung gehört, entschloss sich der Markt Schondra nach einem Ortstermin mit dem LRA Bad Kissingen, die „An der Rösse“ fehlende Ortsabrundung vorzunehmen und hier einen Bauplatz für die Kinder des Grundstücksbesitzers zu schaffen und die gemeindliche Funktion als Wohnstandort zu stärken.

Die Einbeziehungssatzung (Ortsabrundung) deckt sich nicht mit dem gültigen Flächennutzungsplan. In einem separaten Verfahren wird der Markt Schondra zu einem späteren Zeitpunkt den FNP anpassen.

Die Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Offenlegung der Planung der Einbeziehungssatzung „An der Rösse“ in der Fassung vom 31.01.2017 unterrichtet.

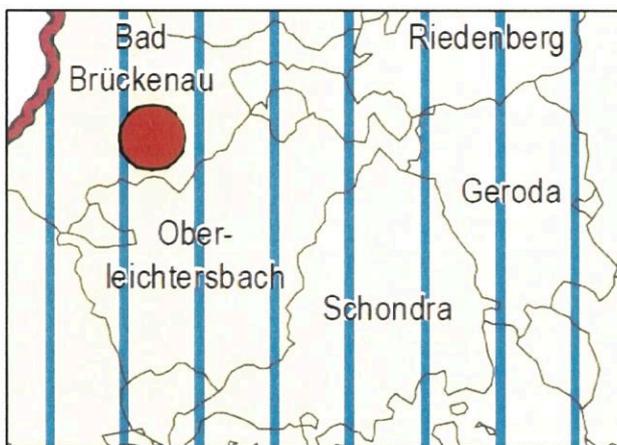
Die Offenlegung findet im Zeitraum vom 27.03.2017 bis zum 28.04.2017 statt.

Parallel zum vorgenannten Verfahren werden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist als Anlage 1 der Erläuterung beigefügt.

### 3.1 Landesplanerische Ziele

Im Regionalplan 3 der Region Main Rhön, 6. Änderung vom 4.08.2014 mit Stand vom 24.01.2008, liegt der Markt Schondra im allgemeinem ländlichem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.



#### Regionalplan Region Main-Rhön (3)

Karte 1 "Raumstruktur"

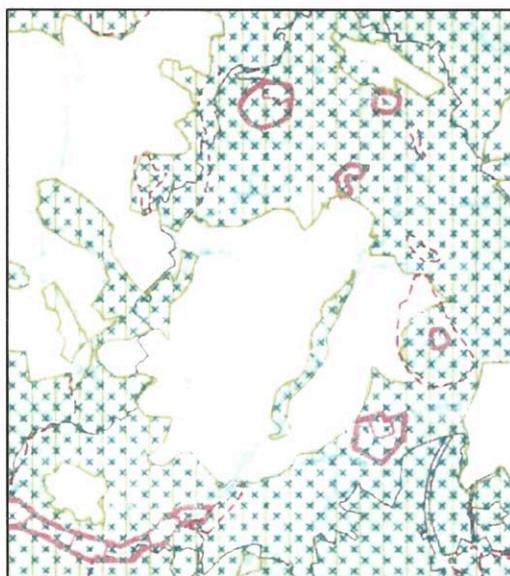
Lesefassung für das Internet  
 (Stand: 1. September 2016)

Diese Raumstrukturkarte (Lesefassung) ist an das aktuelle LEP (2013) angepasst. Die Bezeichnung der Zentralen Orte und die Zuordnung der Gemeinden zu den Gebietskategorien sind auf dem aktuellen Stand.

**Gebietskategorien**

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf  
(mit Erweiterung nach Kabinetsbeschluss vom 08.04.2014)

Durch die Lage inmitten der landschaftlichen Vorbehaltsflächen bzw. des Landschaftsschutzgebietes zeigt sich die schwierige Situation der Markt-gemeinde zur Stärkung der Grundfunktionen der Versorgung und der Schaffung von Arbeitsplätzen.



#### Regionalplan Region Main-Rhön (3)

Fassung der Bekanntmachung vom 24. Januar 2008

#### Anhang 3 Karte "Landschaft und Erholung"

**Ziele der Raumordnung**

**Zeichnensich verbindliche Darstellungen**

- Landschafts- und Kulturlandschaft

**Zeichnensich erlaubende Darstellungen verbaler Ziele**  
**Natürliche Lebensgrundlagen**

- Landschafts- und Kulturlandschaft
- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplan
- Bereich der die wesentlichen zu schützenden Landschaftsbestandteile enthält
- Generell zu schützende Landschaftsteile
- Landschaft
- Erholung
- Erholungsgebiet
- Landschaft

Wie bereits unter 2.1 des Regionalplanes festgestellt, gründet sich die deutliche Bevölkerungsabnahme im Wesentlichen auf Wanderungsverluste.

Neben der Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region ist hierzu jedoch auch ein adäquates Wohnraumangebot erforderlich.

Mit der Ortsabrundung „An der Rösse“ soll dem in Schondra ortsansässigen Eigentümer der Grundstücke die Möglichkeit gegeben werden Wohnraum für seine Kinder und deren Familien zu schaffen.

Somit entspricht die Ortsabrundung den Zielen des Regionalplanes für den Markt Schondra.

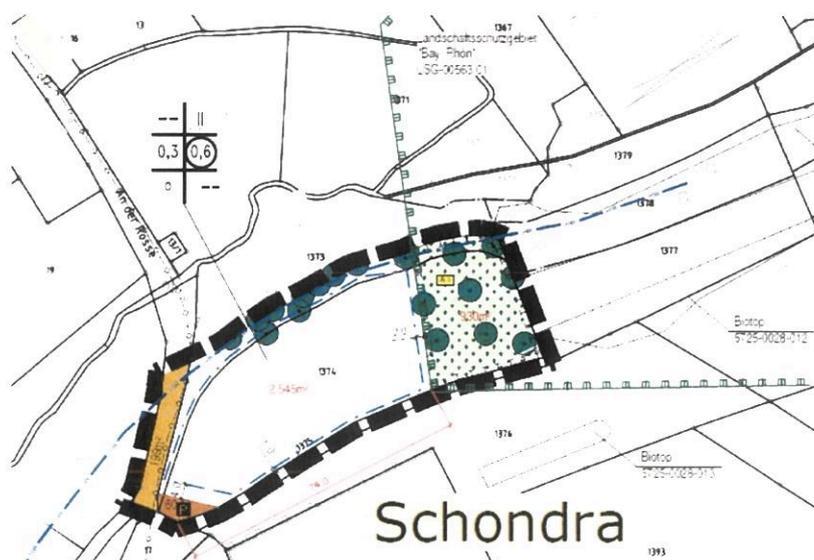
### 3.2 Landschaftsplan

Für den Markt Schondra wurde ein Landschaftsplan aufgestellt, der in dem Flächennutzungsplan integriert ist.

Der Landschaftsplan vom 21.06.1985 wurde am 8.08.1989 rechtswirksam gültig.

### 3.3 Einbeziehungssatzung

Angrenzend an die bestehende Bebauung im OT Schondra soll durch die Ortsabrundung Bauland geschaffen werden, die der Eigentümer für seine Familie erschließen will. In diesem Zuge will die Gemeinde Schondra für die angrenzende Kirche einige Parkplätze schaffen.



Durch die Ortsabrundung steht 1 Grundstück mit ca. 3.320 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zur Verfügung. Das Grundstück, insbesondere der Bereich des Baufensters mit ca. 2.550 m<sup>2</sup>, kann bei Bedarf geteilt werden.

Das Baufenster ist außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bay. Rhön angeordnet. Lediglich die Ausgleichsfläche A 1 für die Bebauung liegt innerhalb dieser Fläche und wird durch die grünordnerischen Festsetzungen zum Ausgleich für einen Teil der Baufläche genutzt.

Der noch fehlende Ausgleich für die Bebauung wird an externer Stelle (A 2) von dem Eigentümer zur Verfügung gestellt.

## 4. Natur und Landschaft

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen „Vermeidung“ und „Ausgleich“ im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Begleitend zu der vorliegenden Begründung wurde vom Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Miriam Glanz, Leutershausen der Grünordnungsplan mit Begründung einschließlich artenschutzrechtlicher Abschätzung und Umweltbericht erstellt.

Der Grünordnungsplan ist im Planteil und in den textlichen Festsetzungen integriert worden, die Begründung mit der integrierten artenschutzrechtlichen Abschätzung und dem Umweltbericht ist ein eigenständiges Dokument des Bebauungsplanes.

Nähere Informationen zum Thema Natur und Landschaft, insbesondere die Punkte

- Lage und Charakteristik des Plangebietes
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
- Grünordnerische Maßnahmen
- Bilanzierung

sind diesen Dokumenten zu entnehmen.

## 5. **Fremdleitungen**

Im Rahmen einer Voranfrage bei den in der Region bedeutsamen Versorgern wurde festgestellt, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

## 6. **Erschließung**

Alle relevanten Erschließungsmaßnahmen sind durch die auf der anderen Seite der Erschließungsstraße vorhandene Bebauung bereits vorhanden. Eine Erschließungsplanung ist nicht erforderlich.

Die Gemeinde wird in diesem Zuge ausschließlich die für die Kirche vorgesehenen Parkplätze erschließen.

Auf die Notwendigkeit zum Schutz vor Schichtenwasser bzw. aufsteigender Feuchtigkeit infolge des HQ 100 Abflusses der Schondra wird hingewiesen.

### 6.1 **Erschließungsstraße**

Die vorhandene Erschließungsstraße (Flurweg 17) wird auch für den neuen Bauplatz genutzt. Bauliche Veränderungen sind nicht vorgesehen.

### 6.2 **Abwasser**

Der Bauplatz wird im Trennsystem entwässert. Der erforderliche Hausanschluss für das Schmutzwasser an die Ortskanalisation wird durch den Eigentümer auf seinem Grund hergestellt und an den Kanal angeschlossen. Eine Überlastung des Abwassersystems des OT Schondra ist durch den Anschluss des Bauplatzes nicht zu erwarten.

Das anfallende Oberflächenwasser ist großflächig zu versickern.

### **6.3 Wasserversorgung**

Der Anschluss für Trink- und Brauchwasser erfolgt an die öffentliche Versorgung der Marktgemeinde.

Der Versorgungsdruck ist ausreichend, die Löschwasserversorgung entspricht den örtlichen Gegebenheiten.

### **6.4 Gasversorgung**

Eine erdverlegte Gasversorgung ist nicht vorgesehen. Bei der Verwendung von Gastanks sind sichtbare oberirdische Tanks nicht zugelassen.

### **6.5 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung**

Die Stromversorgung erfolgt über die bestehende Stromversorgung im Bereich der bestehenden Bebauung.

Die Straßenbeleuchtung ist bereits vorhanden.

### **6.6 Abfall**

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis.

## **7. Geplante bauliche Nutzung**

Das Plangebiet liegt zentral im OT Schondra und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Ausweisung einer privaten Grünflächen, Verwendung geeigneter ökologischer Elemente sowie die Beschränkung des Umfangs der versiegelten Fläche durch die Vorgabe einer mäßigen Grundflächenzahl so gering wie möglich gehalten werden.

### **7.1 Art**

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. **0,373 ha**.

### **7.2 Maß**

Die Grundflächenzahl ist im Plangebiet nach § 17 BauNVO auf 0,30 begrenzt worden, da die im ländlichen Raum üblichen großen Grundstücke nicht mit einer zu massiven Bebauung in Erscheinung treten sollen.

Zugelassen ist eine offene Bebauung. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Das Grundstück kann jedoch geteilt und mit zwei Einzelhäusern bebaut werden.

### **7.3 Vollgeschosse**

Zugelassen sind zwei Vollgeschosse.

## **8. Bebauung**

Die Einschränkungen infolge des Bebauungsplanes wurden auf ein Minimum reduziert.

### **8.1 Höheneinstellung**

Die Höheneinstellung der Bebauung wird durch die Definition der maximalen Wand- und Firsthöhe geregelt.

bei E+D:

- Wandhöhe max. 4,0 m über Bezugspunkt bergseits  
bzw. max. 6,0 m über Bezugspunkt talseits
- zulässige Firsthöhe max. 6,5 m über zulässiger Wandhöhe

bei E+1:

- Wandhöhe max. 6,5 m über Bezugspunkt bergseits  
bzw. max. 8,5 m über Bezugspunkt talseits
- zulässige Firsthöhe max. 4,0 m über zulässiger Wandhöhe

Erläuterung:

- Wandhöhe: Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/Dachhaut
- Bezugspunkt: Der Bezugspunkt für die Wandhöhe ist Oberkante Gehweg/  
Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der  
Mittelachse des betreffenden Gebäudes anzusetzen.

Auf der Planzeichnung finden sich Detailskizzen zur Erläuterung der Begriffe:  
„Bezugspunkt“ und „Wandhöhe“.

### **8.2 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude**

Es wurden keine Festsetzungen zur Dachausbildung vorgenommen, weder hinsichtlich der Dachneigung noch der Gestaltung.

### 8.3 Unzulässige Anlagen

Blechgaragen, provisorische Gebäude, fliegende Gebäude, Baracken, grelle oder glänzende Farben oder Materialien sind unzulässig.

## 9. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im der Einbeziehungssatzung vorgeschlagenen Grundstückseinteilung ergeben sich folgende statistische Daten für das Gesamtgebiet:

Bruttobaufläche:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 0,37 ha	= 100,0 %
./. Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,03 ha	= 8,1 %
./. festgesetzte private Grünfläche	ca. 0,12 ha	= 32,4 %
Bebaubare Nettobaufläche	ca. 0,22 ha	= 59,5 %

## 10. Bodenordnende Maßnahmen

Die Fläche ist in Privatbesitz.

## 11. Immissionen

Es sind keine Emissionsquellen in unmittelbarer Nähe zu der Baufläche bekannt.

## 12. Grünordnerische Festsetzungen

Die umweltrelevanten Maßnahmen infolge der Ortsabrundung „An der Rösse“, OT Schondra sind in einem gesonderten Dokument „Begründung zur Grünordnung“ enthalten und Bestandteil des Verfahrens.

Aufgestellt:

**Arz Ingenieure GmbH & Co. KG**  
**Kühlenbergstraße 56**  
**97078 Würzburg**

Vorhabensträger:

**Markt Schondra**  
**Schulstraße 10**  
**97795 Schondra**



**Martin**  
**1. Bürgermeister**