



MOTTEN

**ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
„AM STRAUCH“  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
KOTHEN**

Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB;  
Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

**BEGRÜNDUNG**

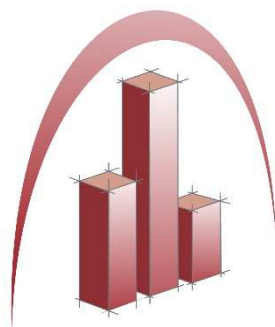
gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

**Entwurf**

Aufgestellt: 02.08.2021 / **Geändert: 12.12.2022**

Aufstellungsbeschluss vom: 22.03.2021 / 02.08.2021  
Billigungsbeschluss vom:  
Satzungsbeschluss vom:

Gemeinde Motten, Gemeindeteil Kothen  
Landkreis Bad Kissingen  
Regierungsbezirk Unterfranken



▪ **Bautechnik - Kirchner** ▪  
**Planungsbüro für Bauwesen**

**Aufgestellt:**

Gemeinde Motten  
vertreten durch  
1. Bürgermeisterin K. Habersack

Fuldaer Straße 11  
97786 Motten

Tel.: 09748 / 9191-0  
Fax: 09748 / 9191-44

.....  
Katja Habersack  
1. Bürgermeisterin

**Bearbeitung:**

BAUTECHNIK - KIRCHNER  
Planungsbüro für Bauwesen  
Raiffeisenstraße 4

97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493 - 0

.....  
Matthias Kirchner  
Inhaber



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1 ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass und Verfahren.....	3
1.2 Planungsauftrag .....	4
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
1.4 Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes .....	6
1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich).....	8
1.6 Luftbildausschnitte.....	9
1.7 Bestandsfotos .....	10
1.8 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	10
1.9 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption .....	11
1.9.1 Städtebau und Bedarfsnachweis.....	11
1.9.2 Art der baulichen Nutzung.....	14
1.9.2.1 Wohnen .....	14
1.9.3 Maß der baulichen Nutzung .....	15
1.9.4 Bauweise, Baugrenzen .....	15
1.9.5 Bebauung.....	15
1.9.6 Eingrünung.....	16
1.9.7 Natur- und Landschaftsschutz.....	16
<b>1.9.8 Artenschutz .....</b>	<b>17</b>
1.9.9 Erschließung .....	17
1.10 Bodenordnende Maßnahmen .....	19
1.11 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) .....	19
1.12 Abwägung öffentlicher und privater Belange .....	20
<b>2 GRÜNORDNUNG .....</b>	<b>21</b>
2.1 Leitbild der Grünordnung .....	21
2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches .....	21
2.2.1 Pflanz- und Saatgebote.....	21
2.2.2 Flächenbefestigungen .....	22
<b>3 HINWEISE .....</b>	<b>22</b>
3.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen .....	22
3.2 Wasserwirtschaftliche Belange .....	23
3.3 Landwirtschaftliche Belange .....	23
3.4 Natur- und landschaftsschutzrechtliche Belange .....	23
<b>4 ARTENSCHUTZ.....</b>	<b>25</b>
4.1 Artenschutzrechtliche Eingriffe sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	25
4.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung .....	25
4.1.2 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sowie für den Ausgleich der nach § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG geschützten Fläche .....	25



4.1.3	Zusammenfassung .....	26
<b>5</b>	<b>EINGRIFFSREGELUNG .....</b>	<b>26</b>
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG .....</b>	<b>27</b>
6.1	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls .....	27
Anlage 1: Artenauswahlliste für Gehölze		
Anlage 2: Planentwurf Berichtigung (9. Änderung) Flächennutzungsplan		

*(rot gekennzeichnete Text = Änderungen zur Fassung vom 02.08.2021)*

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Planungsanlass und Verfahren

Die kurz- bis mittelfristig umsetzbaren Innenentwicklungspotenziale im Gemeindeteil Kothen wurden in den zurückliegenden Jahren nahezu ausgeschöpft. Aktuell liegen der Gemeinde Motten für den Gemeindeteil Kothen zahlreiche Anfragen für Wohnbaugrundstücke vor, sodass dringender Bedarf zur städtebaulichen Weiterentwicklung im derzeitigen Außenbereich besteht. Die Planung soll erfolgen, um die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (WA-Gebiet) auf Flächen zu begründen, welche sich westlich an den in Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist die Erweiterung des qualifizierten Bebauungsplanes „Am Strauch“ im Sinne des § 30 BauGB<sup>1</sup> erforderlich.

Bebauungspläne im Außenbereich, für die bis zum 31.12.2022 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, können analog § 13a BauGB im *beschleunigten Verfahren* durchgeführt werden (befristeter § 13b BauGB). Voraussetzung hierfür ist, dass es sich dabei um einen Bebauungsplan mit einer *Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Absatz 2 der BauNVO<sup>2</sup>* handelt, durch die eine *Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen*. Diesem planungsrechtlichen Grundsatz wird durch das Siedlungsvorhaben der Gemeinde Motten entsprochen.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß den Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB im Wege der „Berichtigung“ angepasst (Darstellung von WA-Gebiet).

<sup>1</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, **zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022**

<sup>2</sup> Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), 2. Abschnitt – Maß der baulichen Nutzung, i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021



## 1.2 Planungsauftrag

Der Gemeinderat der Gemeinde Motten hat zunächst am 22.03.2021 den Beschluss zur *Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Strauch“* sowie die *9. Änderung des Flächennutzungsplanes* der Gemeinde Motten im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB gefasst.

Die Bauleitplanung entspricht aufgrund des räumlichen Umfanges und der geplanten Art der baulichen Nutzung, den planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne des § 13b BauGB, dessen bisherige Befristung, durch Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes, zwischenzeitlich bis zum 31. Dezember 2024 (Satzungsbeschluss Bebauungsplan) verlängert wurde.

Die Erweiterung des Bebauungsplanes kann aus diesen Gründen – abweichend vom am 22.03.2021 gefassten Beschluss (Regelverfahren) – im „beschleunigten Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen“ durchgeführt werden (gem. § 13b BauGB).

Der Gemeinderat der Gemeinde Motten hat den Aufstellungsbeschluss vom 22.03.2021 in seiner Sitzung am 02.08.2021 entsprechend angepasst.

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen und der Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt. In der Sitzung vom 02.08.2021 wurde der vom Planungsbüro ausgearbeitete Entwurf des Bebauungsplanes vom Gemeinderat Motten anerkannt.

## 1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird im Sinne des § 19 BauNVO, eine Grundfläche von **ca. 2.760 m<sup>2</sup>** für eine Überdeckung mit baulichen Anlagen im derzeitigen Außenbereich vorbereitet (Geltungsbereiche 1 und 2). Es handelt sich zudem um die städtebauliche Planung zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Anschluss an den Siedlungsrand von Kothen, welches „*der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum*“ dient (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung<sup>3</sup> oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes<sup>4</sup> zu beachten sind.

Die geplante Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Strauch“ entspricht somit den Kriterien des § 13b BauGB und kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

---

<sup>3</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i. d. F. vom 18. März 2021, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021

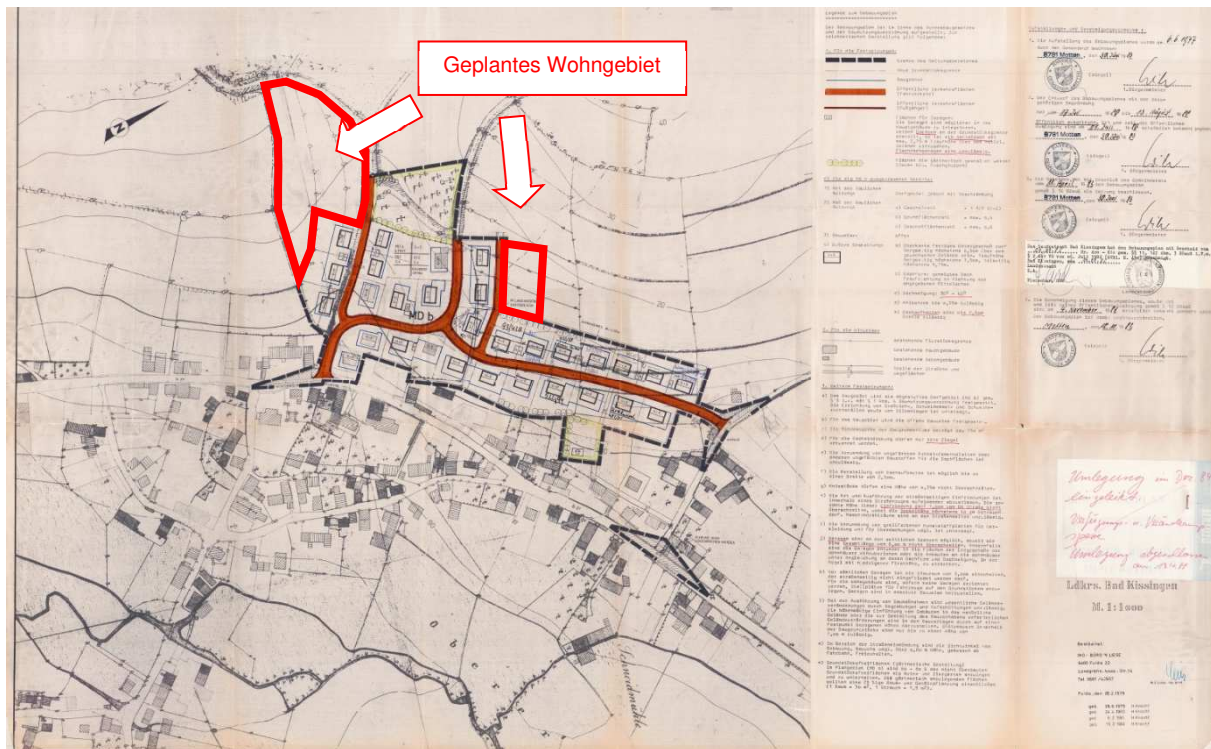
<sup>4</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, **zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021**



Entsprechend § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB entfallen Umweltprüfung und Umweltbericht. Die bauleitplanerischen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als zulässig, sodass Ausgleichsflächen hierfür nicht benötigt werden (vgl. § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB). **Für vorliegend betroffene, wild lebende Pflanzen der geschützten Arten nach § 30 BNatSchG<sup>5</sup> (gesetzlich geschützte Biotope), sowie heimische Vogelarten, ist hingegen die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzflächen erforderlich.**

### Bebauungsplan

Die Gemeinde Motten besitzt für den Gemeindeteil Kothen, den seit 04.11.1983 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Strauch“. Die getrennt voneinander liegenden Planungsflächen, sollen vorliegend die Grenzen des bestehenden Bebauungsplanes in den bisherigen Außenbereich erweitern. Hierzu ist ein förmliches Bebauungsplanverfahren notwendig.



Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Am Strauch“, Gemeinde Motten<sup>6</sup>

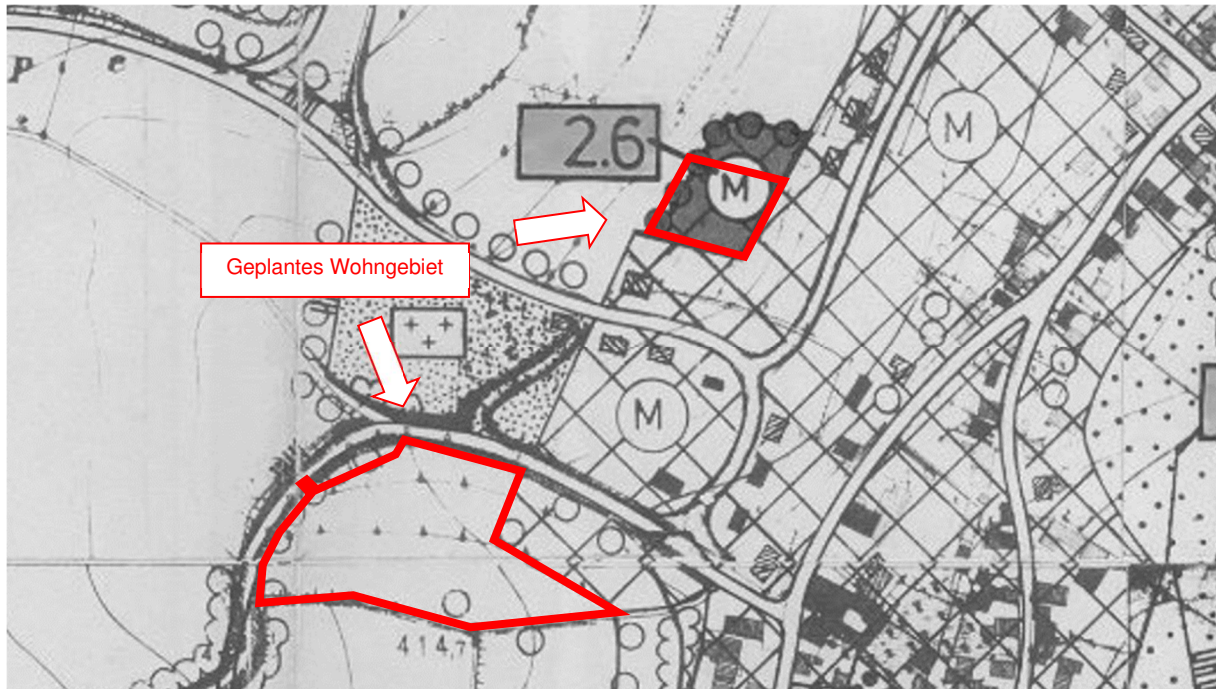
### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Motten, sind die **zur Bebauung vorgesehenen** Areale als „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Gemischte Bauflächen“ dargestellt.

<sup>5</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 2021

<sup>6</sup> Quelle: Gemeinde Motten





Planauszug wirksamer Flächennutzungsplan, Gemeinde Motten<sup>7</sup>

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von den 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,“.

Durch das in Bezug auf die Gesamtgröße von Motten untergeordnete Siedlungsvorhaben im derzeitigen Außenbereich, werden die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung des Ortes Kothen nicht beeinträchtigt. Im Anschluss an die gemischten Bauflächen am bisherigen Ortsrand, erfolgt eine ortsplanerisch sinnvolle und geordnete Entwicklung von Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) in westlicher Richtung.

Der gemeindliche Flächennutzungsplan wird durch Planbeilage (Anlage Begründung) im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, im Wege der Berichtigung angepasst (= 9. Änderung).

#### 1.4 Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes

Größe: ca. **23.930 m<sup>2</sup> (2,393 ha)**  
Geltungsbereich 1: ca. 8.865 m<sup>2</sup> (Baugebiet)  
Geltungsbereich 2: ca. 1.870 m<sup>2</sup> (Baugebiet)  
Geltungsbereich 3: ca. **12.120 m<sup>2</sup> (Ausgleichs-/Ersatzfläche)**  
Geltungsbereich 4: ca. **1.075 m<sup>2</sup> (Ausgleichs-/Ersatzfläche)**

Lage: Geltungsbereiche 1 und 2: am westlichen Ortsrand von Motten (bestehendes Baugebiet „Am Strauch“), östlich vom Bereich der Ackerflur „Eichelgarten“ und des „Mottener Forst-West“, Naturpark Bayer. Rhön, Biosphärenreservat Rhön

<sup>7</sup> Quelle: Gemeinde Motten



Geltungsbereich 1, seitlich begrenzt durch  
im Norden: „Friedhofweg“, Flurweg, Ökofläche, landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünfläche mit Gehölzstrukturen, dahinterliegend Friedhof Kothen  
im Osten: bestehender Ortsrand, Baugebiet „Am Strauch“ (beschränktes Dorfgebiet)  
im Süden: Anwandweg mit dahinterliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland teilweise Schutzstatus)  
im Westen: Anwandweg mit straßenbegleitende Gehölzstrukturen, ausgewiesene Ökofläche

Geltungsbereich 2, seitlich begrenzt durch  
im Norden und Westen: landwirtschaftlich genutzte Flächen, Obstbäume, Gehölzstrukturen  
im Süden: bestehender Ortsrand, Baugebiet „Am Strauch“ (beschränktes Dorfgebiet), Ortsstraße „Am Strauch“  
im Osten: bestehender Ortsrand, Baugebiet „Am Strauch“ (beschränktes Dorfgebiet)  
Geländehöhen von ca. 412 - 420 m ü. NHN  
mittlere Geländeneigung ca. 14 % (Ost-West-Richtung)

Geltungsbereich 3: ca. 1 km östlich der Geltungsbereiche 1 und 2, Außenbereich, Feld- und Ackerflur „Herrnfelder Höhe“, Naturpark Bayer. Rhön, Biosphärenreservat Rhön, Landschaftsschutzgebiet Bayer. Rhön

seitlich begrenzt durch

im Norden: Wiesenfläche, im Anschluss Graben und Wirtschaftsweg  
im Osten und Westen: Anwandweg mit dahinterliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen  
im Süden: landwirtschaftlich genutzte Flächen

Geländehöhen von ca. 403 - 423 m ü. NHN  
mittlere Geländeneigung ca. 7 % (von Südosten nach Nordwesten), ca. 18,5 % (Süd-Nord-Richtung)

Geltungsbereich 4: ca. 1,6 km nordöstlich der Geltungsbereiche 1 und 2, an der Grenze zum Gemeindegebiet Wildflecken, Außenbereich, alter Sportplatz Kothen, Bachaue „Kleine Sinn“, Überschwemmungsgebiet, Naturpark Bayer. Rhön, Biosphärenreservat Rhön, Landschaftsschutzgebiet Bayer. Rhön

seitlich begrenzt durch

im Norden: Wiesenfläche mit Gehölzbestand entlang Fließgewässer  
im Osten: Flurweg, dahinter Gelände Truppenübungsplatz Wildflecken  
im Westen: Wiesenfläche (alter Sportplatz)  
im Süden: Wiesenfläche mit angrenzendem Gehölzbestand  
Geländehöhen von ca. 408 - 410 m ü. NHN

Gemarkung:

Geltungsbereiche 1 – 4: Kothen

Grundstücke:

Geltungsbereich 1: Fl.Nrn. 525, 533 (ganz), Fl.Nrn. 503, 574/13 (Teilflächen)

Geltungsbereich 2: Fl.Nrn. 572/3 und 572/4 (ganz)



Geltungsbereich 3: Fl.Nr. 335 (ganz)  
Geltungsbereich 4: Fl.Nr. 793 (Teilfläche)

**Bestehende Nutzung:** Geltungsbereich 1: Grünland (hangaufwärts geschütztes Biotop gem. § 30 BauGB, ca. 15 m breit), randlich Hecken und Baumgruppen, Stell- und Lagerflächen (Hausgarten)

Geltungsbereich 2: Streuobstwiese und Hecken, Grünland, Scheunen, Zufahrten, Lagerflächen

Geltungsbereich 3: intensiv genutztes Grünland (Mähwiese)

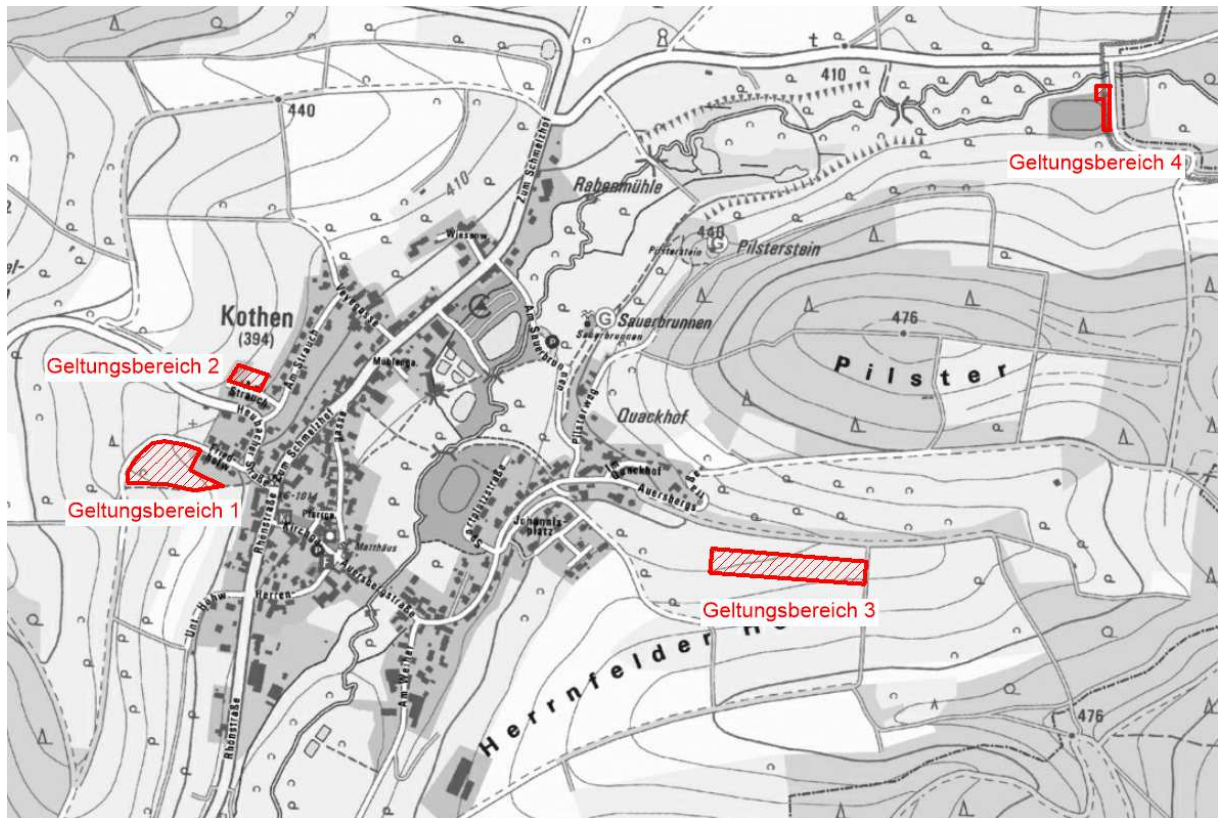
Geltungsbereich 4: intensiv genutztes Grünland (Mähwiese, ehem. Sportplatz)

**Geplante Nutzung:** Geltungsbereich 1: Allgemeines Wohngebiet (WA), öffentliche Straßenverkehrsflächen, öffentliche Grünfläche, Rand- und Gebietseingrünung, Ver- und Entsorgungsleitungen

Geltungsbereich 2: Allgemeines Wohngebiet (WA), Gebietseingrünung, Ver- und Entsorgungsleitungen

Geltungsbereiche 3 und 4: Ausgleichs- und Ersatzflächen (Artenschutz)

## 1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



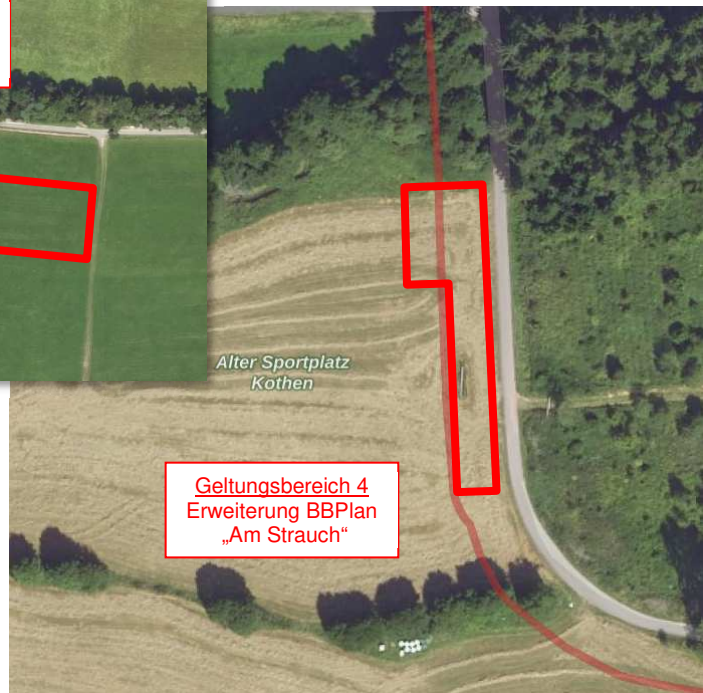
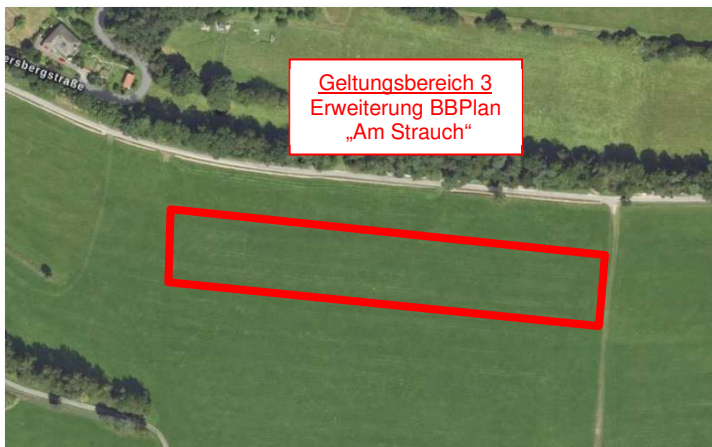
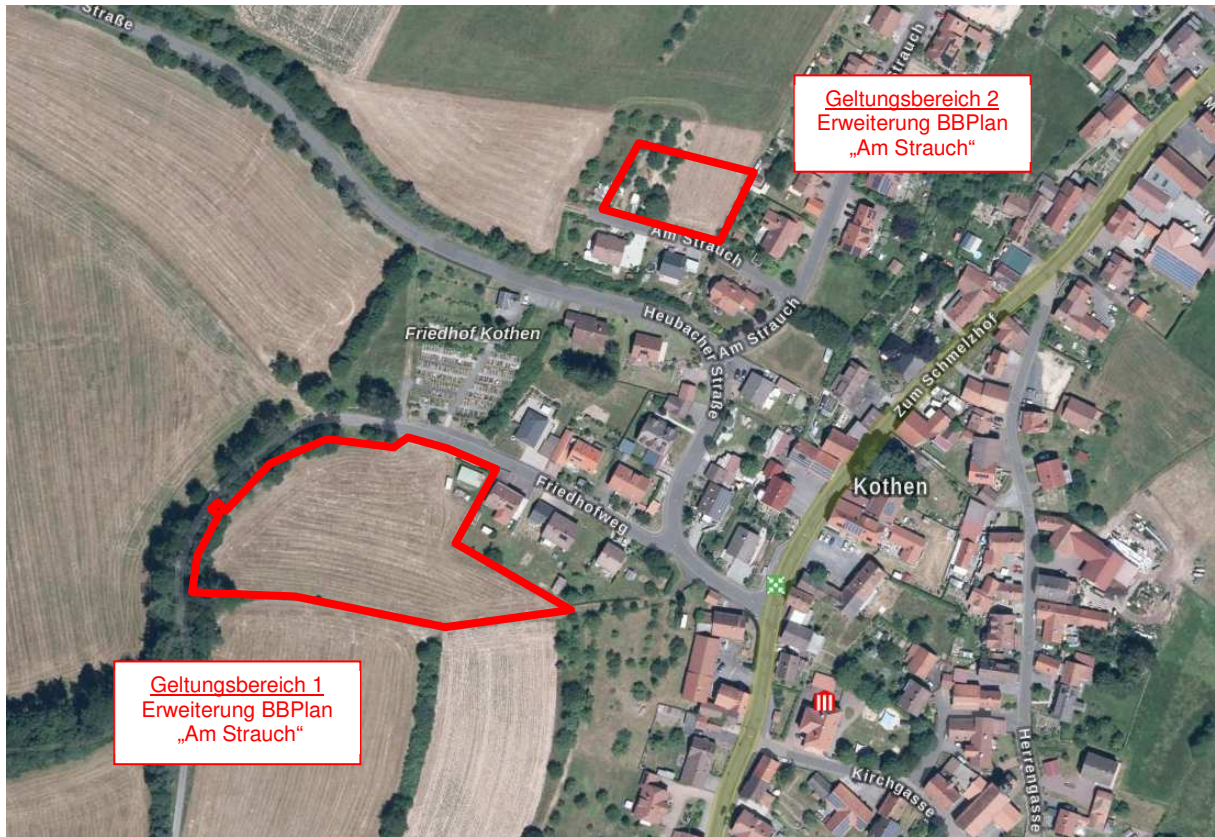
Karte<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung





## 1.6 Luftbildausschnitte



Luftbilder<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung





## 1.7 Bestandsfotos<sup>10</sup>



„Friedhofsweg“, Richtung Ortsmitte



„Friedhofsweg“, gepl. Zufahrtsbereich



Blick in Geltungsbereich 1, nördlicher Rand



Parkfläche Friedhof, gegenüber Geltungsber. 1

## 1.8 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)<sup>11</sup> und Regionalplan Main-Rhön (3)<sup>12</sup>

Motten liegt im allgemeinen ländlichen Raum. Dieser „soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und seine landschaftliche Vielfalt sichern kann“. Der Raum um Motten ist zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind dabei „Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist“. Diese Teilräume sind vorrangig zu entwickeln, um gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in Bayern zu gewährleisten. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen

<sup>10</sup> Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahme datum 30.09.2020

<sup>11</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01. September 2013, zuletzt geändert am 01. Januar 2020

<sup>12</sup> Regionalplan der Region Main-Rhön (3), in Kraft getreten am 18. Januar 2008, zuletzt geändert am 03.12.2020



zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel.

Die Gemeinde Motten liegt unmittelbar an der Landesgrenze zu Hessen und ist über die Staatsstraße St 2790 an das Mittelzentrum Bad Brückenau sowie an Fulda angebunden. Der Gemeindeteil Kothen wird von der Staatsstraße St 2790 durchquert und ist nördlich von Bad Brückenau an die Bundesautobahn BAB 7 angebunden.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist der Grundsatz „Flächensparende Siedlungsentwicklung“ des Regionalplanes der Region Main-Rhön zu beachten.

Aus städtebaulicher bzw. ortsplanerischer Sicht, ist die vorliegend geplante Flächeninanspruchnahme im derzeitigen Außenbereich, zum aktuellen Zeitpunkt dringend erforderlich. Der Bedarfsnachweis wird nachstehend erbracht (vgl. Ziffer 1.9.1 der Begründung).

## 1.9 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

### 1.9.1 Städtebau und Bedarfsnachweis

Durch die relative Nähe zum Mittelzentrum Bad Brückenau sowie der guten verkehrlichen Anbindung, hat sich die Gemeinde Motten in den letzten Jahrzehnten zu einer attraktiven Wohngemeinde entwickelt. Die landschaftliche und touristische Gesamtlage, bietet zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Erholen.

Die Bevölkerungszahl in der Gesamtgemeinde Motten hält sich nach einem kleinen Anstieg im Jahre 2020 aktuell sehr ausgewogen, was nicht zuletzt auf die Steigerung der Familienfreundlichkeit zurückzuführen ist.

Jahr	Einwohnerzahl der Gemeinde Motten
2019	1.844
2020	1.866
2021	1.867

Als Mitglied der „Brückenauer Rhönallianz“, versucht die Gemeinde seit Jahren aktiv, die Entwicklung ihrer Orte weiter voranzutreiben und somit die Lebensqualität in den Ortskernen zu erhalten. Die Kommunen der Brückenauer Rhönallianz haben sich bereits 2010 an dem bayernweit einmaligen Modellprojekt „Flächenmanagement und Ortskernentwicklung“ beteiligt. Aufgabe war es, Flächenmanagement und kommunale Innenentwicklung als kommunales Handlungsfeld näher zu beleuchten. U. a. sollte das Bewusstsein für eine flächensparende Siedlungsentwicklung und deren Vorteile in den Kommunen und der Bürgerschaft gestärkt werden. Als unterstützendes Instrument kam hierbei die Flächenmanagement-Datenbank (FMD) des Landesamtes für Umwelt zum Einsatz. Die FMD bildet den zentralen Baustein des Kommunalen Flächenmanagements und kann zur Erfassung, Verwaltung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen wie Baulücken und Leerständen genutzt werden.

Aufgrund der hohen Anzahl der Baulücken, die über die Allianz-Kommunen inkl. ihrer Teilorte verteilt sind, bieten sich hier die Hauptansatzpunkte für die Aktivierung innerörtlicher Baulandpotenziale.



Seit dem 01.01.2017 gibt es in der Gemeinde Motten ein Förderprogramm zur Revitalisierung der Ortskerne. Mit diesem Programm soll Bauherren und Sanierungswilligen ein Impuls für Maßnahmen zur Innenentwicklung gegeben werden. Ziel ist die Vermeidung und Beseitigung von Leerständen und der Erhalt schützenswerter Bausubstanz. Den ortstypischen Charakter gilt es dabei zu bewahren. **Durch das Förderprogramm können mit kleiner Förderung auch ältere Gebäude und Grundstücke im Daseinsvorsorgegebiet wiederbelebt werden. Hierdurch konnten alleine in den vergangenen zwei Jahren, vier Sanierungsprojekte gefördert und realisiert werden. Zwei dieser Projekte wurden im Ortsteil Kothen umgesetzt, welche nicht zuletzt auch zu einer wesentlichen Verbesserung des Ortsbildes geführt haben.** Zusätzlich unterhält die Gemeinde Motten über die Gemeindehomepage eine Immobilienbörse, bei der Privatpersonen Grundstücke bzw. Objekte oder Leerstände anbieten können. Weiterhin bietet die Gemeinde Motten auch die Möglichkeit, Mietangebote und -gesuche auf der Homepage kostenlos zu veröffentlichen. Gerade für Wohnungssuchende ist die Gemeindeverwaltung sehr oft der erste Ansprechpartner. Durch dieses Portal können Wohnungssuchende schnell auf freie Mietwohnungen hingewiesen werden.

Zur Unterstützung einer geordneten und zukunftsfähigen städtebaulichen Weiterentwicklung, haben die Mitgliedsgemeinden ein *Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK)*<sup>13</sup> erstellt.

Die Innenentwicklungsstrategie ist ein fortwährender Prozess. Aktuell wird die Stärkung der Ortsmitten mit dem Kommunalen Förderprogramm und der Möglichkeit einer kostenfreien Architekten-Erstberatung unterstützt.

In diesem Rahmen hat die Gemeinde Motten bisher nach den sich ihr bietenden Möglichkeiten versucht, den städtebaulichen bzw. landesplanerischen Planungsgrundsätzen zur Förderung der Innenentwicklung, unter dem Aspekt des allgemeinen demographischen Wandels zu genügen.

Die Gemeinde ist bestrebt, auf diesem Wege auch weiterhin für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und den Erhalt der örtlichen Strukturen Sorge zu tragen. Auch bei Ausschöpfung von Innenentwicklungspotenzialen, ist die Gemeinde Motten zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht in der Lage, den anhaltend hohen Bedarf nach Wohnbaugrundstücken auch nur annähernd zu decken. Entwicklungsräume für das Wohnen, müssen deshalb durch die Arrondierung der Ortsränder geschaffen werden. Es muss von Gemeindeseite kurz- bis mittelfristig damit gerechnet werden, dass die aktuell potenziell vorhandenen Bauwerber in andere Ortschaften abwandern, um ihren Bauwunsch auch realisieren zu können. Um dies zu vermeiden wurde aus ortsplanerischer Sicht dringender Handlungsbedarf erkannt, welcher schlussendlich zur Entscheidung für die Durchführung der nunmehr vorgesehenen Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Strauch“ geführt hat.

**Auch die Entwicklung durch die Veränderungen am Arbeitsmarkt und die neu gewonnenen Erkenntnisse aufgrund der Corona Pandemie haben gezeigt, dass die Nachfrage an Wohnraum im ländlichen Raum an Attraktivität zugenommen hat. Dies zeigte sich nicht zuletzt auch an den Abverkäufen der Bauplätze in den Ortsteilen Motten und Speicherz. Diese Grundstücke befanden sich seit den späten 90er Jahren in gemeindlichem Besitz. Ebenso konnte ein höheres Interesse an**

---

<sup>13</sup> ILEK Brückenauer Rhönallianz, Stand 2014, Baader Konzept GmbH mit Architekten Franke + Messmer & Büro Gertz Gutsche Rümenapp





privaten Grundstücksverhandlungen beobachtet werden, was sich auch an den Verkäufen von privat zu privat widerspiegelt.

#### Verkaufte Bauplätze für die noch kein Bauantrag vorliegt 2020 – 2022

Gemarkung	Flurnummer	Adresse	gemeindlich	privat
Motten	1076/12	Frühlingstraße 26		x
Motten	1076/11	Frühlingstraße 24		x
Motten	1076/6	Frühlingstraße 14	x	
Motten	1076/5	Frühlingstraße 12	x	
Motten	1076/4	Frühlingstraße 10	x	
Motten	164/5	Am Pfarracker 7	x	
Motten	164/3	Am Pfarracker 5	x	
Kothen	341/2	Johannisplatz 3	x	
Speicherz	271/6	Oberzeller Straße 16	x	

Ebenso ist in den vergangenen zwei Jahren die Zahl der Bauanträge, welche bei der Gemeinde eingereicht wurden, gestiegen, was zur Schließung einiger Baulücken geführt hat. Diese Grundstücke waren jahrelang in privater Hand und wurden seiner Zeit noch ohne Bauverpflichtung oder jegliche Auflagen verkauft. In Einzelfällen stammten diese Grundstücke noch aus jahrzehntelangem Familienbesitz.

#### Neubauten 2020 – 2022

Ort	Flurnummer	Straße
Motten	1063/11	Ringstraße 14
Kothen	574/36	Am Strauch 11
Speicherz	5/0	An der Mühle 1
Motten	1061/2	Ringstraße 4
Motten	1061/1	Ringstraße 6
Motten	1004/4	Ringstraße 22
Motten	1004/3	Ringstraße 24
Speicherz	271/5	Oberzeller Str. 18
Kothen	341/5	Johannisplatz 7
Kothen	349/7	Johannisplatz 14
Speicherz	271/4	Oberzeller Str. 20
Motten	6/4	Fuldaer Straße 42
Kothen	574/29	Am Strauch 1

Aktuell sind im Gemeindeteil Kothen nur wenige klassische Baulücken vorhanden, für die jedoch seitens der Eigentümer keine Bereitschaft zum Verkauf oder zur Bebauung besteht. Fast jährlich wurden die Besitzer der privaten Grundstücke angefragt, ob sie die unbebauten Grundstücke veräußern möchten. Dies soll die Verringerung der Baulücken und die Wiedernutzbarmachung von Leerständen im Ortsbereich ebenfalls voranbringen. Viele dieser Grundstücke werden jedoch nicht freigegeben, da man diese in der eigenen Familie weitergeben oder vererben möchte.

Die Gemeinde Motten sieht sich mit der Planung in der Pflicht, das bereits seit Jahren benötigte Bauland den Bauwerbern zur Verfügung zu stellen. Da es sich



bei den derzeit landwirtschaftlich und kleingärtnerisch genutzten Grundstücksflächen um einen Außenbereich handelt, ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, die Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Strauch“ erforderlich.

Vorgesehen ist die Entwicklung von zwei kleinen Wohnarealen für Einzelwohngebäude (9 und 2 Grundstücke). Am Friedhofsweg (Geltungsbereich 1) besteht die Möglichkeit ein Wohngebiet mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Durch ein ausgewogenes Grundstücksangebot, soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass in ländlichen Regionen auch größere Bauplätze nachgefragt werden. Beim Verkauf neuer Bauparzellen, wird diesen eine Bauverpflichtung auferlegt, so dass langfristige Leerstände oder ein Bevorraten von Grundstücken ausgeschlossen werden können.

Das wesentliche und vorrangige Ziel der Gemeinde Motten liegt darin, adäquate und ausreichende Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, um ihre Einwohnerzahl zu sichern. Momentan gilt es die Baulandnachfrage der überwiegend jungen Familien im Gemeindeteil Kothen zu befriedigen. Die vorliegende Bauleitplanung beruht konkret und ausnahmslos, auf der aktuellen und bereits seit geraumer Zeit anhaltenden Nachfrage nach verfügbarem Bauland in der Gemeinde. Alle Bauplätze des Geltungsbereiches 1 könnten bereits jetzt veräußert werden. Schon im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung des Bauleitplanverfahrens, konnten zusätzliche Interessenten für Baugrundstücke gewonnen werden. Aufgrund der ansprechenden Lage des Baugebietes, wurden weitere vier Anfragen eingereicht.

Mit der Entwicklung der beiden Areale am Ortsrand, soll diesem Bedarf nunmehr konkret entsprochen werden.

Die Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Strauch“ ist aus den v.g. Gründen städtebaulich notwendig und vertretbar. Der örtliche Bedarf übersteigt bereits jetzt das Bauplatzangebot der vorliegenden Bauleitplanung.

## 1.9.2 Art der baulichen Nutzung

### Allgemeines Wohngebiet

Über das vorliegende Bauleitplanverfahren gemäß § 13b BauGB, soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Für die angestrebte bauliche Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund erfolgter Rechtsprechung des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes sind die Gemeinden bei Bauleitplanverfahren gemäß § 13b BauGB gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. Dies betrifft vorliegend *Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.*

- vgl. Buchstabe B, Ziffer 1.1.1 der Bebauungsplanfestsetzungen

Den Bestimmungen des § 13b BauGB ist damit Rechnung getragen.

### 1.9.2.1 Wohnen

Innerhalb der Geltungsbereiche 1 und 2 können 11 neue Baugrundstücke für eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern entstehen. Die Grundstücke wurden in Größen von ca. 600 –



980 m<sup>2</sup> vorkonzipiert. Damit ist ein ausgewogenes Grundstücksangebot für die Bauwerber möglich.

Durch großräumige Baufenster und die Reduzierung der Bebauungsplanfestsetzungen auf den städtebaulich erforderlichen Mindestumfang, steht ein großer Gestaltungsspielraum bei der Planung bzw. Errichtung der Gebäude zur Verfügung. So wurde bewusst auf einschränkende Festlegungen für z.B. Dachformen oder Wandhöhen verzichtet, um eine moderne und zeitgemäße Architektur zu ermöglichen.

Der städtebauliche Entwurf gibt dem Nutzer eine klare Straßenzuordnung vor, die den Charakter von Wohnstraßen stärkt. Über partielle Baumpflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich, wird das Areal grüngestalterisch gegliedert.

### 1.9.3 Maß der baulichen Nutzung

Für alle Grundstücke wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass 35 % der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Einzelheiten hierzu sind in § 19 BauNVO geregelt.

Für die Wohngebäude ist eine max. II-geschossige Bauweise zulässig, sodass - je nach Dachform - die Errichtung von Erd- mit Ober- oder Dachgeschossen **bzw. Erd- mit Unter- und/oder Dachgeschossen** ermöglicht wird. Allgemein zulässig sind Kellergeschosse.

Bei II-geschossigen Bauweisen mit Flach-, Pult- oder flachgeneigten Sattel- bzw. Walmdach, muss über die Höheneinstellung des Gebäudes gewährleistet werden, dass sich aufgrund der künftigen Geländesituation kein drittes Geschoss ergeben kann.

Zur vertikalen Begrenzung der Baukörper, wurde eine Gebäudehöhe von max. 8,50 m festgesetzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt gilt jeweils, der Straßenrand, der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (= Straßenbegrenzungslinie).

Der Bezugspunkt an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen dargestellt.

- Details sh. Buchstabe B, Ziffern 2.2, 2.3.1, 2.3.2, 2.4, 2.4.1 und 2.4.2 der Bebauungsplanfestsetzungen

### 1.9.4 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt, d.h. die Wohngebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und enthalten einen Spielraum, um Flexibilität für die Bebaubarkeit zu gewährleisten und das städtebauliche Konzept zu sichern.

### 1.9.5 Bebauung

Die für die Errichtung der Wohngebäude maßgeblichen Regelungen des Bebauungsplanes werden so gestaltet, dass eine den heutigen Anforderungen genügende Architektur ermöglicht wird.

So wird infolge der Bebauungsplanfestsetzungen eine breit gefächerte Gebäudegestalt realisierbar. Dachform, Dachneigung und Firstrichtung sind freigestellt.



Auf Standortbindungen für Garagen wurde verzichtet. Vor den Garagen oder vor Stellplätzen auf den Grundstücken, muss ein Stauraum von 5 m zum anliegenden Straßenrand freigehalten werden. **Die Errichtung von Grenzgaragen ist unter Berücksichtigung der Bestimmungen der BayBO zulässig.**

- Details sh. Buchstabe B, Ziffer 9.2 und 9.2.1 der Bebauungsplanfestsetzungen

### 1.9.6 Eingrünung

Der planerische Leitgedanke beinhaltet die Entwicklung eines durchgrünten Baugebietes.

Um die angestrebte Wirkung zu erreichen, werden spezifische grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Diese beinhalten Pflanz- bzw. Saatgebote für die öffentlichen und privaten Freiflächen.

Als Abgrenzung zur freien Landschaft im Süden des Geltungsbereiches 1, wird ein privates Pflanzgebot in Form einer 2-3 reihigen Baum-/Strauchhecke als Randeingrünung festgesetzt. Diese stellt den Übergang zur **angrenzenden** Feldflur dar.

Die Artenzusammenstellung der potentiellen natürlichen Vegetation und der realen Vegetation, bildet das Leitgerüst bei der Pflanzenauswahl für die künftigen Neupflanzungen (vgl. Artenauswahlliste, Anlage Begründung).

Ergänzende Festsetzungen zur Reduzierung von Flächenversiegelung und den Wasserabfluss, optimieren die Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung von nachhaltig negativen Umweltauswirkungen.

### 1.9.7 Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß den Bestimmungen des BauGB, ist im beschleunigten Verfahren der bauleitplanerische Eingriff nicht ausgleichspflichtig. Auf die Festsetzung von Ausgleichs- oder Ersatzflächen im Sinne der Eingriffsregelung, wird deshalb verzichtet.

Die Gemeinde Motten sieht sich jedoch auch im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchaus in der Pflicht, den grundsätzlichen Anforderungen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft gerecht zu werden. Durch die **grünordnerische** Konzeption des Baugebietes soll dem soweit als möglich Rechnung getragen werden.

Im Zuge der grünordnerischen Planung werden zahlreiche öffentliche und private Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, die eine adäquate Durchgrünung des gesamten Siedlungsareals ermöglichen.

Am Baugebietsrand, der im Übergang zur freien Feldflur liegt, tragen die Regelungen des Bebauungsplanes dazu bei, einen natürlichen bzw. naturnahen Saum aus Gehölzen, Gräsern und Kräutern zu etablieren. Sukzessive sorgen die Strukturen für die Integration des Areals in die unmittelbare Landschaft und stellen im Verbund einen neuen Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleintiere dar.

Der bestehende Gehölzsaum westlich des Geltungsbereiches 1 (Ökokontoflächen), bleibt weitestgehend erhalten und unterstützt die landschaftliche Einbindung der neuen Siedlungsflächen. Auch die Obstbäume im Geltungsbereich 2 sollen erhalten werden.





### 1.9.8 Artenschutz

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wurden unzulässige Beeinträchtigungen von Lebensräumen europarechtlich geschützter Vogelarten festgestellt, denen durch spezifische Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb der Bauleitplanung zu begegnen ist. Betroffen sind die Gilden der Bodenbrüter/Wiesenbrüter (z.B. Wachtel) sowie der Hecken- und Gehölzbrüter (z.B. Dorngrasmücke).

Bei der Überprüfung des Grünlandbereiches auf der Hauptfläche (Geltungsbereich 1) wurde festgestellt, dass die oberste, ca. 15 m breite Hangpartie, dem § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG sowie dem Biototyp „Artenreiche Flachland-Mähwiese“ zuzuordnen ist, und somit gesetzlichen Schutzstatus aufweist. Aufgrund des öffentlichen Interesses zur Baulanderschließung, wurden mit Unterstützung der Unteren Naturschutzbehörde Anstrengungen unternommen, eine Ausnahme für die Überplanung der „§30-Fläche“ zu schaffen. Details hierzu können dem beiliegenden Fachbeitrag entnommen werden.

Östlich sowie nordöstlich des Gemeindeteiles Kothen, werden zwei Ausgleichs- und Ersatzflächen (insgesamt ca. 13.195 m<sup>2</sup>) für den Lebensraumverlust der betroffenen Vogelarten, sowie als Ausgleich für die geschützte Wiesenfläche festgesetzt.

### 1.9.9 Erschließung

#### Straßenbau

##### ▪ Geltungsbereich 1:

Die straßenbauliche Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über den Neubau der Straße A, welche an die Ortsstraße „Friedhofweg“ angebunden wird. Die Erschließungsstraße A erhält Straßenbreiten von 6,00 m bzw. 5,50 m. Etwa mittig wird als Aufenthaltsfläche ein Platzbereich geschaffen, der auch als Wendemöglichkeit genutzt werden kann (R = 9,25 m, ausreichend für Feuerwehrfahrzeuge und 3-achsige Müllfahrzeuge). Am Ende der Straße soll, über eine asymmetrische Fahrbahnaufweitung, eine zusätzliche Wendemöglichkeit zur Verfügung gestellt werden (R = 5,50 m). Vom zentral gelegenen Wendeplatz ausgehend, stehen die 4 m bzw. mind. 5,50 m breiten Erschließungswege A und B für die verkehrliche Erschließung der außen gelegenen Grundstücke zur Verfügung. Am Ende der Straße A ermöglicht ein 2,50 m breiter Weg für Fußgänger den Zugang zum Außenbereich.

Auf die Anlage von straßenbegleitenden Gehwegen soll verzichtet werden. Es ist vorgesehen das Wohnareal als verkehrsberuhigte Zone auszuweisen. In verkehrsberuhigten Straßen sind alle Verkehrsteilnehmer besonders zur gegenseitigen Rücksichtnahme aufgefordert. In kleinen Wohngebieten hat sich die Anlage derartiger Straßenräume etabliert, da sich durch die fehlende Aufteilung der Straße, die gefahrenen Geschwindigkeiten merklich reduzieren.

Der gesamte, in verschiedenen Breiten entstehende Verkehrsraum, soll infolge entsprechender Gestaltung (Pflasterung, ggf. Möblierung), als attraktive Aufenthaltszone für die Bewohner des Baugebietes bereitstehen.

Im Einmündungsbereich in den Friedhofsweg wird durch Aufweitung der Fahrbahnränder sichergestellt, dass bei der Ein- bzw. Ausfahrt auf die bevorrechtigte



Straße, ein Befahren mit den gängigen Bemessungsfahrzeugen möglich ist.

Die Feld- und Flurwege im direkten Umfeld des Baugebietes, bleiben weiterhin erhalten. Dadurch ist die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der ans Plangebiet anschließenden Agrarflächen, weiterhin uneingeschränkt möglich. Die Wege stehen gleichsam für Unterhalts- und Pflegemaßnahmen im Bereich der Randgrünstreifen, bzw. für die privaten Heckenstrukturen auf den südlichen Grundstücken, zur Verfügung.

▪ Geltungsbereich 2:

Die Erschließungsanlagen für die 2 Grundstücke nördlich der Stichstraße „Am Strauch“, sind vollständig ausgebaut. Änderungen oder Anpassungen sind hierzu nicht erforderlich. Lediglich für die Leitungsversorgung der Grundstücke, sind öffentliche und private Baumaßnahmen im geringen Umfang notwendig.

Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Motten verfügt über eine eigene Ortskanalisation im Mischsystem.

Die abwassertechnische Entsorgung der im Geltungsbereich 1 vorgesehenen Grundstücke, erfolgt aufgrund der hierfür gegebenen Voraussetzungen im Trennsystem. Zur Realisierung ist die Verlegung getrennter Abwasserleitungen für Schmutz- und Regenwasser, im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich (siehe Entwässerungsschema im Planentwurf).

Zur Schmutzwasserableitung wird innerhalb der öffentlichen Erschließungsanlagen ein Abwasserkanal errichtet. Der Anschluss an das örtliche Mischwasser-Netz erfolgt im Friedhofsweg.

Zur Regenwasserableitung, wird ein eigenständiger Regenwasserkanal errichtet. Zur Zwischenspeicherung ist aus Platzgründen, anstelle eines offenen Erdbeckens, der unterflurige Einbau eines geschlossenen, modularen Rückhalte- und Speicherbehälters am Straßen- bzw. Geländetiefpunkt vorgesehen. Das Rückhaltevolumen sowie die technisch erforderliche Ausstattung des Behälters, werden im Rahmen der Erschließungsplanung durch Anwendung des Bewertungsverfahrens entsprechend dem Merkblatt ATV-M 153 und fiktive Berechnungen ermittelt. Die Drossel- und Überlaufleitung soll über die bestehende Grabenverrohrung im Friedhofsweg der „Sinn“ (Vorfluter) zugeführt werden.

Für die Einleitung des Regenwassers in die Sinn wird, vor Beginn der Baugebieterschließung und in einem eigenständigen Verfahren, die wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bad Kissingen beantragt.

Die abwassertechnische Entsorgung der beiden Grundstücke des Geltungsbereiches 2, ist nur über direkte Grundstücksanschlüsse an den best. Mischwasserkanal in der Ortsstraße „Am Strauch“ realisierbar. Die Errichtung eines Trennsystems ist aufgrund der fehlenden Infrastruktur in diesem Bereich nicht möglich bzw. unwirtschaftlich.

Im Zuge der geplanten Dorferneuerung, wird die erforderliche Dimension der gemeindlichen Entwässerungsanlage überrechnet. Dabei werden auch die geplanten Siedlungsflächen des Bebauungsplanes „Am Strauch“ berücksichtigt.

Das auf allen Grundstücken anfallende Regenwasser soll unterirdischen Zisternen zugeführt werden, die mit einem Überlauf an den öffentlichen Regen- bzw. Mischwasserkanal zu versehen sind (siehe hierzu Ziffer B.9.3 der Bebauungsplanfestsetzungen).



Das **gesamte** geplante Entwässerungskonzept kann dem Planentwurf entnommen werden.

### Entwässerung des Außeneinzugsgebietes

Seitens des Außeneinzugsgebietes trifft nur eine äußerst geringe Regenwassermenge auf die geplanten Erweiterungsgebiete. Die oberflächlich abfließenden Hauptregenmengen, werden im Bereich des Geltungsbereiches 1, weiterhin vom bestehenden Wegseitengraben entlang des Flurweges Fl.Nr. 503 abgeleitet. Dieser mündet im Bereich des Friedhofes in einen Oberflächenkanal.

### Wasserversorgung

Die Bedarfsdeckung der Gemeinde Motten mit Trinkwasser, erfolgt über eine gemeindeeigene Wasserversorgung. Die Versorgung des Baugebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes aus dem Ortsgebiet sichergestellt. Wasserdruck und Wassermengen sind nach derzeitigem Kenntnisstand hierfür ausreichend. **Zusätzlich steht die im Geltungsbereich 1 neu geplante Regenrückhalte- und Speichieranlage für eine Löschwassarentnahme zur Verfügung.**

### Strom- und Gasversorgung, Fernmeldeeinrichtungen

Die Stromversorgung sowie die Straßenbeleuchtung des Baugebietes werden über die Osthessen Netz GmbH sichergestellt.

Die Fernmeldekommunikation wird durch Leitungen der Deutschen Telekom GmbH gewährleistet. Die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes ist möglich. Die Möglichkeiten für die Gasversorgung des Gebietes, werden im Laufe des Verfahrens abgestimmt.

Alle für das Baugebiet notwendigen Versorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenraum unterirdisch verlegt. Die zuständigen Versorgungsunternehmen werden am Bebauungsplanverfahren beteiligt. In diesem Zuge erteilte Leitungsauskünfte werden bedarfsweise nachrichtlich übernommen. Die konkrete Maßnahmenabstimmung erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung für die tiefbautechnische Erschließung des Baugebietes.

## **1.10 Bodenordnende Maßnahmen**

Die für die Realisierung des Wohngebietes benötigten Grundstücksflächen, befinden sich im Besitz der Gemeinde Motten oder werden noch erworben. **Die als private Grünfläche ausgewiesene Teilfläche des Plangrundstückes Fl.Nr. 525 (Gem. Kothen), verbleibt aufgrund best. Bebauung und Nutzung in Privatbesitz.**

Alle künftigen Grundstücksgrenzen werden durch eine Vermessung neu gebildet. Als Planungsgrundlage wurde die aktuelle amtliche digitale Flurkarte (DFK) verwendet.

## **1.11 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)**

- 1) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Bauaufsichtsbehörde
- 2) Landratsamt Bad Kissingen, Städtebau
- 3) **Landratsamt Bad Kissingen, Sachgebiet Bodenschutz**
- 4) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde



- 5) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Immissionsschutzbehörde
- 6) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Wasserrechtsbehörde
- 7) Landratsamt Bad Kissingen, Gesundheitsamt
- 8) Landratsamt Bad Kissingen, Jugendamt
- 9) Kreisbrandinspektor des Landkreises Bad Kissingen
- 10) Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
- 11) Regierung von Unterfranken, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
- 12) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 13) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bad Kissingen
- 14) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 15) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt/Saale
- 16) Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Ufr., Würzburg
- 17) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 18) Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Unterfranken
- 19) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Bamberg
- 20) Osthessen Netz GmbH, Fulda
- 21) PLEdoc GmbH, Essen
- 22) Stadtwerke Hammelburg GmbH
- 23) Benachbarte Kommunen: Markt Wildflecken, Gemeinde Sinnatal, Gemeinde Kalbach, Gemeinde Ebersburg

### **1.12 Abwägung öffentlicher und privater Belange**

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Schaffung von insgesamt **11** Wohnbaugrundstücken im derzeitigen Außenbereich. Kurz- oder mittelfristig geeignete Potenziale für eine Innenentwicklung sind im Gemeindeteil Kothen nicht vorhanden. Die im Verfahren vorgelegten fachlichen Stellungnahmen und sonstige sachdienliche Anregungen werden in die Planung eingebunden, um die Gesamtmaßnahme auf ihre Zulässigkeit zu prüfen und den Belangen der Öffentlichkeit gerecht zu werden. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Bei der Abwägung aller Belange wird derzeit dem öffentlichen Interesse an der Planung mehr Gewicht beigemessen, als den öffentlichen und privaten Belangen, die gegen die Planung insgesamt oder gegen einzelne Festsetzungen sprechen könnten.

Als öffentlicher Belang kann zum jetzigen Verfahrenszeitpunkt, das landesplanerische Ziel der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung angeführt werden. Die Gründe sowie der Bedarfsnachweis für die vorliegend angestrebte Wohngebietsentwicklung im Außenbereich, wurden unter Ziffer 1.9.1 der Begründung dargelegt.

**Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG treten nicht ein. Den festgestellten Lebensraumbeeinträchtigungen geschützter Vogelarten, kann durch fachgutachterlich erarbeitete Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen begegnet**





werden. Deren, den Baumaßnahmen teilweise zeitlich vorgezogene, Realisierung wird durch die integrierten Bebauungsplanfestsetzungen gesichert.

Der Verlust des gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotopes im südlichen Drittel des Geltungsbereiches 1, kann durch die Schaffung einer art- und wertgleichen Ausgleichsfläche im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden. Die Untere Naturschutzbehörde hat der Ausnahme für die Überplanung der „§30-Fläche“ zugestimmt.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass sich der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der in der Begründung zusammengefassten öffentlichen und privaten Belange, wie auch der städtebaulichen Ziele, als eine sachgerechte Planung darstellt.

## **2 GRÜNORDNUNG**

### **2.1 Leitbild der Grünordnung**

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, über die Festsetzungen auf den privaten Grundstücken, ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten, das durch die Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen (Randgrünflächen, Straßenbegleitgrün) ergänzt wird. Die festgesetzten Pflanz- und Saatgebote tragen für die Einbindung des Planbereiches in die freie Landschaft Sorge. Die künftigen randlichen Strukturen, übernehmen zudem Funktionen als Wind- und Emissionsschutz (Landwirtschaft) sowie als Lebensraum für Pflanzen, Insekten, Vögel und Kleintiere.

Eine Übersicht der gewählten grünordnerischen Maßnahmen wurde zeichnerisch in einem separaten Planfenster des Bebauungsplanes dargestellt (Planausschnitt „Grünordnung“).

### **2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches**

#### **2.2.1 Pflanz- und Saatgebote**

##### **- Privatgrundstücke**

Zur inneren Durchgrünung des Baugebietes, sowie zur Kaschierung der künftigen Gebäudekubaturen, wird je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die Anpflanzung mind. 1 Laubbaumes oder hochstämmigen Obstbaumes in beiden Geltungsbereichen festgesetzt. Der Pflanzstandort ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

Die Grundstücksfreiflächen sollen gärtnerisch gestaltet oder mit einer Gebrauchsrasenmischung breitflächig angesät werden, um die Offenporigkeit des Bodens zu erhalten.

- Details sh. Ziffer **B.7.4** und **B.7.5** der Bebauungsplanfestsetzungen

##### **- Öffentlicher Straßenraum / Straßennebenflächen**

Im Bereich der Erschließungsstraßen des Geltungsbereiches 1, werden punktuell Pflanzbindungen für Laubbäume mit etwaiger Standortvorgabe festgesetzt. Sie sorgen für eine Begrünung und Beschattung sowie die optische Auflockerung **des Straßenraumes**. Bei der Baumauswahl ist auf geeignete Straßen-



baumarten zurückzugreifen, um eine entsprechende Wuchsentwicklung zu gewährleisten. Durch kleinkronige und fruchtlose Arten, werden unerwünschte Beeinträchtigungen des Fahr- oder Parkverkehrs minimiert. Geeignete Straßenbaumarten wurden der Artenauswahlliste beigefügt (sh. Anlage Begründung). Im Übrigen sind die straßen- bzw. wegbegleitenden Grünstreifen und sonstigen Grünflächen offenporig zu gestalten (z.B. Rasenansaat, Staudenbepflanzung).

- Details sh. Ziffer **B.7.1** und **B.7.5** der Bebauungsplanfestsetzungen

#### - Randgrünflächen / Randeingrünung

Im Süden des Geltungsbereiches 1 werden private Pflanzgebote für die Anlage zwei- bis dreireihiger Baum-/Strauchhecken festgesetzt. Die Pflanzungen bilden den Übergang zur freien Feldflur und sorgen für die landschaftliche Einbindung des Siedlungsareals. Im Besonderen übernehmen die geschlossenen Heckenpflanzungen dabei auch Funktionen als Windschutzpflanzung, und dienen dem Schutz gegen landwirtschaftliche Emissionen (z.B. Staub) aus dem Umfeld des Baugebietes. Für die sonstigen Freiflächen am West- und Ostrand des Geltungsbereiches 1, ergehen Festsetzungen zur Ansaat einer Regiosaatgutmischung. Vor allem am Westrand bilden die Randgrünflächen, einen Pufferstreifen zu den dort ausgewiesenen Ökokontoflächen. Sukzessive sollen sich in den Randbereichen und Hecken, natürliche und wertvolle Lebensräume für zahlreiche Pflanzen, Vögel, Kleintiere und Insekten bilden. Damit werden wichtige Zielsetzungen, im Sinne von Natur- und Landschaftsschutz, im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt.

Für die beiden Grundstücke des Geltungsbereiches 2, wird auf Anpflanzungen für die Randeingrünung verzichtet. Der dort randlich vorhandene Streuobstbestand, trägt hierzu bereits maßgeblich bei. Durch die Baumpflanzgebote je Grundstück, wird dies unterstützt.

- Details sh. Ziffer **B.7.2** und **B.7.3** der Bebauungsplanfestsetzungen

Alle Neuanpflanzungen richten sich nach der beigelegten Artenauswahlliste (Anhang der Begründung).

### **2.2.2 Flächenbefestigungen**

Eine offenporige Befestigung im privaten Bereich, mindert die Oberflächenversiegelung durch Überbauung, sodass ein beschleunigter Oberflächenwasserabfluss reduziert werden kann. Die Befestigung der privaten Zufahrten und Hofflächen soll deshalb in versickerungsgünstiger Bauweise erfolgen.

Der Versiegelungsgrad im sonstigen Grundstücksbereich sollte auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden.

- sh. Ziffer **C.23** der Bebauungsplanhinweise

## **3 HINWEISE**

### **3.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen**

Sämtliche Aufwendungen in Zusammenhang mit der fachgerechten Anpflanzung und Gestaltung der öffentlichen **Grünflächen sowie der Ausgleichs- und Ersatzflächen in den Geltungsbereichen 1 bis 4** (wie Erd- und Pflanzarbeiten, Ansaaten),



werden von der Gemeinde Motten erbracht. In der Pflicht der Kommune stehen dabei auch alle erforderlichen Pflegemaßnahmen, zur Gewährleistung einer unge störten Entwicklung der Gehölze und Grünflächen.

### 3.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Bad Kissingen oder das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen zu informieren.

Eine Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung als Brauch- und Beregnungswasser, ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz, zulässig. Die gemeindliche Satzung hierzu ist zusätzlich zu beachten.

Informationen zum natürlichen Umgang mit Regenwasser, können von den Bauherren unter folgenden Adressen abgerufen werden:

1. Naturnaher Umgang mit Regenwasser – Verdunstung und Versickerung statt Ableitung  
[https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf)
2. Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer  
Als PDF im Puplicationsshop zum Download zur Verfügung gestellt: <https://www.bestellen.bayern.de>

### 3.3 Landwirtschaftliche Belange

Die gesetzlichen Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB<sup>14</sup>, für Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken – 4 m mit Bäumen, 2 m mit Sträuchern – sind einzuhalten.

Die bestehenden Flur- bzw. Anwandwege Fl. Nr. 524 (südlich Geltungsbereich 1) und Fl. Nr. 503 (westlich Geltungsbereich 1), werden durch die Erweiterung des Baugebietes nicht berührt und können weiterhin durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge uneingeschränkt befahren werden. **Gleiches gilt für die Flur- und Anwandwege am Rand der Ausgleichs- und Ersatzflächen (Geltungsbereiche 3 und 4).** Alle umliegenden landwirtschaftlichen Flächen, können weiterhin ordnungsgemäß genutzt werden.

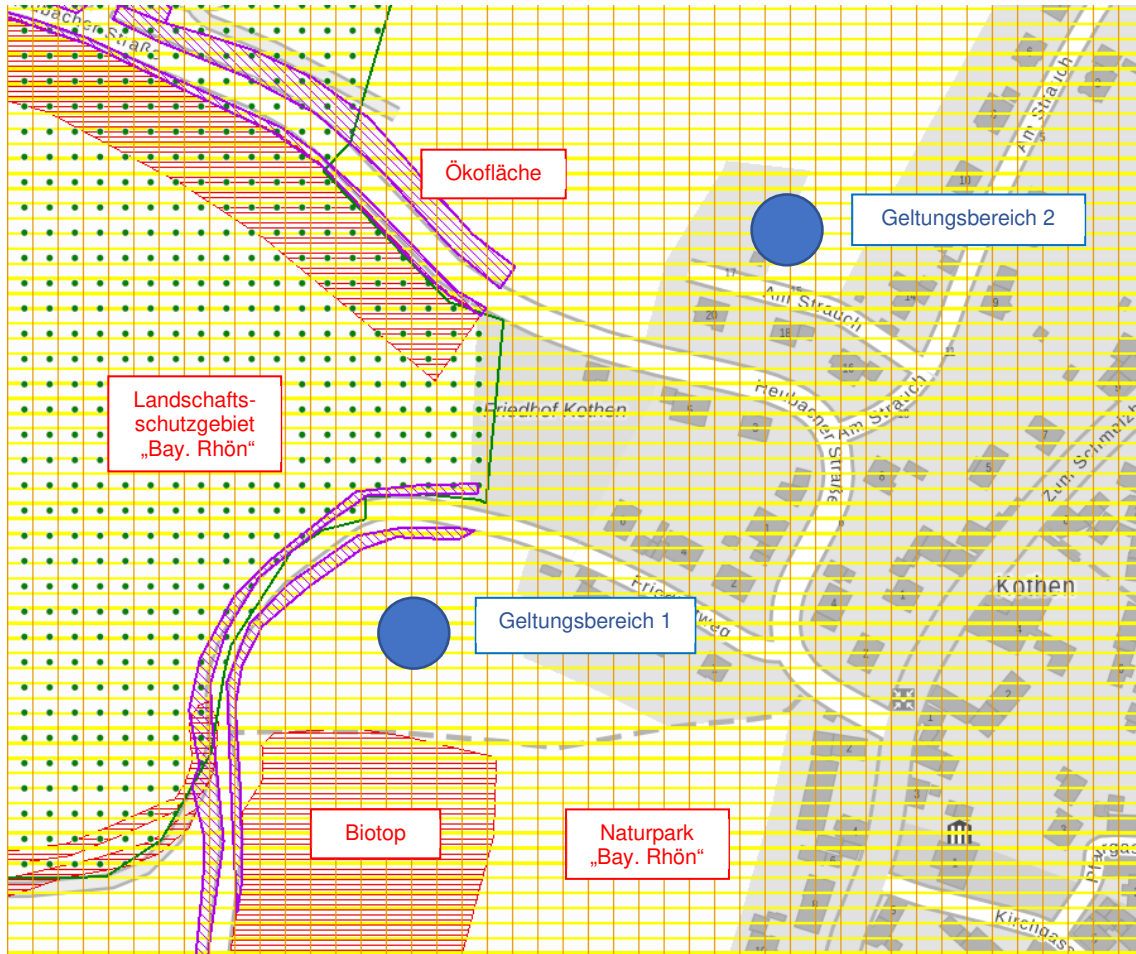
Mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- oder Staubbelastigungen des künftigen Wohngebietes, durch die ortsübliche Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, ist zu rechnen. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen.

### 3.4 Natur- und landschaftsschutzrechtliche Belange

Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb des Naturparks bzw. Biosphärenreservates „Bayerische Rhön“ und befindet sich in mittelbarer Nähe des Landschaftsschutzgebietes „Bayerische Rhön“.

---

<sup>14</sup> Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) vom 20. September 1982, zuletzt geändert durch Verordnung vom 26. März 2019



Übersichtskarte Natur und Landschaft<sup>15</sup>

Durch die standörtlichen Gegebenheiten am Ortsrand von Kothen, im Bereich von Verkehrswegen und Intensivbewirtschaftung, ist das Landschaftsbild negativ vorbelastet. Die Erholungseignung in diesem Bereich ist als gering zu bezeichnen. Das Planvorhaben findet damit in einem landschaftsoptisch wenig sensiblen Bereich statt. Visuelle Beeinträchtigungen des örtlich wahrnehmbaren Landschaftsbildes, werden durch die geplante Randeingrünung des Geltungsbereiches 1 sowie durch die Bestandsgehölze kaschiert, sodass negative Wirkfaktoren auf das Schutzgut Landschaft soweit als möglich vermieden werden.

<sup>15</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung





## 4 ARTENSCHUTZ

### 4.1 Artenschutzrechtliche Eingriffe sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für das Planungsgebiet wurde eine Untersuchung zum speziellen Artenschutz (saP)<sup>16</sup> durch das Planungsbüro Ledermann, Mellrichstadt, durchgeführt. Insbesondere werden artenschutzrechtliche Belange aufgrund von Vorkommen typischer boden- und gehölzbrütender Vogelarten (z.B. Wachtel, Dorngrasmücke) berührt. Zudem wurde eine Teilfläche des Plangebietes dem Biototyp „Artenreiche Flachland-Mähwiese“ zugeordnet, sodass diese dem Schutzstatus des § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG unterliegt.

Die sich daraus ergebenden artenschutzrechtlichen Planungserfordernisse, wurden im Rahmen der saP ermittelt. Zur dinglichen Sicherung als Ausgleichs- und Ersatzflächen, werden die gemeindlichen Grundstücke Fl.Nr. 335 (ganz) und 793 (teilweise), beide Gemarkung Kothen, als Geltungsbereiche 3 und 4 räumlich festgesetzt und dem Bebauungsplan zugeordnet.

Die gesamten Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, werden dem Bebauungsplan als verbindlicher Bestandteil beigelegt (vgl. E. Anmerkungen des Bebauungsplanes).

#### 4.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelwerken geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, sieht der Bebauungsplan folgende artenspezifische Vermeidungsmaßnahmen vor:

- V1: Mahd aller Grünland- und Böschungsbereiche mit Abtransport des Mähguts außerhalb der Brutzeit der Wiesenbrüter (Mahd ab dem 15. August bis 31. März). Nachfolgend sind die Flächen durch Nachmahden während des Sommers kurz zu halten.
- V2: Baufeldfreimachung/Rodung von Gehölzen verbindlich außerhalb der Brutzeit von Hecken- und Gehölzbrütern, d. h. frühestens Anfang Oktober bis spätestens Ende Februar

#### 4.1.2 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sowie für den Ausgleich der nach § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG geschützten Fläche

Zum (vorgezogenen) Ausgleich für die unvermeidbaren Lebensraumverluste der betroffenen Vogelarten, werden CEF-Maßnahmen auf den Grundstücken Fl.Nr. 335 und 793 (Gemarkung Kothen) festgesetzt, um die Lebensstätten für die lokalen Populationen in Qualität und Quantität zu erhalten (CEF1 und CEF2). Durch den räumlichen Bezug zu den betroffenen Habitaten, können neue Lebensräume geschaffen werden, die in funktionaler Beziehung mit den Ursprungshabitaten stehen. Ein Teil der Maßnahmen auf dem Grundstück Fl.Nr. 335, dient zeitgleich als Ausgleichsmaßnahme für die Überplanung der geschützten „§30-Fläche“ im Geltungsbereich 1.

<sup>16</sup> Spezieller artenschutzrechtlicher Beitrag für Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Strauch", (Erläuterungen zur Relevanzprüfung sowie zur Prüfung auf § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG von Teilbereichen - Stand 30.09.2022 -), Planungsbüro Ledermann, Am Bach 18, 97638 Mellrichstadt



- CEF 1 – Maßnahme für Bodenbrüter/Wiesenbrüter:
  - 50 % (hangabwärts) der Fläche von Fl.Nr. 335; zweischurige Mahd mit Abtransport des Mahdguts, erste Mahd ab dem 15. Juni, zweite Mahd ab dem 15. August, keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, keine Neueinsaat / Narbenverbesserung, Walzen, Schleppen max. 1-mal im Jahr i.d.R. bis Mitte März, keine Pflanzenschutzmittel, keine Düngung (eine begrenzte, dem Entwicklungsziel angepasste Erhaltungsdüngung, z.B. Festmist, ist im Einzelfall und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zulässig).  
Diese Maßnahmen genügen im Sinne eines 1:1-Ausgleichs, mit einer anteiligen Fläche von 1.700 m<sup>2</sup>, auch als Ausgleich für die § 30-Fläche.
  - 50 % (hangaufwärts) der Fläche von Fl.Nr. 335, sind als „Altgrasstreifen“ bzw. brachgefallenes Extensivgrünland zu entwickeln; Mahd nur alle 2 bis 3 Jahre ab dem 15. August, wobei jährlich nur maximal die Hälfte der Fläche gemäht werden darf.
- CEF 2 – Maßnahme für Hecken- und Gehölzbrüter:  
Pflanzung und Erhalt von 10 Hochstämmen, 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammdurchmesser (Mindestqualität), heimische Baumarten (Wildformen), entlang des Flurweges am Ostrand von Fl.Nr. 793. Die Bäume sind im Abstand von 10 – 20 m einzeln bzw. in Gruppen in unregelmäßiger, aufgelockerter Anordnung zu pflanzen.

#### 4.1.3 Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Artenschutzmaßnahmen, bleibt die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten, für die betroffenen Vogelarten erhalten. Die Maßnahmen tragen dafür Sorge, dass Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen ausbleiben, und keine signifikante Erhöhung des Mortalitätsrisikos zu erwarten ist. Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG, können somit ausgeschlossen werden.

Die zum Ausgleich für die § 30-Fläche notwendigen Standortvoraussetzungen liegen vor. Das Flurstück 335 ist bei einem Gefälle von ca. 15 % ähnlich hängig wie die geschützte Fläche. Auch die Höhenlage ist vergleichbar. In der Umgebung treten zudem von der Biotopkartierung erfasste Biotope mit artenreichem Grünland auf, sodass ein entsprechendes Artenpotenzial vorhanden ist. Die Untere Naturschutzbehörde hat in diesem Zusammenhang der Ausnahme für die Überplanung der Fläche bereits in Aussicht gestellt.

Details zur Prüfung und Abschichtung sowie den Umgang mit den daraus gewonnenen Erkenntnissen, können dem beigelegten Fachbeitrag entnommen werden.

## 5 EINGRIFFSREGELUNG

Im vorliegenden Fall gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich des bauleitplanerischen Eingriffes durch Überbauung und Versiegelung, ist unter Berücksichtigung des § 13a BauGB nicht notwendig.

Auf die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird folglich verzichtet.



Über die grünordnerischen Festsetzungen werden die Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung im Sinne von Natur- und Landschaftsschutz reduziert.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist eine naturnahe Entwicklung gewährleistet. Durch die integrierte Grünordnungsplanung wird dem bauleitplanerisch verursachten Eingriff soweit als möglich begegnet.

## **6 UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG**

Die Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Strauch“ wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Aufgrund der bestehenden Verhältnisse, sind nach aktuellem Kenntnisstand bzw. nach überschlägiger Abwägung von grundsätzlich möglichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Luft, Klima, Ort- und Landschaftsbild, Boden, Wasser sowie Kultur- und sonstige Sachgüter, keine nachhaltig negativen Umweltauswirkungen durch die Erweiterung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Die grundsätzlich relevanten Umweltauswirkungen begründen sich durch die zu erwartende Bodenversiegelung im privaten und öffentlichen Grundstücksbereich. Diesen wird durch geeignete Festsetzungen zur Reduktion bzw. Beschränkung, sowie die grünordnerischen Festlegungen soweit als möglich begegnet.

In der Gesamtschau ist eine umweltverträgliche Realisierung des Erweiterungsgebietes „Am Strauch“ möglich.

### **6.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

Gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 UVPG, gilt für den Bau eines Städtebauprojektes und sonstiger baulichen Anlagen bis zu 20.000 m<sup>2</sup> überbaubare Grundfläche, eine Allgemeine Vorprüfungspflicht für den Einzelfall, sofern dieses im bisherigen Außenbereich errichtet wird. Gleiches gilt gemäß Nr. 18.8, Anlage 1, für den Bau eines Vorhabens, für das in den sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, soweit der Prüfwert erreicht wird.

Der Schwellenwert zur Vorprüfungspflicht wird durch das geplante Wohnbaugebiet nicht erreicht ( $7.880 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ GRZ} = \text{ca. } 2.758 \text{ m}^2$ ).

Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne der Umweltverträglichkeit ist somit nicht erforderlich.

Anerkannt: Gemeinde Motten .....  
Katja Habersack, 1. Bürgermeisterin

## **ANLAGEN BEGRÜNDUNG:**

**Anlage 1: Artenauswahlliste für Gehölze**

**Anlage 2: Planentwurf Berichtigung (9. Änderung) Flächennutzungsplan**



## **ANLAGE 1 BEGRÜNDUNG**

### **Artenauswahlliste für Gehölzpflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich, in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation**

#### **Bäume**

(\* = Straßenbaum)

Acer campestre - Feldahorn  
\* Acer campestre 'Elsrijk'  
\* Acer monspessulanum - Französischer Ahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Betula pendula - Birke  
Carpinus betulus - Hainbuche  
\* Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche  
\* Carpinus betulus 'Frans Fontaine' - Säulen-Hainbuche  
Fagus silvatica - Buche  
Fraxinus excelsior - Esche  
\* Fraxinus excelsior 'Diversifolia'  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Pyrus communis - Holzbirne  
Pyrus pyraster - Wildbirne  
Salix alba - Silberweide  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sorbus domestica - Speierling  
Sorbus torminalis - Elsbeere  
Tilia cordata - Winterlinde  
\* Tilia cordata 'Greenspire' – Amerikanische Stadtlinde  
\* Tilia cordata 'Rancho'

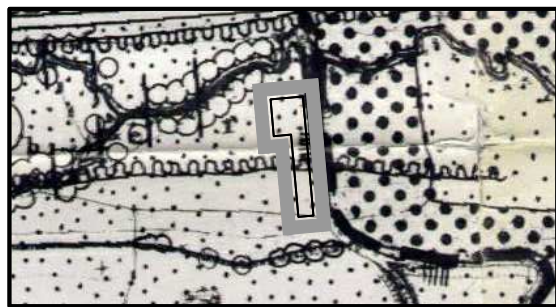
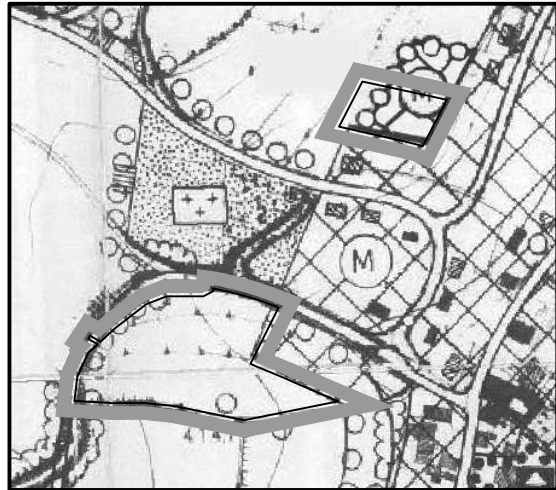
Obstbäume i. Sorten (Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss, usw.)

#### **Sträucher / Heister**

Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn  
Crataegus oxyacantha - zweigriffeliger Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rosa arvensis - Kriechende Rose  
Rosa canina - Hundsrose  
Salix caprea - Salweide  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

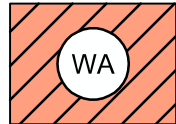

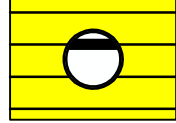
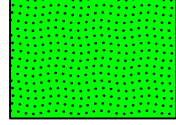



Flächennutzungsplan in der Fassung seiner letzten Änderung

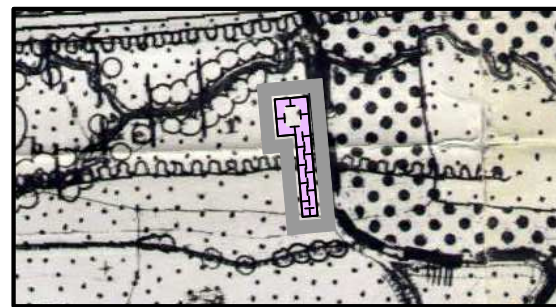
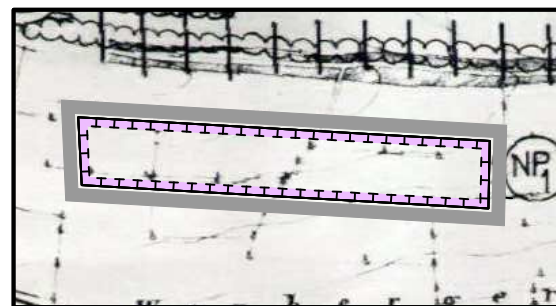


KOTHEN


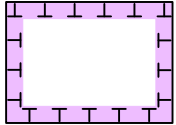

Planzeichenerklärung

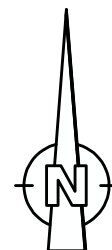
- 1.1  Allgemeines Wohngebiet
- 1.2  Straßenverkehrsflächen
- 1.3  Entsorgungsfläche Abwasser (Regenrückhaltung)
- 1.4  Grünflächen
- 1.5  Durchgrünung der Bauflächen

Berichtigung (9. Änderung) des Flächennutzungsplanes



KOTHEN

- 1.6  Randeingrünung der Bauflächen
- 1.7  Ersatzfläche Artenschutz
- 1.8  Berichtigungsbereiche



M. 1 / 5000  
Stand Plangrundlage DFK März 2021



M  
O  
T  
T  
E  
N

9. ÄNDERUNG (BERICHTIGUNG) DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE MOTTEN

IN VERBINDUNG MIT DER ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM STRAUCH", GEMEINDTEIL KOTHEN

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Motten hat mit **Beschlüssen** des Gemeinderates vom **22.03.2021** und **02.08.2021** die Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Strauch" gemäß § 13b im beschleunigten Verfahren beschlossen. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.
  
2. Die Gemeinde Motten hat im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zur Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Strauch", die Berichtigung des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis genommen.  
  
Motten, den .....  
  
Katja Habersack (1. Bürgermeisterin) (Siegel)
  
3. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.  
  
Motten, den .....  
  
Katja Habersack (1. Bürgermeisterin) (Siegel)

Anlage 2 zur Begründung der Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Strauch"

Entwurf

PLANVERFASSER:

**Bautechnik - Kirchner**  
Planungsbüro für Bauwesen

Raiffeisenstraße 4 • 97714 Oerfenbach  
Tel. 09725 / 89493-0  
mail@bautechnik-kirchner.de  
www.bautechnik-kirchner.de

Aufgestellt: 02.08.2021 Geändert: 12.12.2022

M. 1 / 5000