

# GEMEINDE HEUSTREU | „AUF DER HÖHE“

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Landkreis Rhön-Grabfeld

Begründung mit Umweltbericht
zum Vorentwurf
vom 29.01.2025

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

## PLANUNGSTRÄGER

Gemeinde Heustreu
Verwaltungsgemeinschaft Heustreu
Wetterstraße 4
97618 Heustreu

Vorentwurf: 29.01.2025

## ENTWURFSVERFASSER

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24
D- 97318 Kitzingen
Tel. 09321-26800-50
www.arc-gruen.de
info@arc-gruen.de

## BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

Anja Hein
M.Sc. Angewandte Humangeographie

Kerstin Martin
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

# INHALT


| | | |
|---|---|---|
| 1 | Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans | 5 |
| 2 | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 6 |
| 2.1 | Rechtliche Grundlagen | 6 |
| 2.2 | Übergeordnete Planungsvorgaben | 6 |
| 2.3 | Flächennutzungsplan | 7 |
| 2.4 | Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung | 7 |
| 2.5 | Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzende Nutzungen | 9 |
| 2.6 | Städtebauliches Konzept | 10 |
| 3 | Inhalte der Planung und Planungsrechtliche Festsetzungen | 12 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung | 12 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 3.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 14 |
| 3.4 | Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltungsfestsetzungen | 15 |
| 3.5 | Erschließung, Verkehrsflächen | 17 |
| 3.6 | Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser | 18 |
| 3.7 | Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz | 19 |
| 3.8 | Grünordnerische Festsetzungen | 19 |
| 3.9 | Artenschutzrechtliche Belange | 21 |
| 4 | Flächenbilanz | 22 |
| 5 | Umweltbericht | 23 |
| 5.1 | Vorbemerkungen | 23 |
| 5.2 | Inhalte und Ziele des Bauleitplans | 23 |
| 5.3 | Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung | 24 |
| 5.4 | Standort- und Planungsalternativen | 25 |
| 5.5 | Umweltschutzziele und übergeordnete Fachgesetze und Planungen | 25 |
| 5.6 | Relevante Wirkfaktoren des Planungsvorhabens | 27 |

5.7 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 28
5.8 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 42
5.9 Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten 50
5.10 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) 50
5.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 51
6 Hinweise zum Aufstellungsverfahren 53
7 Quellen- und Literaturverzeichnis 55
Abbildungsverzeichnis 56
Tabellenverzeichnis 57
Anlagen 57

# 1 ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Höhe“ ist die Absicht der Gemeinde Heustreu, die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs einer Wohnbebauung zuzuführen. Am nordöstlichen Ortsrand soll daher in Erweiterung des Baugebiets „Am Hohnberg“ ein neues Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Erschließung wird über die Straßen „Oberes Tannig“ und „Talstraße“ erfolgen. Mit der Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebiets sollen die Voraussetzungen für die Schaffung von neuem Bauland für vorwiegend Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung geschaffen werden. Die Bebauung soll sich dabei weitestgehend am umliegenden Bestand orientieren und sich damit harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Um die planungsrechtlichen und umweltbezogenen Anforderungen an die Bauleitplanung zu erfüllen, wird der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht einschließlich der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange aufgestellt.

In diesem Zug ist es auch erforderlich, die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes Heustreus durchzuführen, da dieser derzeit Flächen für Landwirtschaft ausweist. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Der Bedarf für die Ausweisung eines neuen Wohngebiets ist in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung (Kap. 5) dargelegt.

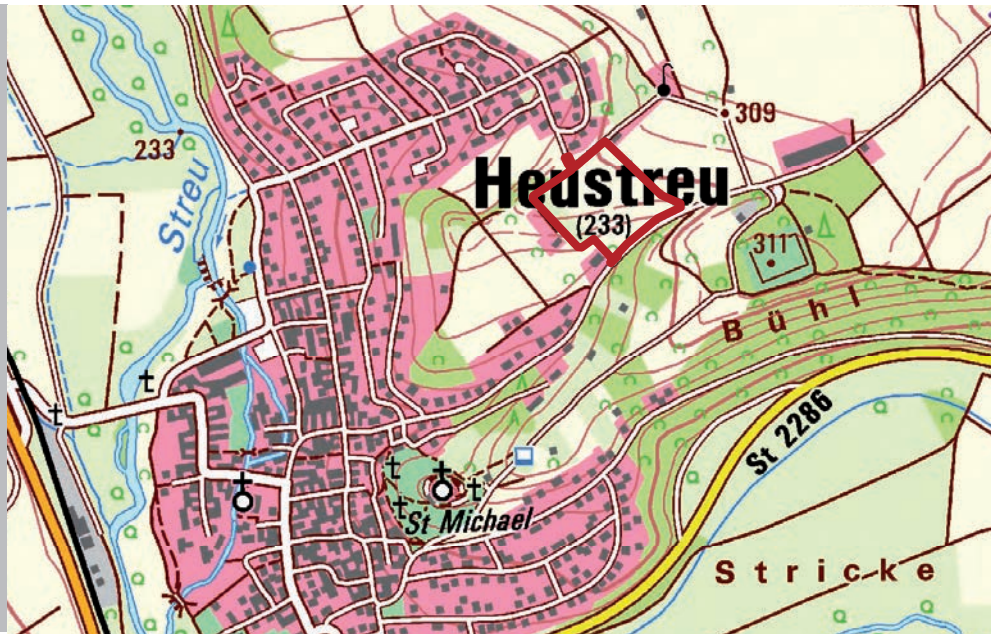



*Abb. 1: Lageplan mit Umgrenzung des Getungsbereichs, unmaßstäblich*
*Quelle: arc.grün / Bayerische Vermessungsverwaltung 2024*

# 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Gemeinderat der Gemeinde Heustreu hat am 29.06.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Höhe“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB öffentlich bekannt gegeben.

## 2.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung sind

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)

## 2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Übergeordnete Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die für die Flächennutzungsplanänderung relevant sind, ergeben sich aus dem ***Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)*** mit Stand 01.06.2023 und dem ***Regionalplan der Region Bayerischer Main-Rhön (3) (RP)*** mit Stand 30.01.2024. Diese sind in der Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungs-

plans der Gemeinde Heustreu benannt, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu diesem Bebauungsplan aufgestellt wird (vgl. Kap. 4 der Begründung zur 7. Flächennutzungsplanänderung).

Die Ausweisung des Baugebietes berücksichtigt die übergeordneten Planungsvorgaben einer flächensparenden Siedlungsentwicklung: Das geplante Wohngebiet wird in direktem Anschluss an bestehende und geplante Wohnbauflächen, die unmittelbar im Norden an das Planungsgebiet angrenzen, ausgewiesen. Außerdem mündet das Erweiterungsgebiet im Süden in eine innerörtliche Erschließungsstraße („Talstraße“). Die Ausweisung des Baugebietes an diesem bereits siedlungsstrukturell geprägten Standort trägt dadurch zu einer kompakten Siedlungsentwicklung und dem Erhalt der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bei (vgl. Kap. 4 in der Begründung zur Flächennutzungsplan).

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie durch die Planung verursachte Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Rahmen des Umweltberichtes (vgl. Kap. 5) näher betrachtet.

Insgesamt entspricht die Planung somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heustreu (Stand 1. Änderung, 1994) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt (vgl. Abb. 2). Im Bebauungsplan soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

## 2.4 Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung

Weitere Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung ergeben sich aus dem **Arten- und Biotopschutzprogramm**

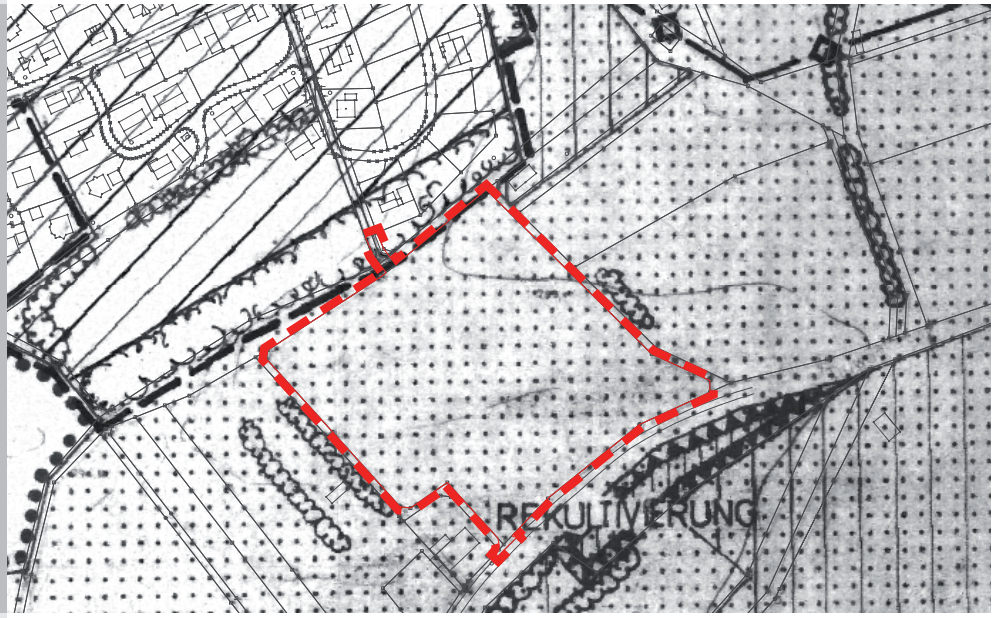



*Abb. 2: wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Heustreu, unmaßstäblich*
*Quelle: Gemeinde Heustreu 1994*

**(ABSP)** für den Landkreis Rhön-Grabfeld. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturraums der Mainfränkischen Platten (D56) innerhalb der „Mellrichstädter Gäu“ (138-C).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes „Muschelkalkgebiet im Mellrichstädter Gäu und im östlichen Rhönvorland“. Als Ziel und Maßnahme gilt für das Plangebiet den Erhalt und die Neupflanzung von Feldobstbäumen und Hecken.

Diese Zielaussagen sind für die Planung der Grünflächen sowie für die Suche nach Ausgleichsflächen und die Festlegung des Kompensationsziels von Bedeutung.

Durch das Planungsvorhaben werden keine Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 BNatSchG sowie Gebiete des Netzes Natura 2000 berührt. In Kap. 5.5 finden sich genauere Ausführungen zu Schutzgebieten und -gegenständen im Umfeld sowie von der Planung betroffene biotopkartierten Flächen. Bau- und Bodendenkmäler sind nicht von der Planung betroffen.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird auf eine im Einklang mit der beabsichtigten Nutzung mögliche Be-/ Durchgrünung, den Erhalt vorhandener Grünstrukturen und eine Einbindung in die umgebende Landschaft geachtet.




*Abb. 3: Luftbild mit Umgrenzung des Geltungsbereichs, unmaßstäblich*
*Quelle: arc.grün / Bayerische Vermessungsverwaltung 2024*

## 2.5 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Höhe“ mit einer Größe von ca. 2,54 ha befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Heustreu und umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 1033 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nr. 1032, 1075, 987, 989/21 und 990, Gemarkung Heustreu (vgl. Abb. 3). Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet grenzt im Norden an das bestehende Wohngebiet „Am Hohnberg“ an, das derzeit erweitert wird und das über die Straße „Am Tannig“ bzw. „Oberes Tannig“ erschlossen ist. Nordöstlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an (Fl.Nr. 1034, 982-985), südlich verläuft die „Talstraße“ (Fl. Nr. 1075). Auf den Flächen westlich befindet sich eine kleine Reitanlage (Fl.Nr. 1030). Entlang der südlichen und westlichen Grenze des Plangebiets befinden sich z. T. Hecken.

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe zwischen ca. 301 m ü.NHN und 278 m ü.NHN. Der tiefste Punkt im Gelände befindet sich im Süden des Gebiets, der höchste Punkt im

nördlichen Bereich des Planungsgebiets. Das Gelände fällt somit von Norden nach Süden um ca. 23 m ab, wobei der größte Höhenunterschied im südlichen Teilgebiet überwunden wird (die nördliche Hälfte des Plangebiets ist noch recht eben).

Das Gebiet kann über das vorhandene Straßennetz („Oberes Tannig“ und „Talstraße“) erschlossen werden. Die Fortführung die Straße „Oberes Tannig“ für die Erschließung des vorliegenden Plangebiets wurde bereits bei der Planung vorgesehen.

## 2.6 Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung, die verfügbare Fläche unter den Gesichtspunkten

- individuelles Wohnen entsprechend der örtlichen Nachfrage bei gleichzeitiger Wahrung eines einheitlichen, dörflichen Gebietscharakters
- hohe Wohn- und Freiraumqualität
- Angebote für verschiedene Zielgruppen/ größere und kleinere Haushalte
- kostengünstiges Bauen
- definierter Übergang zwischen Siedlung und Landschaft/ Randeingrünung
- Anbindung an den bestehenden Siedlungsraum und
- Sicherung weiterer Erschließungsmöglichkeiten für die zukünftige Siedlungsentwicklung

baulich zu entwickeln, wurde im Jahr 2022 ein Erschließungs- und Bebauungskonzept für die Potenzialfläche am Ortsrand entwickelt (vgl. Abb. 4).

Innerhalb des Plangebiets wurden dabei verschiedene Planungsalternativen geprüft und die Planung entsprechend optimiert: Unter anderem kann durch den Ringschluss innerhalb des Plangebiets eine Minimierung der erforderlichen Verkehrsflächen sowie gleichzeitig eine Vermeidung doppelter Erschließung erzielt werden. Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind an den tiefsten Geländepunkten im Gebiet vorgesehen. Durch die Festsetzung von Grünflächen mit entsprechenden Pflanzgeboten können vorhandene Grünstrukturen gesichert und sinnvoll ergänzt und damit eine landschaftsgerechte Einbindung der Bauflächen geschaffen werden. Gleichzeitig kann hierdurch die Einhaltung des




*Abb. 4: Konzept zur Entwicklung des Baugebiets „Schäferich“ (jetzt: „Auf der Höhe“), unmaßstäblich*
*Quelle: Michael Mock Landschaftsarchitektur 2022*

erforderlichen Abstands zu einem landwirtschaftlichen Betrieb (Schweinemast) sichergestellt werden. Erschließungsmöglichkeiten für eine mögliche zukünftige Siedlungsentwicklung werden durch Freihaltung von Flächen nach Westen in Richtung Altort gewährleistet.

Im Gemeinderat wurde daher entschieden, das Bauleitplanverfahren auf Grundlage dieses Konzepts durchzuführen.

# 3 INHALTE DER PLANUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 3.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses dient vorwiegend dem Wohnen und entspricht somit dem geplanten Charakter des Baugebiets.

Ausgeschlossen werden im Bebauungsplan die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Damit wird der Lage des Planungsgebietes in einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umfeld am Ortsrand Rechnung getragen. Die Ansiedlung großflächiger und frequenzbringender Nutzungen würde zu Nutzungskonflikten mit der benachbarten Bebauung und der geplanten Wohnnutzung im Gebiet führen und die beabsichtigte Einbindung in die städtebaulichen Strukturen und vorhandenen Nutzungen sowie in die Landschaft gefährden.

## 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, der Höchstzahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Gesamthöhen in Abhängigkeit der Dachneigung der Gebäude.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Darüber hinaus darf im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, u. a. angesichts des erhöhten Stellplatzbedarfs auf den Privatgrundstücken (2 Stellplätze pro Wohneinheit), die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen u. a. von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden. Trotz der Lage der geplanten Bebauung im Übergang zur freien Landschaft wird damit eine für Wohngebiete hohe bauliche Dichte festgesetzt (gemäß des Orientierungswertes des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete). Hierdurch kann jedoch eine optimale Nutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet werden, sodass ausreichend Wohnraum geschaffen und damit sowohl ein Beitrag zum ressourcenschonenden als auch zum kostengünstigen Wohnen geleistet werden kann. Der Übergang zur freien Landschaft wird durch die geplante Ein-

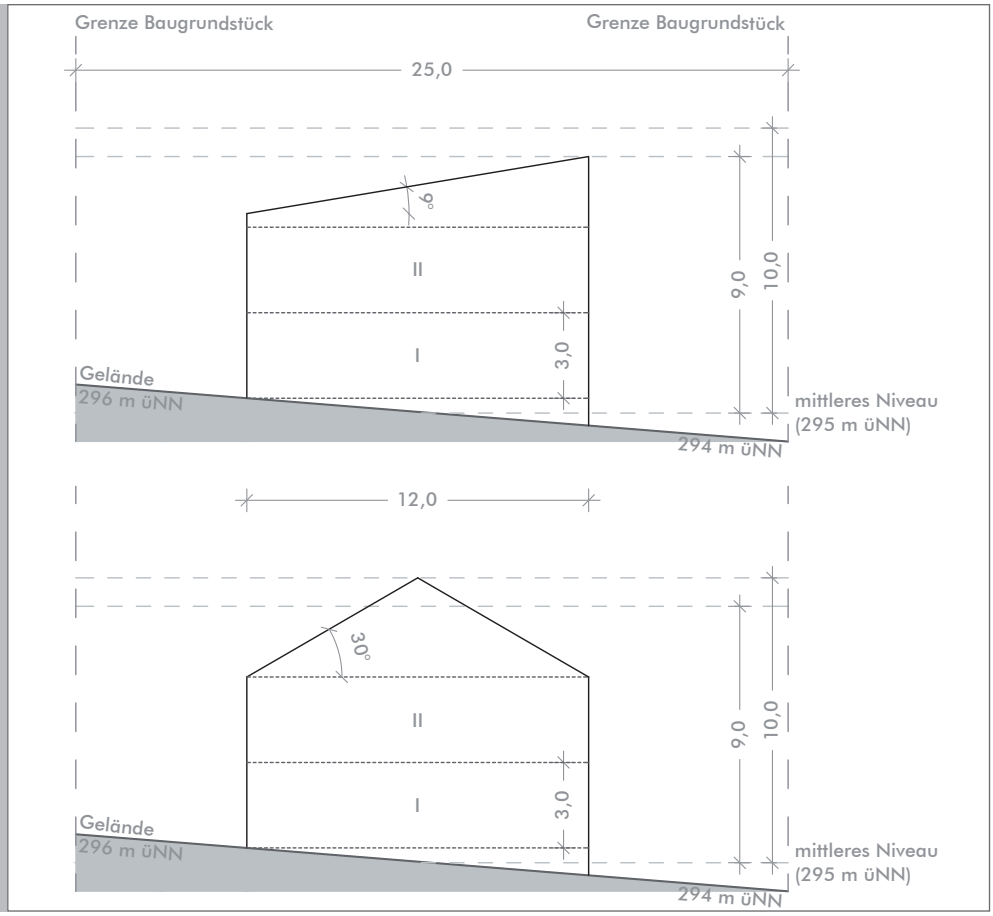



*Abb. 5: beispielhafte Schemaschnitte von Gebäuden, unmaßstäblich*
*Quelle: arc.grün 2025*

grünung auf öffentlichem Grund sichergestellt.

Die Höheneinstellung der Bebauung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen geregelt. Dabei sind zur Vermeidung zu hoher Fassadenflächen in Abhängigkeit der Dachneigung unterschiedliche Gebäudehöhen zulässig. Diese beziehen sich jeweils auf das mittlere Niveau der dem Hauptgebäude am nächsten liegenden neuen öffentlichen Erschließungsfläche an der Grundstücksgrenze: Beträgt das Niveau der zukünftigen Erschließungsstraße an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen eines beispielhaften Grundstücks 296 m üNN und 294 m üNN, ist hieraus der Mittelwert zu bilden und als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe für dieses Grundstück heranzuziehen (in diesem Beispiel somit 295 m üNN). Das ermittelte mittlere Straßenniveau ist in den Antragsunterlagen darzustellen (vgl. Abb. 5).

In Kombination mit der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse - zwei Vollgeschosse sind als Höchstmaß zulässig - wird eine Bebauung mit unterschiedlichen Baustilen ermöglicht und gleichzeitig eine dem Gelände angemessene Höheneinstellung der Gebäude und geordnete städtebauliche

Entwicklung angestrebt sowie ein harmonisches Gesamtbild gewährleistet.

Durch die getroffenen Festsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und ein weitgehend einheitlicher Quartierscharakter gesichert, der dennoch große Flexibilität bietet.

## 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von maximal 50 m festgesetzt. Diese orientiert sich an der umgebenden Wohnbebauung und entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Als zulässige Hausformen sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hausgruppen werden aufgrund der Lage am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft nicht zugelassen.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und eine möglichst hohe Flexibilität bei der Umsetzung des Baugebietes zu erhalten, werden gleichzeitig überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) festgesetzt. Diese gehen über die geplanten Grundstücke der späteren Baugrundstücke hinaus, sodass langfristig eine an die tatsächliche Nachfrage angepasste Teilung der Baugrundstücke möglich ist.

Vorgaben zur Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) werden vor dem Hintergrund der Zielsetzung, die örtlichen Grundstücksverhältnisse (Zuschnitt, Flächenverfügbarkeit) für die beabsichtigte Nutzung bestmöglich auszuschöpfen und eine hohe Flexibilität bei der Umsetzung des Baugebiets zu erhalten, nicht getroffen.

Zur Steuerung der Freihaltung unbebauter Grundstücksbereiche enthält der Bebauungsplan Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 S. 1 BauNVO, wie z. B. Gartenhütten: Diese sind bis zu einer Größe von 75 m³ umbautem Raum zulässig und müssen einen Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Ortsbild sind Versorgungsleitungen nur in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

## 3.4 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltungsfestsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorschriften zur baulichen Gestaltung im Planungsgebiet tragen zu einer angemessenen Einbindung in das bauliche Umfeld und den angrenzenden Landschaftsraum sowie zur Schaffung eines harmonischen Gebietscharakters bei.

Bezüglich der Dachgestaltung wird nur die minimale und maximale Neigung der Dächer baulicher Anlagen mit einem Wert zwischen 0° und 45° vorgegeben, sodass in diesem Rahmen viele verschiedene Dachformen, wie z. B. Sattel-, Walm- oder (versetzte) Pultdächer oder auch Flachdächer, umsetzbar sind. Die Summe einzelner Dachgauben darf dabei jedoch eine Gesamtlänge von einem Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Dächer sind mit Ziegeln und Dachsteinen in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen auszuführen. Auch eine Dachbegrünung ist zulässig sowie für flachgeneigte Dächer eine Ausführung als beschichtetes Metalldach.

Darüber hinaus sind für untergeordnete Anbauten, wie z. B. Terrassenüberdachungen, und Nebenanlagen auch andere Materialien und Farben zulässig, bspw. Kunststoffeindeckungen. Unbeschichtete Metalldeckungen mit einer Fläche von mehr als 50 m² sind jedoch nicht zulässig.

Diese Festsetzungen ermöglichen eine kostengünstige Bauweise und leisten im Falle der begrünten Dächern einen Beitrag zu einem nachhaltigen Umgang mit dem anfallenden Regenwasser sowie zur Verbesserung des Kleinklimas. Die wirksame Nutzung regenerativer Energien (hier Sonnenenergie: Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen in oder auf dem Dach von Gebäuden) ist durch die getroffenen Festsetzungen im Plangebiet zulässig.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung und der Ausschluss von Blockhäusern dienen ebenfalls der Einbindung in die umgebende Bebauung. Sie gewährleisten eine weitgehend dezente Gestaltung der Gebäude, ohne zu enge Bindungen vorzugeben.

Aneinandergebaute Gebäude, also Doppelhaushälften oder Garagen, müssen zudem eine einheitliche Gestaltung (Gebäudehöhe, Dachform und -neigung) aufweisen.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen wird die Ausgestaltung von Antennenanlagen begrenzt.

Gestaltung der Grundstücke

Hinsichtlich der Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen enthält der Bebauungsplan ebenfalls Festsetzungen, um einen einheitlichen Gebietscharakter und eine hohe städtebauliche Qualität zu gewährleisten:

Das Einfügen der zukünftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild und eine am Geländeverlauf orientierte Bebauung wird durch eine Beschränkung der zulässigen Geländeveränderungen gewährleistet. Aufgrund der Neigung des natürlichen Geländes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind zur Umsetzung des geplanten Vorhabens Veränderungen des bestehenden Geländes erforderlich. Durch die Regelung des maximalen Auf- und Abtrages wird diese auf ein landschaftsverträgliches Maß begrenzt. In Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen maximalen Gebäudehöhen und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist hierdurch die Höhensituation der Gebäude im Übergang zur freien Landschaft hinsichtlich der (Fern-)Wirkung am Ortsrand ausreichend bestimmt. Zur gestalterischen Einbindung enthält der Bebauungsplan zudem Vorgaben zu den zulässigen Ausführungen von Stützmauern, wie z. B. Höhenbegrenzung und einzuhaltende Abstände.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen der Sicherung eines harmonischen Übergangs zwischen dem öffentlichen Raum und den privaten Grundstücken, orientieren sich an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „Am Hohnberg“ und gewährleisten ein ortstypisches, verträgliches Maß. Zu Grün- und Ausgleichsflächen hin sind die Einfriedungen sockellos und bodenfrei auszuführen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhöhen.

Garagen und Stellplätze

In Ermangelung einer gemeindlichen Stellplatzsatzung und abweichend von der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze“ (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV), die für Einfamilienhäuser einen Stellplatz je Wohnung fordert, wird im geplanten Baugebiet die Anzahl der auf Privatgrund nachzuweisenden Stellplätze auf mindestens zwei baurechtlich und verkehrstechnisch zulässige Stellplätze je Wohneinheit bemessen. Hierdurch kann der öffentliche Straßenraum angesichts der topographisch bedingten relativ beengten Zufahrtssituation vom ruhenden Verkehr der Anwohner entlastet und gleichzeitig die Anordnung von Stellplätzen in ausreichender Anzahl auf den privaten Grundstücken gesichert werden.

Ein Stauraum zwischen Grundstücksgrenzen und Garagenzufahrten dient dazu, die Verkehrs- und Parksituation im Baugebiet konfliktfrei zu organisieren, indem hierdurch die öffentliche Verkehrsfläche beim Be- und Entladen freigehalten sowie eine sichere Ein- und Ausfahrt gewährleistet wird. Deshalb ist auch eine Einfriedung dieses Stauraums vor Garagen bzw. der Zufahrt zu Stellplätzen nicht zulässig.

Aufgrund des hängigen Geländes enthält der Bebauungsplan zudem noch Vorgaben zur Gestaltung von Grenzgaragen.

## 3.5 Erschließung, Verkehrsflächen

Die Erschließung des Planungsgebiets sowie die Anbindung des Gebiets an das gemeindliche Straßennetz wird durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen gewährleistet. Öffentliche Maßnahmen zur Erschließung des Plangebiets sind erforderlich. Die Planung dient der Bereitstellung von Grundstücken für Wohngebäude und erfordert eine Ergänzung der bestehenden Erschließung.

Die Anbindung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt im Bereich der nördlichen und der südlichen Grenzen des Geltungsbereichs: Im Norden ist eine Anbindung an die Straße „Oberes Tannig“ und im Süden an die „Talstraße“ vorgesehen.

Die Grundstücke werden über eine neue Straße erschlossen, über die bei Bedarf langfristig ein weiterer Bauabschnitt in Richtung Südwesten erschlossen werden kann.

Der öffentliche Straßenraum der geplanten Erschließungsstraße (Kategoriengruppe ES V nach RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006; Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf), Entwurfssituation „Wohnstraße“) weist entsprechend der Straße im angrenzenden Wohngebiet, an das angebunden wird, eine Gesamtbreite von 7,0 m auf und könnte sich bspw. - basierend auf gegenseitiger Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer - in einen Gehweg mit einer Breite von 1,5 m sowie eine Fahrbahn mit einer Breite von ca. 5,5 m gliedern, was im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren ist. Die Breiten der Verkehrsflächen sind dabei gemäß RASt 06 auch für den Begegnungsfall PKW-LKW ausreichend dimensioniert. Aufgrund der beengten Zufahrtsverhältnisse werden im Straßenraum keine Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Diese werden durch ausreichende Stellplätze auf den

Grundstücken bereitgestellt (vgl. Kap. 3.4).

Um eine Durchgrünung und Beschattung des Straßenraums zu gewährleisten, werden straßenbegleitend Baumpflanzungen auf Privatgrund festgesetzt (vgl. Kap. 3.8).

Damit ist eine sichere Erschließung sowie eine qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raums gewährleistet. Den unterschiedlichen Verkehrsarten und Nutzungsansprüchen ist Rechnung getragen.

## 3.6 Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

Das Planungsgebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom) angeschlossen. Die Entwässerung des Plangebiets wird im Trennsystem gemäß § 55 Abs. 2 WHG erfolgen.

Die Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser dienen dazu, das unverschmutzte Niederschlagswasser bereits innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten und verzögert in die gemeindliche Regenwasserkanalisation abzuleiten. Hierzu werden auch in den öffentlichen Grünflächen im Südosten Maßnahmen zur Regenrückhaltung vorgesehen.

Gleichzeitig sind gemäß textlicher Festsetzungen Stellplätze und Zufahrten versickerungsfähig zu gestalten und die Anlage von Flächen mit Stein-, Kies-, Schotterschüttungen auf den Baugrundstücken auf die Gebäudetraufe beschränkt (vgl. Ziff. 6.3), was ebenfalls einen positiven Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet leistet.

Schäden an Gebäuden im Plangebiet bei Starkregenereignissen durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser von angrenzenden Flächen sind aufgrund der Topographie (Gelände fällt Richtung Südosten), des dauerhaften Bewuchses der angrenzenden Flächen (landwirtschaftliche Nutzung) und der im Bereich der Ausgleichsflächen zulässigen Geländemodellierungen zur Ableitung von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser in Richtung der geplanten Rückhaltebecken (vgl. textl. Festsetzung Ziff. 8.3) nicht zu erwarten. Darüber hinaus gehende Schutzmaßnahmen sind durch die einzelnen privaten Bauherren vorzusehen (vgl. textlicher Hinweis Ziff. 2.13).

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung

der Gemeinde Heustreu ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind die einschlägigen Vorgaben und Regelwerke bei der Ver- und Entsorgung des Gebiets und der einzelnen Baugrundstücke zu beachten (vgl. weitere textliche Hinweise unter Ziff. 2-4).

## 3.7 Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Emissionen aus einem östlich befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb mit Mastschweinestall ein. Unter Berücksichtigung der Einhaltung eines Mindestabstands zwischen dem Betrieb und den geplanten Wohnbauflächen von 350 m können erhebliche nachteilige Auswirkungen im Gebiet vermieden werden (vgl. auch 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Hohnberg“ (2019)). Zudem rücken hierdurch keine schutzwürdigen Nutzungen näher als im Bestand bereits vorhanden an den landwirtschaftlichen Betrieb heran, sodass durch die Planung Einschränkungen des Betriebs ausgeschlossen werden können.

Südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein kleiner Pferdestall mit Paddock. Durch die Planung rückt schutzwürdige Nutzung näher an diese heran. Aufgrund der geringen Größe sind jedoch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Gleichzeitig wird hierdurch jedoch eine weitere Entwicklung der Tierhaltung auf diesen Flächen begrenzt.

Emissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind durch die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Plangebiets hinzunehmen.

Im Plangebiet können somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

## 3.8 Grünordnerische Festsetzungen

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung werden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft unter Bezugnahme auf die örtlichen Standortverhältnisse und der geplanten baulichen Situ-

ation abgeleitet. Diese werden im Umweltbericht konkretisiert (vgl. Kapitel 5).

Schwerpunkte der Grünordnung liegen auf der Erhaltung der bestehenden Gehölze im Süden bzw. Südwesten sowie der gestalterischen Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft. Eine Mindestdurchgrünung der Baugrundstücke und Gliederung des Straßenraums erfolgt durch verpflichtende Baumpflanzung auf Privatgrund. Als Anhaltspunkt für die Pflanzenverwendung dient eine Artenliste, in der Empfehlungen für die verschiedenen Standortanforderungen formuliert sind. Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung, wie Mindestqualitäten und Artenwahl, sowie zur dauerhaften Pflege der angepflanzten Gehölze unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Strukturen. Durch die Ein- und Durchgrünung wird das Gebiet mit den umliegenden Grünstrukturen, wie Magerrasen, Extensivwiesen, Altgrasflächen und Gebüsche und Hecken, vernetzt.

Eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung erfolgt durch Rückhaltung des Niederschlagswassers in einem naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken. Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen sind auf ein Minimum zu reduzieren. Dies soll zur Vermeidung einer Überwärmung durch großflächig versiegelte Flächen beitragen. Insgesamt kann so u. a. auch die Verbesserung des Kleinklimas, die Erhöhung des Lebensraumpotenzials für Pflanzen und Tiere gesichert sowie ein Beitrag zur Förderung der Artenvielfalt geleistet werden.

Die genannten grünordnerischen und baulichen Festsetzungen zur Gestaltung des Grundstücks und der Bauflächen tragen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs bei und werden bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Die grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise sind als Bestandteil der Planung im Bebauungsplan integriert.

Weitere Inhalte der Grünordnung wie

- Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation
- Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung negativer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

- Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

sind im Umweltbericht (s. Kapitel 5) behandelt.

## 3.9 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Sicherung der ökologischen Funktion und zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten (Stör- und Tötungsverbote) sind Bauzeitenbeschränkungen (Baufeldfreimachung, nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln) zu beachten. Außerdem wird der Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel zur Beleuchtung öffentlicher Straßen und Wege sowie privater Freiflächen festgesetzt. Zur Erhöhung der Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleintiere sind Einfriedungen sockellos mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszuführen. Die Vermeidung und Minderung von nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes, insbesondere der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, wird angestrebt.

# 4 FLÄCHENBILANZ

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen sich wie folgt dar:

| Geplante Nutzungen im Geltungsbereich | Fläche in ha / Anteil in % | |
|---|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet | 1,59 | 63 |
| öffentliche Straßenverkehrsflächen | 0,33 | 13 |
| öffentliche Grünfläche | 0,23 | 9 |
| Ausgleichsfläche | 0,39 | 15 |
| **Gesamtfläche** | 2,54 | 100 |

*Tab. 1: geplante Flächennutzungen*

# 5 UMWELTBERICHT

## 5.1 Vorbemerkungen

Das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Fläche und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen, sowie auf Kultur- und Sachgüter, als auch Umweltfolgen zu prüfen sind.

§ 2a BauGB führte eine generelle Umweltprüfung als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im vorliegenden Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung.

## 5.2 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Höhe“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets geschaffen.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1033 sowie Teilflächen der Flurstücke 987, 989/21 und 990, 1032 und 1075 mit einer Fläche von ca. 2,54 ha in der Gemarkung Heustreu.

Innerhalb des Plangebiets wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (1,59 ha) mit maximal 2 Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigung bis 45° zulässig.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung werden innerhalb des Geltungsbereichs Ausgleichsflächen im Umfang von 0,39 ha festgesetzt. Weitere Ausgleichsflächen werden im nächsten Verfahrensschritt zugeordnet.

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Umfang von 0,23 ha, von Pflanzgeboten sowie der Ausgleichsfläche wird das Baugebiet durchgrünt und in die Landschaft eingebunden.

Angaben zu den Inhalten der Planung sind Kap. 3 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## 5.3 Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung erfolgt in Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten. Die zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise werden in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Planungsumgriffs werden u. a. herangezogen:

- Regionalplan der Region Main-Rhön (3)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Heustreu
- Daten der Biotop- und Artenschutzkartierung (TK-Blatt 5627)
- Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Rhön-Grabfeld, 1995
- geologische Karte 1:25.000 und Bodenschätzung (Umwelt-Atlas Bayern, BayernAtlasPlus)
- Übersichtsbegehung und Potentialabschätzung relevanter Artengruppen, Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Oktober 2024 (vgl. Anlage 1)
- eigene Erkenntnisse durch Ortsbegehung im Juni 2024

Inhaltlich liegen die Schwerpunkte der Untersuchung in erster Linie auf

- der Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Schutzgüter Arten / Biotope, Wasser, Boden, Klima),
- dem Schutz des Landschaftsbildes vor Beeinträchtigungen im weiteren Umgriff des Planungsgebietes.

Die zu erwartenden Wirkfaktoren wurden auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan abgeschätzt und in einem dem Planungsstand entsprechenden

Konkretisierungsgrad berücksichtigt. Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

## 5.4 Standort- und Planungsalternativen

***Standortalternativen***

Die Prüfung von Standortalternativen auf gesamtgemeindlicher Ebene wurde im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt (vgl. Kap. 5 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung).

***Planungsalternativen***

Konzept- bzw. Erschließungsalternativen innerhalb des Plangebiets, die dem grundsätzlichen Ziel der Planung innerhalb des Geltungsbereichs entsprechen, wurden in die Planungsüberlegungen einbezogen (vgl. Kap. 2.6 der Begründung zum Bebauungsplan). So konnten Differenzierungen der geplanten baulichen Nutzungen vorgenommen und aus Umweltsicht optimiert werden:

- Schaffen gliedernder Grünstrukturen und Pflanzgebote zur Durchgrünung des Gebiets und Einbindung in den Landschaftsraum, zur Verbesserung des Kleinklimas und Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie zur Strukturanreicherung und Biotopvernetzung,
- Begrenzung von Gebäudehöhen und Geländeveränderungen sowie Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild.

## 5.5 Umweltschutzziele und übergeordnete Fachgesetze und Planungen

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen (insbes. Artenschutz und Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung

mit § 18 BNatSchG, § 44 BNatSchG, Art. 12-16 FFH-Richtlinie, Art. 5 VS-Richtlinie), dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasser-, Boden- und Denkmalschutzrecht und den in Kap. 5.3 genannten umweltbezogenen Plänen und Dokumenten, wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende Regelwerke und Orientierungshilfen berücksichtigt:

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - ein Leitfaden (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR, 2021)
- Hinweise der Obersten Baubehörde zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN, Stand 1/2018)

Sonstige Umweltschutzziele ergeben sich aus übergeordneten Planungsvorgaben (vgl. Kap. 2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben), die im Rahmen der Grünordnung und des naturschutzfachlichen Ausgleichs Berücksichtigung finden.

In Kap. 2.2 der Begründung werden die das Plangebiet betreffenden umweltrelevanten Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungs- und Regionalplans sowie die naturschutzfachlichen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) des Landkreises Rhön-Grabfeld für den Naturraum-Einheit 138 Grabfeldgau, in welchem sich das Planungsgebiet befindet, behandelt.

Durch das Planungsvorhaben werden keine Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 BNatSchG sowie Gebiete des Netzes Natura 2000 berührt. Ca. 160 m südöstlich befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 5627-301 „Trockenhänge im Saale-, Streu- und Löhriether Tal“ als landesweit bedeutsame Biotopverbundachse trocken-warmer Standorte des Saale- und Streutales mit ausgedehnten artenreichen Salbei-Glatthaferwiesen, von Hecken, Magerrasen und Gehölzen durchsetzt. Das am Randbereich vorhandene naturnahe Gebüsch im Südwesten ist als Biotop Nr. 5627-1083-018 sowie die Hecke am südlichen Rand mit der Biotopnr. 5627-1083-017 in der amtlichen Biotopkartierung enthalten. Die nördlich angrenzende, im Ökoflächenkataster mit ÖFK-Lfd-Nr. 155851 enthaltene, dem Bebauungsplan „Am Hohnberg“ zugeordnete Ausgleichs- und Ersatzfläche, ist zwischenzeitlich bebaut.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Ca. 350 m östlich ist das Bodendenkmal „Siedlung der Linearbandkeramik und des Mittelneolithikums“

verzeichnet (Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heustreu ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

## 5.6 Relevante Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden (vgl. Tab. 2). Während anlagebedingte Beeinträchtigungen durch Form und Umfang des Planungsvorhabens verursacht werden und nach Beendigung der Bauarbeiten bestehen bleiben, sind auch die durch den Baubetrieb vorübergehenden Beeinträchtigungen und Konflikte zu berücksichtigen, die nach Abschluss der Bauarbeiten meist zu beheben sind. Als nutzungsbedingt bezeichnet werden die durch den Betrieb verursachten anhaltenden Wirkungen auf das Umfeld der Maßnahme.

| Wirkfaktor | Wirkzone, -intensität und -dimension | betroffenes Schutzgut |
|---|---|---|
| baubedingte Projektwirkung | | |
| bauzeitliche Emissionsbelastung | temporär erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der bestehenden Erschließungsstraßen („Am Tannig“) durch Bau- und Lieferfahrzeuge<br>Lärm- und Schadstoffemissionen, Abgase, Erschütterungen durch Baufahrzeuge während des Baus | Mensch<br>Arten, biolog. Vielfalt<br>Klima/Luft/Klimawandel |
| bauzeitliche Bodenbelastungen und Flächeninanspruchnahme | Einwirkung von horizontalen und vertikalen Scher- und Schubkräften (Baumaschinen) auf den Boden (Baustelleneinrichtungen, Baufeld) | Boden; Wasser; Fläche<br>Arten, biolog. Vielfalt |
| anlagebedingte Projektwirkung | | |
| Überbauung, Erschließung, Aufschüttungen/ Abgrabungen<br>(Netto-Versiegelung) | mittlerer Versiegelungsgrad (GRZ 0,4)<br>Verringerung der gebietseigenen Rückhaltefunktion<br>Struktur-/Lebensraumverluste<br>Veränderung der Geländegestalt und des Landschaftsbilds<br>Aufheizeffekt: zusätzliche kleinräumige Erwärmung aufgrund der Flächenversiegelung, Versiegelung und Verlust von Kaltluftentstehungsflächen | Boden; Wasser; Fläche<br>Orts-/Landschaftsbild<br>Arten, biolog. Vielfalt<br>Klima/Luft/Klimawandel |
| nutzungsbedingte Projektwirkung | | |
| Verkehrsaufkommen | leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Erschließungsstraßen „Am Tanig“ und „Talstraße“ | Mensch<br>Arten, biolog. Vielfalt<br>Klima/Luft/Klimawandel |

*Tab. 2: Wirkfaktoren und deren Dimension*

## 5.7 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Das gesamte Plangebiet wurde der Bestandssituation entsprechend bewertet und eingestuft. Dabei wurde die Bedeutung der Schutzgüter nach Naturschutzrecht - Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Arten und Lebensräume), Natura 2000, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Menschen, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) - berücksichtigt.

Die Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt jeweils schutzgutbezogen anhand der jeweils wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen.

Die Einstufung der Schutzgüter nach Naturschutzrecht erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021).

### 5.7.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

*Mit dem Ziel, gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse für den Menschen dauerhaft zu erhalten und herzustellen, sind schädliche Umwelteinwirkungen wie Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen, Gerüche, Licht etc. auf das Wohn- und Lebensumfeld des Menschen so weit als möglich zu vermeiden.*

*Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:*
- *Regionalplan der Region Main-Rhön*
- *Bayernatlas plus*
- *Flächennutzungsplan*

*Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:*
- *Eigene Begehung vor Ort im Juni 2024*

#### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen. Als nächstgelegene schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Planungsvorhabens schließt im Norden Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) an. Im Osten und Süden schließt die freie Landschaft an, im Westen grenzt ein kleiner Pferdestall mit Paddock.

Die Umgebung des Plangebietes dient aufgrund der Siedlungsnähe der Feierabend- und Wochenenderholung. Das Plangebiet ist über einen nördlich verlaufenden Feldweg an die Siedlung angebunden und bietet Ausblicke in die umgebenden Anhöhen, besitzt jedoch selbst keine Erholungseinrichtungen (z. B. Bänke). Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung besteht keine Zugänglichkeit der Fläche selbst.

Ca. 350 m östlich befindet sich ein Schweinemastbetrieb.

#### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist von einem Verbleib der bestehenden Verhältnisse auszugehen.

#### Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Bei Durchführung der Planung kommt es zu temporären, baubedingten Störungen der angrenzenden Wohnnutzungen durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen). Durch die Planung kommt es zu einer, der Dimensionierung der vorhandenen Erschließungsstraßen angemessenen Erhöhung der Nutzungsfrequenz im Plangebiet und im angrenzenden Siedlungsgebiet. Durch Überbauung erholungsrelevanter Freiräume wird der „freie Blick“ in die Landschaft beeinträchtigt.

## Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich.

- Festsetzung von Ausgleichsflächen innerhalb des Immissionsradius bzw. Bauflächen außerhalb des Immissionsradius
- Zugänglichkeit landschaftlicher Freiräume, Durchlässigkeit, fußläufige Anbindung an Landschaftsraum bliebt erhalten, Erhalt des landwirtschaftlichen Wegenetzes

## Bewertung

Durch Berücksichtigung der Abstände zwischen landwirtschaftlichen Betrieb (Immissionsort) und Wohnnutzung sind nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Gebiet und auf die benachbarten Wohnnutzunge nicht zu erwarten.

### 5.7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 (Arten und Lebensräume)

## Bestandsaufnahme (Basisszenario)

*Die Bedeutung und Bewertung der Biotoptypen und Lebensräume basiert auf den Kriterien Naturnähe, Strukturvielfalt, Regenerationsdauer, Ersetzbarkeit.*
*Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.*

*Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:*
- *Regionalplan der Region Main-Rhön*
- *Bayernatlas plus*
- *ABSP Bayern, Landkreis Rhön-Grabfeld*

*Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:*
- *Übersichtsbegehung und Potentialabschätzung relevanter Artengruppen, Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Oktober 2024 (vgl. Anlage 1)*
- *Eigene Begehung vor Ort im Juni 2024*

Als potenzielle natürliche Vegetation würde sich im Planungsgebiet ohne Zutun des Menschen unter den gegebenen naturräumlichen Verhältnissen ein Typischer Waldgersten-Buchenwald, einstellen. Diese ist jedoch aufgrund der anthropogenen Nutzung nicht anzutreffen.

Die Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes wird durch mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland geprägt. Ein Grünlandstreifen im Südwesten wird als Pferdeweide genutzt. Die nördliche Zufahrt ist asphaltiert. Am südöstlichen Rand verläuft eine in der Biotopkartierung mit Biotop-Nr 5627-1083-017 enthaltene naturnahe Hecke aus u. a. Holunder, Liguster, Feldahorn, Spitzahorn; im Südwesten ist das Biotop Nr. 5627-1083-018, ein naturnahes mesophiles Gebüsch vorhanden. Die Biotope mit mittlerer Bedeutung sind Teilflächen des Biotopkomplexes aus Magerrasen, Extensivwiesen, Altgrasflächen, Gebüschen und Hecken der sich an den Hängen östlich an das Siedlungsgebiet von Heustreu anschließt.

Nördlich grenzen Siedlungsflächen (Wohngebiet) sowie wei-

tere in der Biotopkartierung erfasste naturnahe Hecken an, im Osten liegen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Südosten grenzt die Talstraße, im Südwesten Pferdehaltung mit Paddock.

Vorbelastungen der Lebensräume von Tieren und Pflanzen sind durch die landwirtschaftliche Nutzung und den unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich gegeben.

***Artenschutz***

Folgende Angaben wurden der ***Potentialabschätzung*** entnommen (KAMINSKY Naturschutzplanung GmbH, Oktober 2024, Anlage 1):

In der Datenbank der bayrischen Artenschutzkartierung (ASK, LFU 2024A), Stand Oktober 2024, liegen für den Eingriffsbereich selbst keine Nachweise wertbestimmender Arten vor. Im Eingriffsbereich sowie auf den angrenzenden Ackerschlägen konnten **Feldlerchen** verhört werden.

Im Untersuchungsgebiet gibt es potenziell geeignete Bereiche für die Zauneidechse, vor allem südexponierte Gehölzsäume, strukturreiche Grünlandbereiche sowie ein Holzlagerplatz mit Gebäude und angrenzenden Rohbodenstellen. Bei der Begehung wurden keine **Zauneidechsen** festgestellt.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplans befinden sich **haselmaus**geeignete Gehölzbereiche (früchtetragende Sträucher wie Schlehen und Weißdorn sowie Heckenrosen und eingestreute Obstbäume) (Abb. 7).

Schützenswerte Pflanzenarten und Vegetationstypen kommen im Gebiet nicht vor.

## Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung ist langfristig vom Verbleib der bestehenden Lebensraumstrukturen und -funktionen auszugehen.

Auch wird es zu keiner wesentlichen Erhöhung der Nutzungsfrequenz innerhalb des Planungsgebietes kommen. Zusätzliche Störungen (Emissionen) werden ausbleiben.

## Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer geringen temporären, baubedingten Zunahme von Lärm-, Staub- und

Schadstoffemissionen für Anwohner und Spaziergänger durch Baustellenverkehr und Baubetrieb.

Durch die Planung kommt es zu einem Verlust von Vegetationsstrukturen mittlerer Bedeutung (mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland und in der Biotopkartierung erfasste Hecke) sowie einem Verlust der Lebensraumfunktion der belebten Bodenwelt aufgrund der dauerhaften Flächeninanspruchnahme (Überbauung und Bodenversiegelung).

Durch die nutzungsbedingte Verkehrszunahme kommt es zu einer geringen Erhöhung von Schadstoff- und Lärmimmissionen im Plangebiet und der angrenzenden Freiräumen.

Weitere Aussagen zur Beeinträchtigung des Artenbestandes werden im Entwurf nach Vorlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergänzt.

## Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Sicherung der strukturreichen Randbereiche im Südwesten und Süden durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten
- innere Durchgrünung des Baugebietes, Strukturanreicherung sowie Vernetzung mit bestehenden Vegetationsstrukturen und Lebensräumen durch Pflanzgebote auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen mit standortgerechten hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen
- Festsetzung zur Mindestgrößen und -qualitäten von Gehölzen
- Festsetzung zum Einsatz von insektenfreundlicher, nach unten abstrahlender Leuchtmittel und Beleuchtungsstärken zur Eindämmung der Lichtverschmutzung
- Durchführung von Begehungen für Brutvögel und Zauneidechsen, Kontrolle der Bäume in der südlichen Hecke auf Habitateignung für Fledermäuse sowie Höhlenbrütern und Auslegung von Tubes zur Kontrolle auf Haselmäuse mit dem Ziel artenschutzrechtliche Verbote durch geeignete Maßnahmen ausschließen zu können

## Bewertung

Durch die Planung kommt es in einem Großteil des Plangebiets zu einem vollständigen Verlust der Biotop- und Lebensraum-

funktion, hochwertige Biotopstrukturen bleiben weitgehend erhalten.

Aussagen zum Artenschutz werden im Entwurf nach Vorlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergänzt.

### 5.7.3 Schutzgut Boden

*Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.*

*siehe auch Kap. 5.7.8 „Schutzgut Fläche“*

*Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:*
- *Bayern Atlas plus, Daten der Bodenschätzung*

#### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Bei Planungsgebiet handelt es sich um unversiegelte Böden. Nach der geologischen Karte steht im Gebiet Unterer Muschelkalk an. Daraus haben sich fast ausschließlich flachgründige (Para-)Rendzina, selten Terra fusca-Rendzina aus Schuttlehm bis -ton bis Tonschutt (Kalkstein) entwickelt (Kurzname 503b).

Die Böden (L6VG 35/30, L6VG 32/29, LT6Vg 38/34, L5VG 44/26) weisen im Plangebiet eine geringe Ertragsfähigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung auf (Durchschnittswerte im Landkreis Rhön-Grabfeld: AZ: 39). Der Vorhabensbereich besitzt nach den Daten der Bodenschätzung eine hohe Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation, eine geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, die Speicher- und Filterkapazität der oberen Deckschichten ist ebenfalls als gering zu bewerten.

Innerhalb der versiegelten Verkehrsfläche am nördlichen Rand sind keine natürlichen Bodenfunktionen mehr vorhanden.

Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort für natürliche Vegetation (besondere Standortfaktoren: Nässe, Trockenheit) sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Bodendenkmale sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Als Vorbelastung ist die ackerbauliche Nutzung zu nennen. Die Bodenfunktionen sind durch Pestizide, Dünger und die Bodenbearbeitung beeinträchtigt.

#### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung ist von gleichbleibenden Bodenverhältnissen bezüglich der Bodenfunktionen auszugehen. Die Flächen blieben weiter in landwirtschaftlicher Nutzung

## Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Mit der Umsetzung der Planung wird es im Bereich der Erweiterung des Wohngebiets und den damit verbundenen künftigen Bau- und Erschließungsflächen zum Verlust aller darunter liegender natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraum-, Puffer-, Speicherfunktion) kommen. Mit Umsetzung der Planung gehen landwirtschaftlich nutzbare Böden geringer Ertragsfähigkeit verloren.

## Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Hinweise zum Bodenschutz / zur Lagerung und Verwendung von Mutterboden
- Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Zufahrten und Stellplätzen
- Erhalt bestehender Gehölzstrukturen als Erosionsschutz in den Randbereichen
- Festsetzung zum Verzicht auf Dünge- und Pestizideinsatz auf den Ausgleichsflächen
- Bepflanzung und dauerhafte Begrünung unversiegelter Grundstücksflächen
- Herstellungsfrist von Bepflanzungsmaßnahmen (1 Jahr bzw. mit Erschließung des Baugebiets) zur schnellen Wiederbegrünung

## Bewertung

Durch die Planung kommt es in Teilbereichen des Plangebiets zu vollständigen Verlusten der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung. Die Bedeutung dieses Schutzguts kann zum einen aufgrund der bisher großflächig unversiegelten Flächen und der geringen natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens als mittel eingestuft werden.

## 5.7.4 Schutzgut Wasser

*Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Gewässernutzungen offenstehen.*
*Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.*

*Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:*
- *Umweltatlas Bayern (Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000*
- *Bayernatlas*

### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet oder amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers.

Es handelt sich um einen regional bedeutenden Kluft-(Karst-) Grundwasserleiter. Die Durchlässigkeiten und Ergiebigkeiten sind gering bis mäßig mit einem sehr geringen bis geringen Filtervermögen der Grundwasserqualität.

### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen.

### Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Mit der zusätzlichen Überbauung und Versiegelung der Flächen wird es zu einer dauerhaften Reduzierung des Rückhaltevermögens und der Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie der Grundwasserneubildung im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Erschließung kommen (mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad). Hierdurch wird der oberflächige Abfluss erhöht.

### Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Beschränkung der Flächenversiegelung auf die für die bauliche Entwicklung erforderlichen Flächen
- Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Garagenzufahrten und Stellplätzen
- Rückhaltung, Bewirtschaftung und / oder verzögerte Ableitung von unverschmutzten Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen in die Regenwasserkanalisation

- schadloser Abfluss Niederschlagswasser durch Modellierung innerhalb der Ausgleichsfläche, Auffangen des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers durch Anlage eines Rückhaltebecken

### Bewertung

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen als gering eingestuft.

## 5.7.5 Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel

### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die landwirtschaftlichen Flächen dienen der Kaltluftentstehung. Die vorhandenen Gehölzstrukturen dienen kleinräumig der Frischluftproduktion.

Die entstehende Kaltluft fließt entsprechend der Hangrichtung nach Süden ab und besitzt keine kleinklimatische Ausgleichsfunktion für Siedlungsbereiche. Klimarelevante Austauschbahnen sind nicht betroffen.

Lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet sind nicht vorhanden.

### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse und damit dem Funktionserhalt des Plangebiets zur Kaltluftentstehung ausgegangen.

### Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Mit Durchführung der Planung kommt es zum Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Flächenversiegelung. Durch die nutzungsbedingte Verkehrszunahme kommt es zur geringen Erhöhung von Schadstoffimmissionen im Plangebiet. Im Geltungsbereich vorhandene, der Frischluftproduktion dienende Gehölzstrukturen gehen teilweise verloren.

*Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt.*
*Bezüglich der Erfordernisse zum Klimaschutz soll, im Sinne des § 1a BauGB, mit Maßnahmen dem Klimawandel entgegengewirkt werden und/oder es sollen planerische Anpassungen bezüglich der Auswirkungen des Klimawandels eingesetzt werden.*
*Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1 Abs. 3 BNatSchG) sind insbesondere „Luft und Klima“ mit naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Maßnahmen zu schützen. Dies gilt besonders für Flächen mit lufthygienischer und klimatischer Wirkung.*

*Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:*
- *Bayernatlas plus*

*Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:*
- *Eigene Begehung vor Ort im Juni 2024*

Die zusätzliche Flächenversiegelung trägt kleinräumig zu Aufheizeffekten bei. Eine besondere Anfälligkeit/ Empfindlichkeit des Planungsvorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels (Erderwärmung) ist nicht anzunehmen.

### Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Teilerhaltung klimatischer Ausgleichsfunktionen (Kalt-/ Frischluftentstehung, Schadstofffilter) im Gebiet durch Festsetzung von öffentlichen Grünflächen, Ausgleichsfläche, Erhaltungsgeboten sowie ergänzenden Pflanzgeboten, Durchgrünung und Durchlüftung der Bauflächen, Verschattung versiegelter Bereiche und Förderung der damit verbundenen kleinklimatischen positiven Effekte (Transpiration von Bäumen, Schadstoff- und Staubfilter, Beschattung, Temperaturausgleich)
- Regenrückhaltebecken als offenes Wasserbecken wirkt kühlend auf das lokale Klima

### Bewertung

Die Umweltauswirkungen der Planung sind im gesamträumlichen Zusammenhang bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als gering zu bewerten.

## 5.7.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung

### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

*Für eine allgemeine Beurteilung des Landschaftsbildes werden die grundsätzlichen Kriterien der Vielfalt, der landschaftlichen Eigenart und Schönheit und der Naturnähe der Landschaft herangezogen. Ferner sind für die landschaftsbezogene Erholung die Zugänglichkeit, Erreichbarkeit und Erschließung ebenso wie die Ruhe und Freiheit von Lärm- und Geruchsemissionen von Bedeutung. Der Charakter des Landschafts- und Stadtbildes steht in engem Zusammenhang mit den naturräumlichen und topographischen Verhältnissen als auch mit der historischen Siedlungsstruktur, dem baulichen Bestand und den Nutzungsstrukturen im Planungsumgriff.*

*Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:*
- *Regionalplan der Region Main-Rhön (3)*
- *Flächennutzungsplan*
- *Bayernatlas plus)*
-

*Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:*
- *Eigene Begehung vor Ort im Juni 2024*

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Naturraum-Haupteinheit D56 Mainfränkische Platten in der Naturraum-Einheit 138 Grabfeldgau, genauer in der Untereinheit 138-C Mellrichstädter Gäu. Die Landschaft wird geprägt von welligen Hochflächenriedeln, welche meist von relativ steil eingesenkten Tälern wie dem Streutal und dem Mahlbachtal getrennt sind. Der Mellrichstädter Gäu wird intensiv ackerbaulich genutzt.

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand auf einer Anhöhe und weist den höchsten Punkt im Norden bei ca. 301 m üNN und den tiefsten Punkt im Süden bei ca. 278 m

üNN auf. Aufgrund der exponierten Lage ist das Plangebiet von den gegenüberliegenden Hängen einsehbar.

Nach Osten und Süden schließt freie Landschaft an. Das Plangebiet selbst weist Grünland auf, der südwestliche Streifen wird als Pferdekoppel genutzt. Am südlichen Rand verläuft eine naturnahe Hecke aus u. a. Holunder, Liguster, Feldahorn, Spitzahorn. Im Südwesten ist ein naturnahes Gebüsch vorhanden. Das Schutzgut Landschaftsbild sowie die Erholungswirksamkeit ist aufgrund des reliefierten Geländes und Fernsichten mit weiten und besonders schönen Aussichten sowie der vorhandenen landschaftstypischen Elemente wie Hecken und Gebüsche als mittel bis hoch zu bewerten.

## Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen.

## Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Mit Umsetzung der vorliegenden Planung zur Erweiterung von Wohnbauflächen gehen Flächen der offenen Feldflur verloren. Der Ortsrand wird weiter in Richtung Süden verlagert, bestehende Gehölzstrukturen bleiben größtenteils erhalten.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse sind erhebliche optische Störungen des Ortsbildes sowie der landschaftsbezogenen Erholung durch die Planung nicht zu erwarten.

## Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Orientierung der Gestalt und Dimension der zulässigen Bebauung an den topographischen Gegebenheiten sowie dem ortstypischen Erscheinungsbild
- Gliederung der Siedlungsstruktur und Eingrünung durch Grün- und Ausgleichsflächen und Pflanzgebote
- Erhalt und Weiterentwicklung bestehender Gehölzstrukturen in den Randbereichen
- Festsetzung zur Mindestgrößen und -qualitäten von Gehölzen

### Bewertung

Mit Erhalt und weiterer Entwicklung bestehender Gehölzstrukturen am Siedlungsrand sowie der Begrenzung der Bauhöhe in Verbindung mit bauordnungsrechtlichen Vorgaben wird der Einbindung des Wohngebiets in den Landschaftsraum hinreichend Rechnung getragen.

Zudem ist durch die Neupflanzung von Hecken- und Gehölzstrukturen am östlichen Rand des Planungsgebiets der zukünftige Siedlungsrand umfassend eingegrünt. Für die landschaftsbezogene Erholung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

## 5.7.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

*Baudenkmäler müssen, soweit zumutbar, von den Eigentümern instandgehalten, instandgesetzt, sachgemäß behandelt und vor Gefährdung geschützt werden (Art. 4 Abs. 1 BayDSchG).*

*Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:*
- *Bayernatlas plus*
- *Flächennutzungsplan*

### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Ca. 350 m östlich ist das Bodendenkmal „Siedlung der Linearbandkeramik und des Mittelneolithikums“ verzeichnet (Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert).

### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Auch bei Nicht-Durchführung der Planung sind nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter nicht zu erwarten.

### Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

### Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Hinweis zur Meldepflicht und Sicherung von Bodendenkmälern bei Fund gemäß Art. 8 DSchG

### Bewertung

Beeinträchtigungen von Kultur- oder Bodendenkmälern sind nicht zu erwarten.

## 5.7.8 Schutzgut Fläche

### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von ca. 2,54 ha. Die darin vorhandenen Flächennutzungen setzen sich wie folgt zusammen:

- landwirtschaftliche Fläche: 2,43 ha
- Hecken und Gebüsche: 0,09 ha
- Verkehrsflächen (versiegelt): 0,02 ha

Beansprucht werden Böden mit geringer Ertragsfähigkeit.

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichem Anschluss eines bestehenden Wohngebietes am Ortsrand.

### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die landwirtschaftliche Nutzung als Grünland voraussichtlich bestehen.

### Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Die vorliegende Planung sieht eine Flächeninanspruchnahme für Baugrundstücke und Verkehrsflächen von ca. 1,90 ha vor.

### Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Siedlungserweiterung im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet, hierdurch effizientere Ausnutzung vorhandener Infrastruktur
- Sicherung bestehender Grünflächen/ Gehölzstrukturen durch Festsetzung im Bebauungsplan

*Es ist eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen anzustreben. Daher sollen für die gemeindlichen Entwicklungen die Möglichkeiten insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und weitere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden (vgl. 30-ha-Ziel der Bundesregierung). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (gemäß § 1 Abs. 2 BauGB).*

*Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:*
- *Bayernatlas plus*
- *Flächennutzungsplan*

### Bewertung

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird die Flächeninanspruchnahme auf das für eine angemessene Erschließung von Wohnbauland erforderliche Maß begrenzt.

## 5.7.9 Wechselwirkungen

Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sein können, sind zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes wie folgt zu nennen:

Flächenversiegelung sowie Abgrabungen und Auffüllungen im Bereich der Baukörper und der Erschließungsflächen verursachen nachhaltige negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Boden-/Wasserhaushalt, Retentionsfähigkeit, Schadstofffilter und Wasserspeicher, Lebensraumfunktion). Der dauerhafte Flächenverlust hat nachteilige Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen, das Entwicklungspotenzial für Biotope und Arten sowie die biologische Vielfalt und wirkt sich auf das Landschafts- bzw. Ortsbild aus.

Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

## 5.7.10 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet besteht keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen. Diesbezüglich sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i) nicht zu erwarten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB).

# 5.8 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Auf der Grundlage des in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen aktuellen Umweltzustandes werden in Orientierung am Leitfaden zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und Maßnahmen zum Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen ermittelt. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

## 5.8.1 Bestandserfassung und -bewertung

Die Fläche wurde der Bestandssituation entsprechend nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bewertet und eingestuft. Die Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt jeweils schutzgutbezogen anhand der jeweils wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen (vgl. Abb. 7, Tab. 3).

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die Flächen innerhalb des Untersuchungsraumes je nach Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste zugeordnet (Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung).

Hierbei wird zwischen den Biotop- und Nutzungstypen mit geringer, mittlerer und hoher sowie ohne naturschutzfachliche Bedeutung unterschieden. Je nach Einstufung werden pauschale Wertpunktansätze von 0 WP, 3 WP, 8 WP oder detaillierte biotoptypenbezogene Wertpunkteansätze von 11 - 15 Wertpunkte vergeben.

Flächen, welche innerhalb des Geltungsbereiches als Kompensationsflächen herangezogen werden oder auf denen keine eingriffsrelevante Nutzungsänderung geplant ist, wurden als Fläche ohne Eingriff gewertet. Deren Flächenanteil

wird im Rahmen der nachfolgenden Eingriffsermittlung nicht berücksichtigt (vgl. Abb. 6).

### 5.8.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die geplante bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sieht mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,4) eine mittlere bauliche Dichte mit einem mittleren Nutzungsgrad durch Überbauung und Versiegelung vor. Damit geht ein Verlust der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auf bisher unversiegelten Freiflächen im Bereich der Bauflächen und der Erschließungsflächen einher.

Dementsprechend wird die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Hierzu dient die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ).

### 5.8.3 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Der Verlust von flächenbezogen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist maßgebend für die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs.

Für die Bewertung der Eingriffsschwere wird die geplante Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 herangezogen (s. Tab. 4). Mit verbindlich festgesetzten Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen („Planungsfaktor“) ist eine Reduktion des Kompensationsbedarfs von 15 % möglich (s. Tab. 5).

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt anhand der Verrechnung der pauschalen biotoptypbezogenen Wertpunkteansätze und der festgesetzten GRZ mit der Eingriffsfläche, abzüglich des Planungsfaktors.

Für die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs ergibt sich - nach Leitfaden - der in Tab. 5 dargestellte Ausgleichsbedarf.




*Abb. 6: Darstellung der als ohne Eingriff (eingriffsneutral) gewerteten Ausgleichsfläche, Grünfläche und bereits versiegelten Zufahrt, unmaßstäblich*

| relevantes Planungsgebiet, ca. 2,54 ha | Einstufung des Zustandes | Bedeutung des Schutzgutes |
|---|---|---|
| Arten und Lebensräume | Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland<br>in der Biotopkartierung erfasste mesophile Gebüsche/Hecken<br>versiegelte Verkehrsfläche | mittel<br>mittel<br>ohne |
| Boden | anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs, unterdurchschnittlich natürliche Ertragsfähigkeit<br>hohe Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation<br>geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf<br>geringe Speicher- und Filterkapazität der oberen Deckschichten | mittel |
| Wasser | Unterer Muschelkalk, regional bedeutenden Kluft-(Karst-) Grundwasserleiter | mittel |
| Klima, Luft | kleinräumiges Kaltluftentstehungsgebiet auf landwirtschaftlichen Flächen am Ortsrand ohne Siedlungsrelevanz<br>vorhandene Gehölzstrukturen tragen zur Frischluftentstehung bei | mittel |
| Orts- und Landschaftsbild | Hanglage, einige Strukturen vorhanden, von umgebenden Höhenlagen einsehbar | mittel |
| Kultur- und Sachgüter | im Geltungsbereich nicht betroffen<br>Ca. 350 m östlich ist das Bodendenkmal „Siedlung der Linearbandkeramik und des Mittelneolithikums“ verzeichnet (Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert) | --- |

*Tab. 3: Einstufung des Zustands der Schutzgüter anhand der jeweiligen wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen und Ausprägungen im Plangebiet*

| **Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Bezeichnung** | **Fläche (m²)** | **Bewertung (WP)** | **GRZ/Ein-griffsfaktor** | **Ausgleichs-bedarf (WP)** |
| **BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (6-10 WP)**: mäsig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211) mesophile Gebüsche/Hecken (B112) aus standortgerechten Gehölzen, in der Biotpkartierung erfasst | 19.060 | 8 | 0,4 | 60.992 |
| **BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste S**traße (G211) | 158 | | | |
| **Flächen ohne Eingriff** Grünfläche, Ausgleichsfläche | 6.152 | | | |
| **Gesamtfläche Geltungsbereich** | 25.370 | | | **60.992** |

| **Planungsfaktor** | **Begründung** | **Sicherung** |
|---|---|---|
| Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen | Erhalt und Anlage zur Schaffung von Ausbreitungs- oder Wanderwegen für Populationen, Arten und ganze Lebensgemeinschaften | Festsetzung in BP aufgrund § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB |
| Mindestanzahl von Bäumen pro Grundstücksfläche | Zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Förderung der Artenvielfalt | Festsetzung in BP aufgrund § 9Abs.1 Nr. 25 BauBG |
| Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfäiger Beläge | Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge (bspw. Rasengitter, Pflasterflächen mit breiter Fuge, etc.). | Festsetzung in BP aufgrund § 9Abs.1 Nr. 20 BauBG |
| Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung | Rückhalt des anfallenden Niederschlagswasser von unbelasteten/unverschmutzten Flächen innerhalb des Baugebietes. | Festsetzung in BP aufgrund § 9Abs.1 Nr. 20 BauBG |
| Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin | Eine Beschränkung der Beleuchtungsintensität minimiert und vermeidet die baugebietsbedingte Lichtverschmutzung. Hiermit sind positive Auswirkungen auf Insekten und allgemein auf nachtaktive Tierarten im Umfeld des Baugebietes zu erwarten. | Festsetzung in BP aufgrund § 9Abs.1 Nr. 24 BauBG |
| **Summe in % (max. 20%)** | | **15** |

**(entspricht 9.149 WP)**

| **Summe Ausgleichsbedarf (WP)** | **51.843** |
|---|---|

*Tab. 4: Ausgleichsbedarf in Wertpunkten*

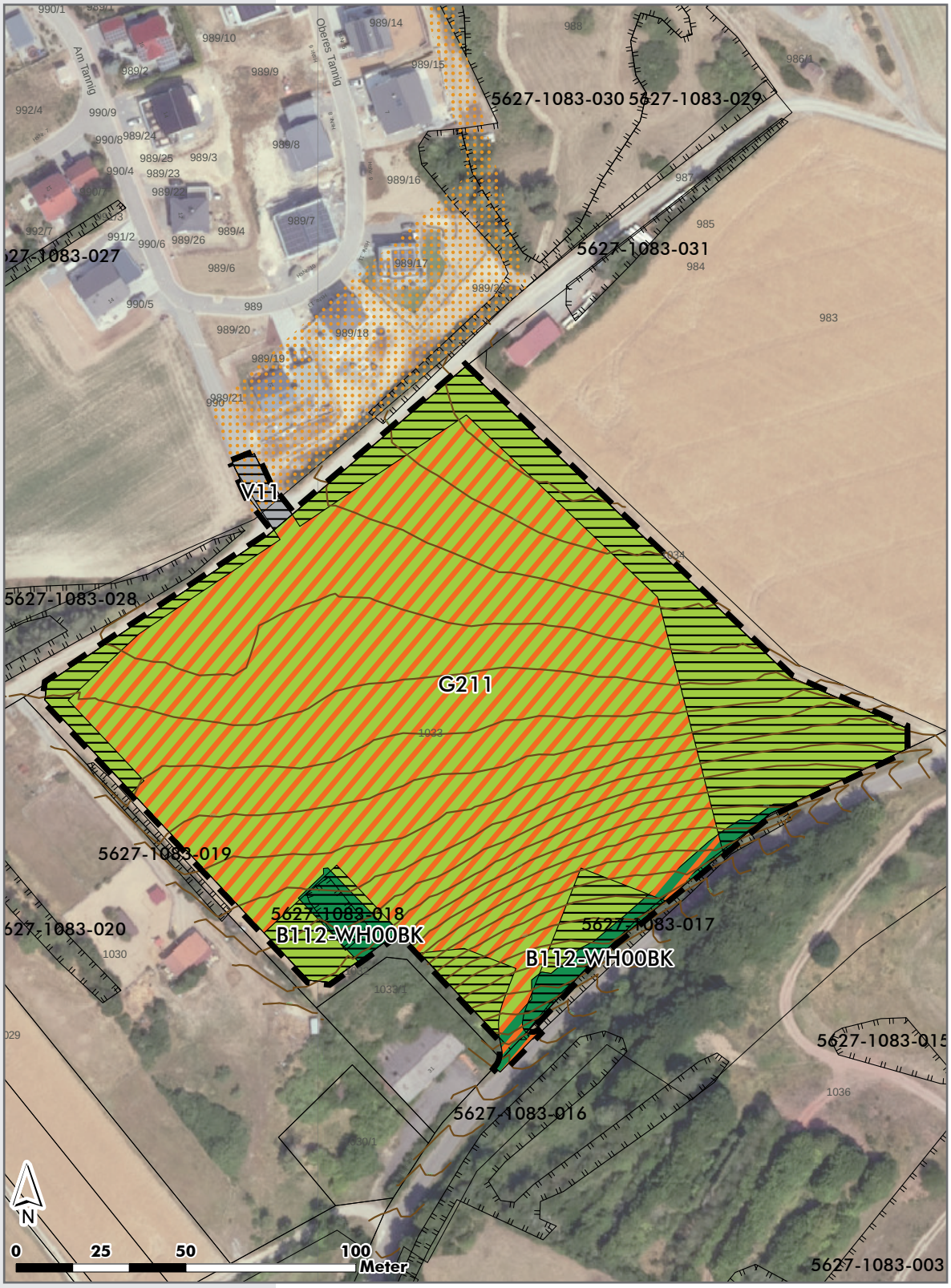



*Abb. 7: Bestand und Bewertung der Vorhabensfläche*

## Biotop- und Nutzungsstruktur

Grünland extensiv

G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland

Gebüsche und Hecke

B112 WH00BK Mesophile Gebüsche / Hecke

Verkehrsfläche - versiegelt

G211 Verkehrsfläche des Straßenverkehrs - versiegelt

### Nachrichtlich




Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer



Ökoflächenkataster (rechtlich bereits gebundene Ausgleichsfläche laut rechtskräftigem Bebauungsplan)

### Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich

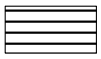



Höhenschichtlinien mit Höhenangabe




Flurstücke mit Flurnummern

## Bewertung [1)]



OHNE naturschutzfachliche Bedeutung - BNT gemäß Biotopwertliste mit 0 WP oder Fläche OHNE Eingriff (eingriffsneutral)



Mittlere naturschutzfachliche Bedeutung - BNT gem. Biotopwertliste mit 6 - 10 WP; Bewertung pauschal mit 8 WP

Die Biotop- und Nutzungstypen (BNT) werden gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und Biotopwertliste/Vollzugshinweise und Arbeitshilfen zur Bayerischen Kompensationsverordnung eingestuft und bewertet. (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2021) Der naturschutzfachliche Wert wird durch Wertpunkte, entsprechend dem pauschalen Ansatz gem. dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2021), ausgedrückt.

| **Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume** | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Maßnahme Nr.** | **Ausgangszustand nach der BNT-Liste** | | | **Prognosezusand nach der BNT-Liste** | | | **Ausgleichsmaßnahme** | | | |
| | **Code** | **Bezeichnung** | **Bewertung (WP)** | **Code** | **Bezeichnung** | **Bewertung (WP) *** | **Fläche (m²)** | **Aufwertung** | **Entsiegelungs-faktor** | **Ausgleichs-umfang in WP** |
| A1 | G211 | mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland | 6 | G214 | Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland | 12 | 3.897 | 6 | | 23.382 |
| Summe | | | | | | | 3.897 | | | 23.382 |

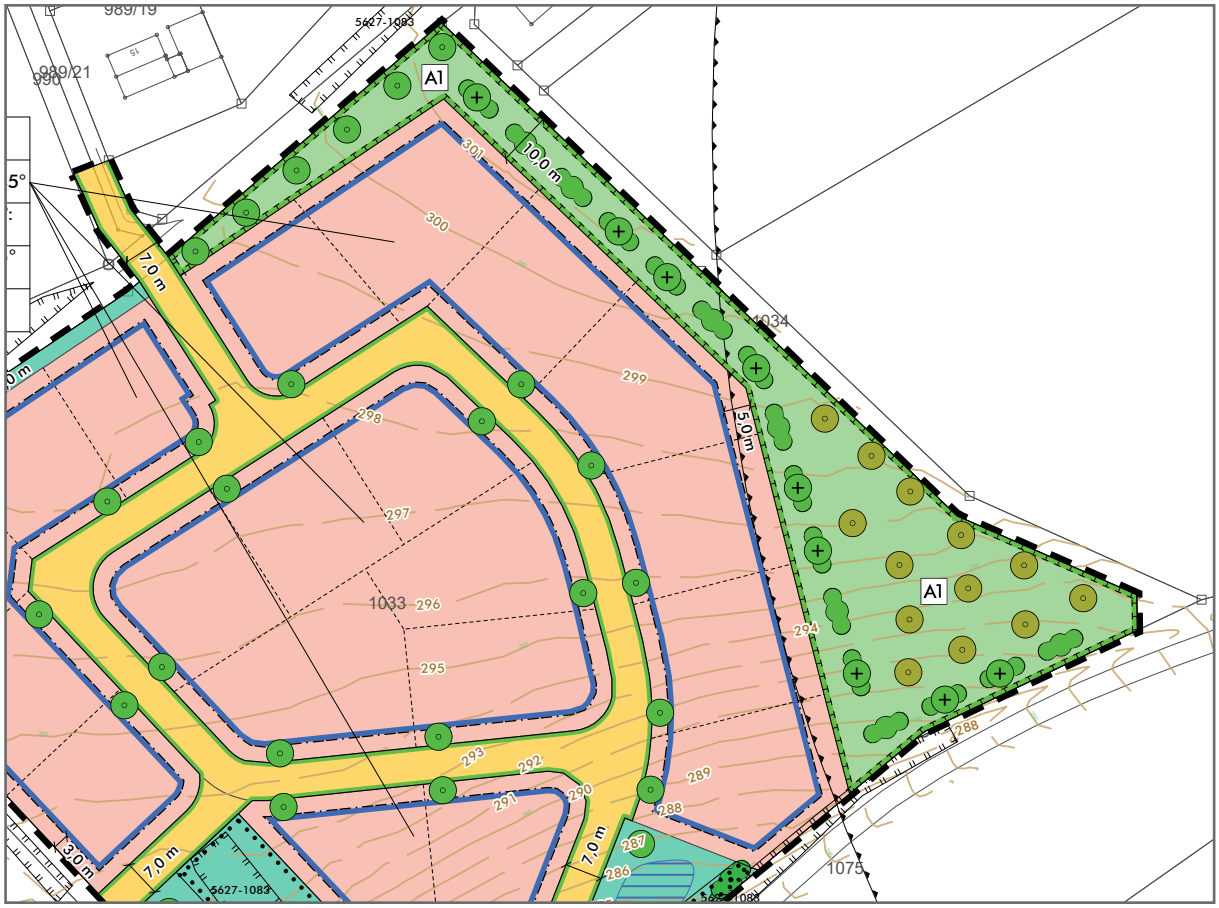
| **Bilanzierung** | |
|---|---|
| Summe Ausgleichsumfang | 23.382 |
| Summe Ausgleichsbedarf | 51.843 |
| **Differenz** | **-28.461** |

*Tab. 5: Bilanzierung der Entwicklungsziele zum internen Ausgleichs-umfang*

### 5.8.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB

Es wird ein **Kompensations- bzw. Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 51.843 Wertpunkten** für das Wohngebiet ermittelt (vgl. Tab. 5). Dieser wird teilweise auf einer Fläche innerhalb des Geltungsbereichs mit 23.382 Wertpunkten abgedeckt. Eine weitere Fläche zur Deckung des Ausgleichs-bedarfes wird im nächsten Verfahrensschritt dem Bebauungs-plan verbindlich zugeordnet.

Für den internen Ausgleich wird im östlichen Bereich des Geltungsbereiches eine Obstbaumwiese als Extensivwiese mit einzelnen Gehölzgruppierungen angelegt. Mit den für diese Fläche formulierten Entwicklungszielen und den festgesetzten Pflanzgeboten und Pflegehinweisen können die Funktionen des Naturhaushaltes auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche verbessert und die Biotopqualität einschließlich der Arten- und Strukturvielfalt erhöht werden (vgl. Abb. 7, Abb. 8).




**6. Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)**

- öffentliche Grünfläche
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzbindung: Sträucher
- Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm (standortgebunden)
- Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm (Standort flexibel)
- Pflanzgebot: Obstbaumhochstamm (standortgebunden)
- Pflanzgebot: Sträucher

**7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- A1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB mit Nr.
- Anlage einer Streuobstwiese

*Abb. 8: Ausschnitte Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Darstellung der internen Ausgleichsfläche A1*

Eine weitere Fläche zur Deckung des Defizit von 28.461 Wertpunkten wird im nächsten Verfahrensschritt dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet.

### 5.8.5 Berücksichtigung agrarstruktureller Belange

*wird im nächsten Verfahrensschritt nach Vorlage der externen Ausgleichsfläche ergänzt*

## 5.9 Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die vorliegenden und zur Verfügung gestellten Informationen basieren zum einen auf Daten- und Plangrundlagen, die in Planmaßstäben zwischen 1:50.000 (Regionalplan, (hydro-) geologische Karten etc.) und 1:5.000 (Flächennutzungsplan) vorliegen und keiner regelmäßigen Aktualisierung unterliegen.

Ergänzend wurde auf die Ergebnisse des Fachbeitrages zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büro Kaminsky Naturschutzplanung GmbH zurückgegriffen.

Die Prognose und Differenzierung bau- und nutzungsbedingter Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt wird zum derzeitigen Planungsstand dem Detaillierungsgrad des Bebauungsplans entsprechend pauschal und überschlägig beurteilt.

## 5.10 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Um negative Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Umwelt zu verhindern, ist es erforderlich, noch nicht absehbare Umweltauswirkungen zu beobachten und ggf. steuernde Maßnahmen zu ergreifen.

Erhebliche und dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben nach Realisierung des Bebauungsplanes einschließlich der planerischen und textlichen Festsetzungen nicht.

## 5.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Höhe“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 2,54 ha und erstreckt sich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Innerhalb des geplanten Baugebiets wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (1,59 ha) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung werden innerhalb des Geltungsbereichs 0,39 ha Ausgleichsflächen festgesetzt.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der für den Naturraum durchschnittlichen und mäßig empfindlichen Bestandssituation und der Vorbelastungen des Landschaftsraumes bezogen auf die Schutzgüter geringe bis mittlere Umweltbelastungen verbunden. Dabei wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet.

Die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraums wird durch die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Nutzung nachhaltig verändert und beeinträchtigt. Unvermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzung einer Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches mit einer Flächengröße von 0,39 ha teilkompensiert, weitere Ausgleichsmaßnahmen werden im nächsten Verfahrensschritt in Anlehnung an ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen ergänzt.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Inhalte des Umweltberichts unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zusammen und bewertet die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

| Schutzgut | Bestand | Vermeidungs-/Minderungs-maßnahmen | Erheblichkeit der verbleibenden Umweltauswirkungen |
|---|---|---|---|
| Mensch, Gesundheit, Bevölkerung | Freifläche am Siedlungsrand<br>Umgebung des Plangebietes dient aufgrund der Siedlungsnähe der Feierabend- und Wochenenderholung, aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung besteht keine Zugänglichkeit. | Erhalt und Weiterentwicklung bestehender Gehölzstrukturen in den Randbereichen<br>Pflanzgebote zur Grüngestaltung, Sicherung des Durchgrünungsgrades | gering |
| Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 | mäßig extensives, artenarmes Grünland, Grünlansdstreifen als Pferdeweide genutzt, Hecke (Biotop-Nr 5627-1083-017) und naturnahes mesophiles Gebüsch (Biotop Nr. 5627-1083-018) in der Biotopkartierung enthalten<br>Artenschutz wird im Entwurf ergänzt | Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Gebietes durch Erhaltungs- und Pflanzgebote<br>Sicherung der strukturreichen Randbereiche im Süden durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten, | gering |
| Boden | flachgründige (Para-)Rendzina, mit geringer Ertragsfähigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung, hohe Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation, geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, die Speicher- und Filterkapazität der oberen Deckschichten ist ebenfalls als gering zu bewerten | Hinweise zum Bodenschutz / zur Lagerung und Verwendung von Mutterboden<br>Festsetzung von Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für befestigte Flächen<br>Festsetzung zur Begrünung unversiegelter Flächen | mittel |
| Wasser | regional bedeutender Kluft-(Karst-) Grundwasserleiter<br>Unterer Muschelkalk | Festsetzung von Verwendung versickerungsfähiger Beläge<br>Festsetzung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser | gering |
| Klima, Luft, Klimawandel | nicht siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet, vorhandene Gehölzstrukturen tragen zur Frischluftentstehung bei | Pflanz- und Erhaltungsgebote zur Sicherung und Verbesserung des Kleinklimas (Beschattung, Temperaturausgleich, Schadstoff- und Staubfilter) | gering |
| Landschafts- & Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung | Hanglage, von gegenüberliegenden Hängen einsehbar | Pflanzgebote zur Einbindung in die Landschaft, Anlage Streuobstwiese sowie Heckenpflanzung zur Ortsrandeingrünung<br>Erhalt und Weiterentwicklung bestehender Gehölzstrukturen in den Randbereichen<br>Festsetzung zur Mindestgrößen und -qualitäten von Gehölzen | gering |
| Kultur- und Sachgüter | keine Bau- oder Bodendenkmäler | Hinweise auf Denkmalschutzgesetz | nicht betroffen |
| Fläche | Neuversiegelung von ca. 1,90 ha | Geltungsbereich im Siedlungsanschluss | gering |

*Tab. 6: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen*

# 6 HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Gemeinderat der Gemeinde Heustreu hat am 29.06.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Auf der Höhe“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans „Auf der Höhe“ in der Fassung vom ..... wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... bis zum ..... frühzeitig beteiligt:

- Abwasserzweckverband Streu-Saale
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Neustadt a.d. Saale
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bad Neustadt a.d. Saale
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Bayerische Rhöngas GmbH
- Bayerischer Bauernverband Bad Neustadt an der Saale
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q
- Bayernwerk
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Rhön-Grabfeld
- Deutsche Telekom GmbH
- Ericsson Services GmbH
- Gemeinde Hollstadt (VG Heustreu)
- Gemeinde Rödelmaier (VG Bad Neustadt a. d. Saale)
- Gemeinde Unsleben (VG Heustreu)
- Gemeinde Wollbach (VG Heustreu)
- Kommunalunternehmen des Landkreises Rhön-Grabfeld
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landratsamt Rhön-Grabfeld
- PLEdoc GmbH
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- Regierung von Unterfranken, höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband Main-Rhön
- Staatliches Bauamt Schweinfurt
- Stadt Bad Neustadt a. d. Saale
- Überlandwerk Rhön GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland
- Wasserzweckverband Mellrichstädter Gruppe
- Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen

Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die o.g. Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... bis zum ..... beteiligt:

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht.

Die Gemeinde Heustreu hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan „Auf der Höhe“ in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

# 7 QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Januar 2025): UmweltAtlas Bayern.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (Hrsg.) (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand: 01.06.2023 (nicht-amtliche Lesefassung). München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg.) (2021a): P20/21 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg.) (2021b): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (1995): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Rhön-Grabfeld. Freising.

BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG (Januar 2025): BayernAtlas plus.

GEMEINDE HEUSTREU (1994): Flächennutzungsplan der Gemeinde Heustreu in der Fassung der 1. Änderung.

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Feb-

ruar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MAIN-RHÖN (2024): Regionalplan der Region Main-Rhön (3). Aktuelle Lesefassung, Stand: 30.01.2024.

# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lageplan mit Umgrenzung des Getungsbereichs, unmaßstäblich 5
Abb. 2: wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Heustreu, unmaßstäblich 8
Abb. 3: Luftbild mit Umgrenzung des Geltungsbereichs, unmaßstäblich 9
Abb. 4: Konzept zur Entwicklung des Baugebiets „Schäferich“ (jetzt: „Auf der Höhe“), unmaßstäblich 11
Abb. 5: beispielhafte Schemaschnitte von Gebäuden, unmaßstäblich 13
Abb. 6: Darstellung der als ohne Eingriff (eingriffsneutral) gewerteten Ausgleichsfläche, Grünfläche und bereits versiegelten Zufahrt, unmaßstäblich 44
Abb. 7: Bestand und Bewertung der Vorhabensfläche 46
Abb. 8: Ausschnitte Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Darstellung der internen Ausgleichsfläche A1 49

# TABELLENVERZEICHNIS


| | | |
|---|---|---|
| Tab. 1: | geplante Flächennutzungen | 22 |
| Tab. 2: | Wirkfaktoren und deren Dimension | 28 |
| Tab. 3: | Einstufung des Zustands der Schutzgüter anhand der jeweiligen wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen und Ausprägungen im Plangebiet | 44 |
| Tab. 4: | Ausgleichsbedarf in Wertpunkten | 45 |
| Tab. 5: | Bilanzierung der Entwicklungsziele zum internen Ausgleichsumfang | 48 |
| Tab. 6: | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 52 |


# ANLAGEN

## zum Bebauungsplan „Auf der Höhe“

1) Übersichtsbegehung und Potentialabschätzung relevanter Artengruppen
Kaminsky Naturschutzplanung GmbH
Oktober 2024

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Steigweg 24
97318 Kitzingen

Telefon: +49 9321 26800 50
E-Mail: info@arc-gruen.de
www.arc-gruen.de