



GEMEINDE HEUSTREU | „AUF DER HÖHE“

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Landkreis Rhön-Grabfeld

Begründung mit Umweltbericht
zum Entwurf
vom 07.01.2026

PLANUNGSTRÄGER



Gemeinde Heustreu
Verwaltungsgemeinschaft Heustreu
Wetterstraße 4
97618 Heustreu

Vorentwurf: 29.01.2025

Entwurf: 07.01.2026

ENTWURFSVERFASSER

arc.grün | [landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh](https://www.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 Plan- gebietes und angrenzende Nutzungen	8
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 Nieder- schlagswasser	18
3.7	Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz	19
3.8	Grünordnerische Festsetzungen	20
3.9	Artenschutzrechtliche Belange	22
4	Flächenbilanz	23
5	Umweltbericht	24
5.1	Vorbemerkungen	24
5.2	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	24
5.3	Untersuchungsrahmen und Untersuchungs- methoden für die Umweltprüfung	25
5.4	Standort- und Planungsalternativen	26
5.5	Umweltschutzziele und übergeordnete Fach- gesetze und Planungen	27
5.6	Relevante Wirkfaktoren des Planungsvorhabens	28

5.7	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	29
5.8	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Ver- meidung, Verringerung und Ausgleich nach- teiliger Umweltauswirkungen	45
5.9	Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	56
5.10	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	57
5.11	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	57
6	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	60
7	Quellen- und Literaturverzeichnis	62
	Abbildungsverzeichnis	63
	Tabellenverzeichnis	64
	Anlagen	64

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 Geltungsbereichs, 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 in der jeweils aktuellen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG)

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 Flächennutzungsplans 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 kompak-

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

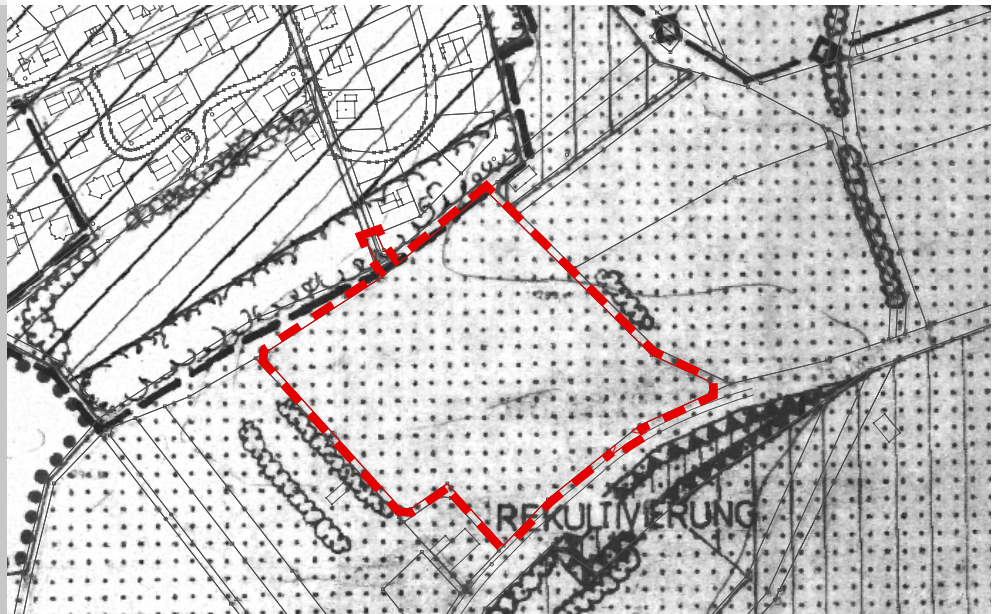
Das Plangebiet liegt innerhalb des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes „Muschelkalkgebiet im Mellrichstädter Gäu und im östlichen Rhönvorland“. Als Ziel und Maßnahme gilt für das Plangebiet den Erhalt und die Neupflanzung von Feldobstbäumen und Hecken.

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

Abb. 2: wirksamer Flächen-
nutzungsplan der
Gemeinde Heu-
streu, unmaßstäb-
lich

Quelle: Gemeinde Heustreu
1994



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.

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

Abb. 3: Luftbild mit Um-
grenzung des
Geltungsbereichs,
unmaßstäblich
Quelle: arc.grün / Bay-
erische Vermessungsver-
waltung 2024



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 Baukonzept 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 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.



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

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.

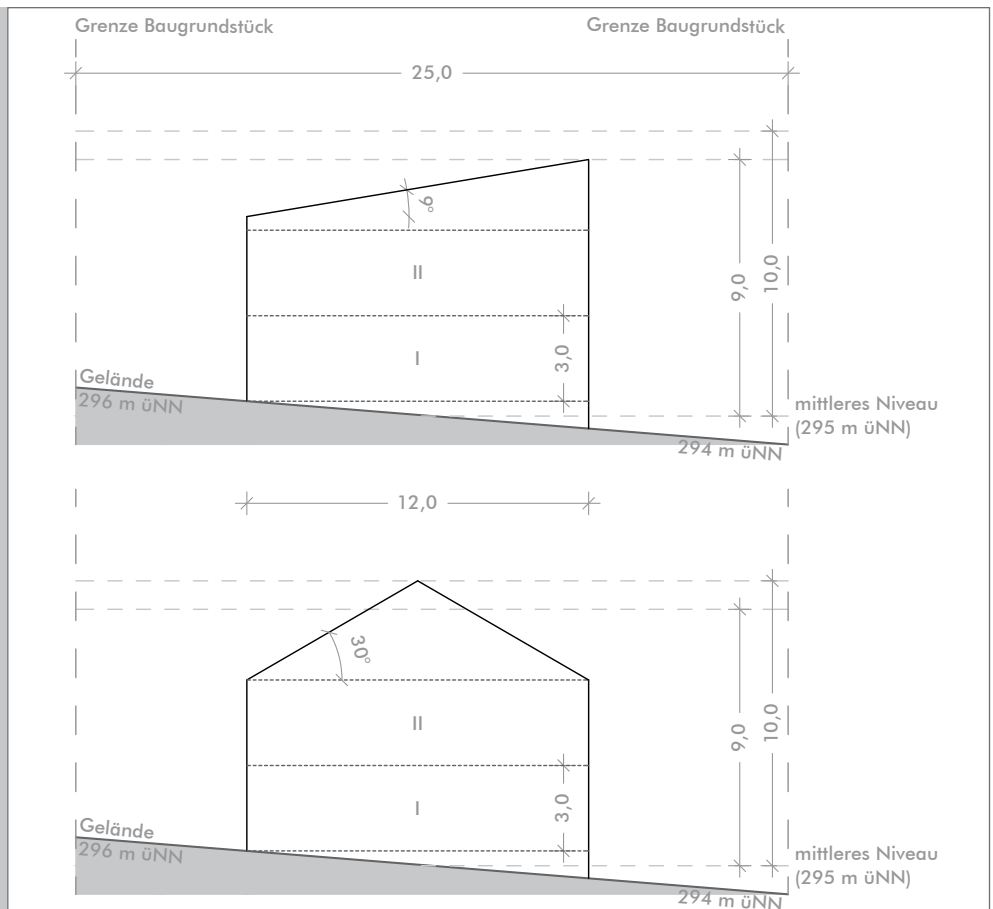
Ausgeschlossen werden im Bebauungsplan die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Damit wird der Lage des Planungsgebietes 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 (WA 1),
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). Aufgrund des im südlichen Plangebiet stark abfallenden Geländes wird für die Grundstücke im WA 2, die sich unterhalb der zukünftigen Erschließungsstraße befinden, eine geringere Gebäudehöhe zugelassen. Hierdurch wird eine an die Topographie angepasste Bebauung und die Vermeidung zu großer Fassadenflächen am Ortsrand sichergestellt.

In Kombination mit der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse - zwei Vollgeschosse (WA 1) bzw. drei Vollgeschosse (WA 2) 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. In WA 2 wird dabei angesichts der hier steileren Topographie und der beabsichtigten Mehrfamilienhausbebauung eine höhere Zahl der Vollgeschosse zugelassen. Aufgrund der großen Geländeunterschiede innerhalb der zukünftigen Baugrundstücke kann dies auch bei den für das WA 2 reduzierten zulässigen Gebäudehöhen (s. o.) umgesetzt werden.

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. Es wird auf eine Beschränkung der zulässigen Hausformen verzichtet, sodass sowohl eine Bebauung mit Einzelhäusern, aber auch mit verdichteten Bauformen im Rahmen von Doppelhäusern oder Hausgruppen möglich ist. So wird im Plangebiet eine effiziente Flächenausnutzung ermöglicht und es kann eine bedarfsgerechte Grundstücksteilung und Bebauung entstehen.

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 (Firsttrichtung) 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 Anthrazitönen 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; gleichzeitig dienen die Vorgaben der Regelung und Begrenzung der erforderlichen Eingriffe in den Boden und leisten somit einen Beitrag zum Bodenschutz:

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 Hohn-

berg“ 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

Die gemeindliche Stellplatzsatzung gilt für den Bebauungsplan. 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 RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006; Forschungsgesell-

schaft für Straßen und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßentwurf), Entwurfsituation „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. 5.3.2), was ebenfalls einen positiven Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet leistet.

Schäden an Gebäuden im Plangebiet bei Starkregenerig-

nissen 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 Gelände-modellierungen zur Ableitung von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser in Richtung der geplanten Rückhaltebecken (vgl. textl. Festsetzung Ziff. 8.1) 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).

Zur Sicherstellung der Stromversorgung des Gebiets ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. In Abstimmung mit dem Versorgungsträger wird im Bebauungsplan entsprechend ein geeigneter Standort festgesetzt.

3.7 Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Emissionen aus einem östlich befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb mit Mastschweinstall ein. Die Geruchsmissionen im geplanten allgemeinen Wohngebiet durch diese benachbarte Nutzung wurden im Rahmen eines Gutachtens über eine Ausbreitungsrechnung nach TA Luft 2021 ermittelt (vgl. Anlage 2). Dabei wurde sowohl der Ist-Zustand mit insgesamt 1.128 Schweinen in konventioneller Haltung, als auch ein auf Betreiberangaben basierender fiktiver Plan-Zustand mit insgesamt 2.256 Schweinen in Bio-Haltung mit folgenden Ergebnissen untersucht:

- Im Ist-Zustand unterschreiten die zu erwartenden Geruchsmissionen die zulässigen relativen Geruchsstundenhäufigkeiten nach TA Luft 2021 in Höhe von 10 % (Wohn-/Mischgebiete) im Plangebiet innerhalb der Baugrenzen (Stand Vorentwurf, 29.01.2025) mit max. 7 % deutlich.



Abb. 6: Überlagerung der angepassten Bauflächen mit den Ergebnissen des Geruchsgutachtens (Planfall), unmaßstäblich
Quelle: arc.grün 2025

- Im untersuchten Plan-Zustand kommt es im südöstlichen Bereich des Plangebietes innerhalb der Baugrenzen (Stand Vorentwurf, 29.01.2025) zu Richtwertüberschreitungen mit Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 11 %. Dieser Konflikt wird durch ein entsprechendes Abrücken der Wohnbebauung gelöst.
- Aus fachlicher Sicht ist im Ist-Zustand uneingeschränkt und im Plan-Zustand unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte eine Wohnbebauung im Plangebiet möglich.

Die Anordnung der Bauflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen wurde auf Grundlage der Ergebnisse des Gutachtens entsprechend angepasst, sodass auch im Plan-Zustand innerhalb der Baugrenzen die Geruchsstundenhäufigkeiten nach TA Luft 2021 unterschritten bzw. eingehalten werden (s. Abb. links).

Durch Berücksichtigung des Plan-Zustands können langfristige Einschränkungen des Betriebs durch das geplante Wohngebiet ausgeschlossen werden.

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 Situation 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 grün-gestalterischer 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 sowie artspezifische habitatoptimierende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen (vgl. Kap. 5.7.2). 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	1,53	60
öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,32	13
Versorgungsfläche - Trafo	0,005	0,2
öffentliche Grünfläche	0,36	14
Ausgleichsfläche A1	0,32	13
Gesamtfläche	2,54	100

Tab. 1: geplante Flächennutzungen

Zusätzlich werden dem Bebauungsplan die planexternen Ausgleichsflächen A3_{CEF} mit einer Fläche von ca. 0,66 ha und A4_{CEF} (Gemarkung Unsleben) mit einer Fläche von ca. 0,4 ha zugeordnet.

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 0,32 ha festgesetzt. Weitere Ausgleichsflächen zum Artenschutz (feldbrütende Vogelarten) werden im Umfang von 1,0 ha innerhalb der Gemarkung Heustreu zugeordnet.

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Umfang von 0,36 ha, von Pflanzgebieten 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 wurden 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 wurden 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)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Dezember 2025 (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 Geländeänderungen sowie Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild.
- Abrücken der Wohnbebauung entsprechend der Geruchs-
immissionsprognose

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 bzw. innerhalb der Erschließungsstraße liegende, im Ökoflächenkataster mit ÖFK-Lfd-Nr. 155851 enthaltene, dem Bebauungsplan „Am Hohnberg“ zugeordnete Ausgleichs- und Ersatzfläche, ist zwischenzeitlich überbaut.

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

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
- Geruchsimmissionsprognose (Anlage 2)

5.7.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

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).

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.

Die zu erwartenden Geruchsimmissionen innerhalb der Baugrenzen im Plangebiet unterschreiten mit max. 7 % im Ist-Zustand die zulässigen relativen Geruchsstundenhäufigkeiten nach TA Luft 2021 in Höhe von 10 % (Wohn-/ Mischgebiete) deutlich. Im untersuchten Plan-Zustand kommt es im südöstlichen Bereich des Plangebietes innerhalb der Baugrenzen (Stand Vorentwurf, 29.01.2025) zu Richtwertüberschreitungen

mit Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 11 %. Durch ein entsprechendes Abrücken der Wohnbebauung werden die Richtwerte im Plan-Zustand ebenfalls eingehalten.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich.

- Abrücken der Wohnbebauung entsprechend der Geruchsimmissionsprognose, Festsetzung von Grün- bzw. Ausgleichsflächen innerhalb des Bereichs mit Überschreitung der zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten
- Zugänglichkeit landschaftlicher Freiräume, Durchlässigkeit, fußläufige Anbindung an Landschaftsraum bleibt 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 Wohnnutzungen nicht zu erwarten.

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

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

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 Ackerbrache 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

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:

- *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Dezember 2025 (vgl. Anlage 1)*
- *Eigene Begehung vor Ort im Juni 2024*

Teilflächen des Biotopkomplexes aus Magerrasen, Extensivwiesen, Altgrasflächen, Gebüsch und Hecken der sich an den Hängen östlich an das Siedlungsgebiet von Heustreu anschließt.

Nördlich grenzen Siedlungsflächen (Wohngebiet) sowie weitere 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 (Strukturarmut, Eintrag von Dünger und Pestiziden) und den unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich gegeben.

Besondere Schutzgebiete und Schutzgegenstände nach Naturschutzrecht sind innerhalb des Plangebiets nicht erfasst.

Artenschutz

Als Besondere Artenvorkommen wurden Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechse sowie Haselmaus untersucht. Folgende Angaben wurden der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** entnommen (KAMINSKY Naturschutzplanung GmbH, Dezember 2025, Anlage 1):

Im Eingriffsbereich wurden insgesamt zwei Brutreviere der **Feldlerche** festgestellt. Der betroffene Eingriffsbereich kann (potenziell) zumindest zeitweise als Jagd- und Transferbiotop von **Fledermäusen** genutzt werden. Weiter wurde im Eingriffsbereich innerhalb der Hecke im Süden ein haselmaustypisches Nest im ausgebrachten Nesttub nachgewiesen. Aufgrund des Fundes wird von einem **Haselmausrevier** innerhalb des Eingriffsbereichs ausgegangen. **Reptilien** des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Eingriffsbereich weder nachgewiesen noch potenziell zu erwarten.

Vorkommen der Artengruppen Amphibien, Fische, Libellen Käfer, Tagfalter, Nachtfalter, Schnecken und Muscheln sind aufgrund fehlender Strukturen bzw. ungeeigneter Habitatausstattung innerhalb des Geltungsbereiches nicht anzutreffen.

Gefäßpflanzen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Eingriffsbereich weder nachgewiesen noch potenziell zu erwarten.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

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

gehen.

Auch wird es zu keiner wesentlichen Erhöhung der Nutzungsfrequenz innerhalb des Planungsgebietes kommen.

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 geringer Bedeutung (Ackerbrache) und in geringem Umfang zu einem Verlust von Vegetationsstrukturen mittlerer Bedeutung (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.

Die Planung verursacht den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche mit zwei Brutrevieren sowie von einem Haselmausrevier.

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

Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) und zur Sicherung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen:

innerhalb des Geltungsbereiches:

- CEF-Maßnahme Haselmaus (A2_{CEF}): Die Betroffenheit von einem Haselmausrevier wird durch Anbringen von 3 Haselmauskästen in den zu erhaltenden Gehölzen im Süden ausgeglichen.

planexterne Ausgleichsflächen im weiteren Geltungsbereich sowie in der Gemarkung Unsleben:

- CEF-Maßnahme Feldbrüter (A3_{CEF} und A4_{CEF}): Die Betroffenheit von 2 Brutstätten der Feldlerche wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rhön-Grabfeld im weiteren Geltungsbereich durch die Anlage von 0,66 ha Blüh- und Brachestreifen im räumlichen Zusammenhang zum Planbereich auf dem Flurstück Nr. 1996 sowie durch die Anlage von 0,40 ha Blüh- und Brachestreifen auf dem Flurstück Nr. 1130 der Gemarkung Unsleben ausgeglichen. Aufgrund ungeeigneter standörtlicher Gegebenheiten im Gemeindegebiet, wie feuchte Auebereiche sowie der einzuhaltenden Abstände zu Wald und Gehölzen, konnten trotz intensiver Bemühungen seitens der Gemeinde Heustreu keine Flächen zur vollständigen Kompensation der Betroffenheit der beiden Feldlerchenreviere innerhalb des Gemeindegebietes bereit gestellt werden. Durch Flächentausch mit der Gemeinde Unsleben wurde das Flurstück Nr. 1130 verfügbar, welches von der unteren Naturschutzbehörde als geeignete CEF-Fläche bewertet wurde. Diese ist dauerhaft zugunsten der vorgesehenen habitatoptimierenden Maßnahmen für die Feldlerche rechtlich zu sichern.

Darüber hinaus sind die folgenden Vorgaben zu beachten:

- Festsetzung zum Einsatz von insektenfreundlicher, nach unten abstrahlender Leuchtmittel und Beleuchtungsstärken zur Eindämmung der Lichtverschmutzung

- bauzeitliche Beschränkungen zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG:
 - Abtrag von Bodenvegetation und Rodung von Bäumen und Sträuchern von 01. Oktober bis 28. Februar, nach Entfernen der Gehölze/Bodenvegetation, Freihalten durch Schwarzbrache, Entfernen der Wurzelstöcke erst nach der Frostperiode
 - Abschieben von Oberboden sowie Anlage von temporären Verkehrsflächen ist im Zeitraum 01. Oktober bis 31. März außerhalb der Fortpflanzungszeit der bodenbrütenden Vogelarten durchzuführen bzw. nach Ausschluss der Belegung von Nistplätzen

Bewertung

Durch die Planung kommt es in einem Großteil des Plangebiets zu einem vollständigen Verlust der Biotop- und Lebensraumfunktion, hochwertige Biotopstrukturen bleiben weitgehend erhalten.

Der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** zufolge sind durch das Planungsvorhaben die Haselmaus sowie die Feldlerche betroffen. Durch Bauzeitenbeschränkungen und die Durchführung artspezifischer habitatoptimierender Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) können Tötungen, Schädigungen und erhebliche Störungen dieser planungsrelevanten Arten vermieden und die kontinuierliche ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang dauerhaft gesichert werden, so dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population dieser Arten aufgrund des Planungsvorhabens und seiner Durchführung kann ausgeschlossen werden.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist zu dokumentieren. Durch ein Monitoring nach Anlage der Maßnahmenflächen ist die Funktionsfähigkeit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durch eine qualifizierte Fachkraft (z. B. UBB) zu ermitteln, zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Werden die Ziele nicht erreicht, sind die Bewirtschaftungsvorgaben in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden nachzubessern. Den notwendigen Vorgaben zu Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

sowie zu habitatoptimierende Maßnahmen wird durch die Festsetzungen sowie Hinweise zum Artenschutz Rechnung getragen. Die artenschutzrechtlichen Belange finden demnach ausreichend Berücksichtigung.

5.7.3 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

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*

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

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächen-gewässer 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 Rückhaltebeckens

Bewertung

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

5.7.5 Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel

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*

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.

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

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 gesamtäumlichen Zusammenhang bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als gering zu bewerten.

5.7.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

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 Mahlachtal 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

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

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*

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

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 und 8, 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 Wertpunktsätze von 0 WP, 3 WP, 8 WP oder detaillierte biotoptypenbezogene Wertpunktsätze von 11 - 15 Wertpunkte vergeben.

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

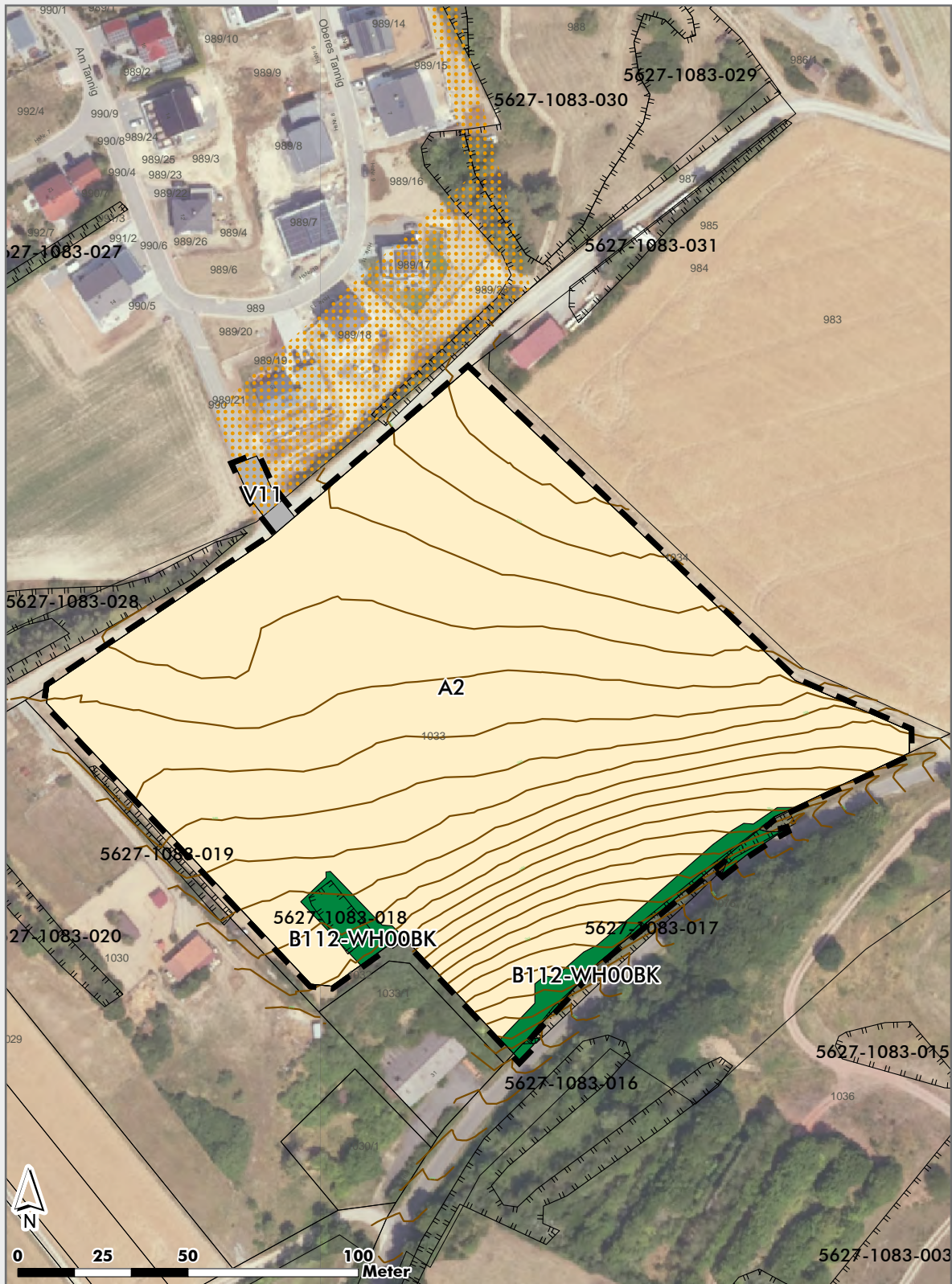
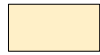


Abb. 7: Bestand der Vorhabensfläche

Biotop- und Nutzungsstruktur



Acker

A2

Ackerbrache



Gebüsch und Hecke

B112 WH00BK

Mesophile Gebüsch / Hecke

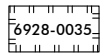


Verkehrsfläche - versiegelt

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

wird im Rahmen der nachfolgenden Eingriffsermittlung nicht berücksichtigt (vgl. Abb. 8).

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 10 % möglich (s. Tab. 4).

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt anhand der Verrechnung der pauschalen biototypbezogenen 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. 4 dargestellte Ausgleichsbedarf.

Die angedachte Planung führt zu einer Fragmentierung der Landschaft, da hierdurch die Fl.Nr. 1018 und weitere von dichter Bebauung eingekesselt würden (§ 1 Abs. 5 S. 1 BNatSchG). Zum Ausgleich sind Maßnahmen zum Biotopverbund und Biotopvernetzung durch die Anlage von Blüh- und Brachestreifen auf den Fl.Nrn. 1196 (Gmk. Heustreu) und 1130 (Gmk. Unleben) vorgesehen. Somit sind diese Auswirkungen auf den Naturhaushalt ausgeglichen.

relevantes Planungsgebiet, ca. 2,54 ha	Einstufung des Zustandes	Bedeutung des Schutzgutes
Arten und Lebensräume	Ackerbrache in der Biotopkartierung erfasste mesophile Gebüsche/Hecken versiegelte Verkehrsfläche	gering mittel ohne
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs, unterdurchschnittlich natürliche Ertragsfähigkeit hohe Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 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 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 Ca. 350 m östlich ist das Bodendenkmal „Siedlung der Linearbandkeramik und des Mittelneolithikums“ verzeichnet (Verfahrensstand: Benennen hergestellt, nachqualifiziert)	---

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



Abb. 8: Bewertung der Vorhabensfläche

Eingriffsschwere



OHNE EINGRIFF
BNT gem. Biotopwertliste mit 0 WP¹⁾



kein Eingriff (Grünfläche, Ausgleichsfläche)



MITTEL Beeinträchtigungsfaktor = GRZ 0,4
BNT geringer Bedeutung
Biotopwert zwischen 1 - 5 WP¹⁾



MITTEL Beeinträchtigungsfaktor = GRZ 0,4
BNT mittlerer Bedeutung
Biotopwert zwischen 6 - 10 WP¹⁾



Geltungsbereich



Flurstücke mit Flurnummern

Bewertung¹⁾

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.

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (1-5 WP): Ackerbrache (A2)	18.326	3	0,4	21.991
BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (6-10 WP): mesophile Gebüsche/Hecken (B112) aus standortgerechten Gehölzen, in der Biotpkartierung erfasst	55	8	0,4	176
BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste Straße (G211)	158			
Flächen ohne Eingriff Grünfläche, Ausgleichsfläche	6.866			
Gesamtfläche Geltungsbereich	25.405			22.167

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 versickerungsfähiger 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 Niederschlagswassers 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%)		10

(entspricht 2.217 WP)

Summe Ausgleichsbedarf (WP)	19.950
------------------------------------	---------------

Tab. 4: Ausgleichsbedarf in Wertpunkten

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste ⁽¹⁾			Prognosezustand nach der BNT-Liste ⁽¹⁾			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP) *	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-umfang in WP
A1	A2	Ackerbrache	5	B432	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	10	850	5		4.250
				B112	Mesophiles Gebüsch / Hecken	10	2.373	5		11.865
A3CEF	A11	Ackerfläche	2	A2	Ackerbrache	5	6.580	3		19.740
Summe							9.803			35.855

Bilanzierung		
Summe Ausgleichsumfang	35.855	
Summe Ausgleichsbedarf	19.950	
Differenz	15.905	








* unter Berücksichtigung des Timelag

(1 Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV, Stand 28.02.2014 (mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14)

Tab. 5: Bilanzierung der Entwicklungsziele zum Ausgleichsumfang



7. 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

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





-  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. (beispielhaft)
 -  Anlage einer Streuobstwiese (A1)
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG
-  Anbringung von 3 Haselmauskästen an Gehölzen (A2^{CEF})
 -  Brache-/ Blühstreifen (A3^{CEF})

Abb. 9: Ausschnitte des Bebauungsplanes mit Darstellung der internen Ausgleichsfläche A1

5.8.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB

Dem ermittelten **Ausgleichsbedarf von 19.950 Wertpunkten (WP)** stehen die folgende Maßnahmen mit einem **Kompensationsumfang von 35.855 Wertpunkten** gegenüber. Die planexterne artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche in der Gemarkung Unsleben ($A4_{\text{CEF}}$) wurde nicht in die Bilanz eingestellt.

Als **Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich** von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB werden folgende Flächen festgesetzt:

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. 8, Abb. 9).

innerhalb des Geltungsbereiches

- Ausgleichsmaßnahme A1:
 - Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland mit einer Flächengröße von 850 m²
 - Anlage von mesophilen Hecken mit einer Flächengröße von 2.373 m²

Folgende artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden als planexterne Maßnahmen im weiteren Geltungsbereich zugeordnet:

- $A3_{\text{CEF}}$ und $A4_{\text{CEF}}$: Anlage von insgesamt ca. 1,06 ha Blüh- und Brachestreifen
 - $A3_{\text{CEF}}$: 6.580 m², Fl.Nr. 1996 (Teilfläche) (Gemarkung Heustreu)
 - $A4_{\text{CEF}}$: 4.035 m², Fl.Nr. 1130 (Gemarkung Unsleben)

Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Gemeindegebiet Heustreu ($A1$ und $A3_{\text{CEF}}$) von insgesamt 9.803 m² und 35.855 WP ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch das geplante Baugebiet mit 15.905 WP überkompensiert. Die zusätzlich auf Flächen in der Gemarkung Unsleben vorgesehenen Maßnahmen erfüllen darüber hinausgehende artenschutzrechtliche Kompensationserfordernisse.

5.8.5 Berücksichtigung agrarstruktureller Belange

Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG soll im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen werden. Agrarstrukturelle Belange sind insbesondere bei der Inanspruchnahme von mehr als drei Hektar Fläche für Kompensationsmaßnahmen betroffen. Darüber hinaus sollen im regionalen Vergleich überdurchschnittlich ertragreiche Böden vorrangig nicht für Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden.

Es werden für artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen 1,38 ha landwirtschaftlich genutzter Flächen in Anspruch genommen; agrarstrukturelle Belange sind demnach nicht betroffen.

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 (1,53 ha) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung werden innerhalb des Geltungsbereichs 0,32 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 0,32 ha sowie durch Zuordnung bzw. rechtlicher Sicherung planexterner Ausgleichsflächen mit einer Flächengröße von 1,06 ha vollständig

kompensiert. Es verbleiben keine erheblichen und dauerhaft nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der geplanten Flächennutzung.

Das Planungsgebiet wurde in Absprache mit der Naturschutzbehörde des Landratsamtes des Landkreises Rhön-Grabfeld im Jahr 2025 auf mögliche Vorkommen von Brutvögel, Fledermäusen, Zauneidechse sowie Haselmaus untersucht. Für die Arten der FFH- und VSchRL-Richtlinie werden nach derzeitigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands dieser Arten aufgrund des Vorhabens und seiner Durchführung ist auszuschließen.

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

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-/Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit der verbleibenden Umweltauswirkungen
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Freifläche am Siedlungsrand Umgebung des Plangebietes dient aufgrund der Siedlungsnähe der Feierabend- und Wochenenderholung.	Erhalt und Weiterentwicklung bestehender Gehölzstrukturen in den Randbereichen Pflanzgebote zur Grüngestaltung, Sicherung des Durchgrünungsgrades	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	Ackerbrache, Grünlandstreifen als Pferdeweide genutzt, Hecke (Biotop-Nr 5627-1083-017) und naturnahes mesophiles Gebüsch (Biotop Nr. 5627-1083-018) in der Biotopkartierung enthalten Fortpflanzungs- und Ruhestätten feldbrütender Vogelarten (2 Brutstätten der Feldlerche) 1 Haselmausrevier	Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Gebietes durch Erhaltungs- und Pflanzgebote Sicherung der strukturreichen Randbereiche im Süden durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten, Festsetzungen von habitatfördernden Maßnahmen (Ackerbrache und -blühstreifen, Aufhängen von Haselmauskästen), Hinweise zum Artenschutz	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 Festsetzung von Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für befestigte Flächen Festsetzung zur Begrünung unversiegelter Flächen	mittel
Wasser	regional bedeutender Kluft-(Karst-)Grundwasserleiter Unterer Muschelkalk	Festsetzung von Verwendung versickerungsfähiger Beläge 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, Temperaturlausgleich, 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 Erhalt und Weiterentwicklung bestehender Gehölzstrukturen in den Randbereichen 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 29.01.2025 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.02.2025 bis zum 12.03.2025 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 29.01.2025 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.02.2025 bis 12.03.2025 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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

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 §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254).

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. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009
(BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Geset-
zes 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 Geltungsbe- reichs, unmaßstäblich	5
Abb. 2: wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Heustreu, unmaßstäblich	8
Abb. 3: Luftbild mit Umgrenzung des Geltungs- bereichs, unmaßstäblich	9
Abb. 4: Konzept zur Entwicklung des Baugebiets „Schäferich“ (jetzt: „Auf der Höhe“), unmaß- stäblich	11
Abb. 5: beispielhafte Schemaschnitte von Gebäuden (WA 1), unmaßstäblich	13
Abb. 6: Überlagerung der angepassten Bauflächen mit den Ergebnissen des Geruchsgutachtens (Planfall) , unmaßstäblich	20
Abb. 7: Bestand der Vorhabensfläche	46
Abb. 8: Bewertung der Vorhabensfläche	50
Abb. 9: Ausschnitte des Bebauungsplanes mit Dar- stellung der internen Ausgleichsfläche A1	54

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1:	geplante Flächennutzungen	23
Tab. 2:	Wirkfaktoren und deren Dimension	29
Tab. 3:	Einstufung des Zustands der Schutzgüter anhand der jeweiligen wesentlichen wert- bestimmenden Merkmalen und Ausprägungen im Plangebiet	49
Tab. 4:	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten	52
Tab. 5:	Bilanzierung der Entwicklungsziele zum Aus- gleichsumfang	53
Tab. 6:	Beschreibung und Bewertung der Umweltaus- wirkungen	59

ANLAGEN

zum Bebauungsplan „Auf der Höhe“

1) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
Kaminsky Naturschutzplanung GmbH
Dezember 2025

2) Geruchsimmisionsprognose
Wölfel Engineering GmbH + Co. KG
September 2025