

STADT MELLRICHSTADT

Landkreis Rhön-Grabfeld

BEBAUUNGSPLAN

“WA Suhlesweg“

- Begründung-

nach § 2 a Satz 1 BauGB

10. Februar 2023

Maßnahmenträger:

Stadt Mellrichstadt
Hauptstraße 4
97638 Mellrichstadt

Entwurfsverfasser:

PLANUNGSBÜRO
Ledermann 

Am Bach 18, 97638 Mellrichstadt

T 09776-491 90 10 F 09776-491 90 19

Inhaltsverzeichnis

Teil A.. Grundlagen.....	4
1 Planungserfordernis.....	4
1.1 Bedarfsnachweis.....	5
1.2 Naturräumliche Verhältnisse.....	10
1.3 Lage und Topographie.....	10
1.4 Derzeitige Nutzungen.....	10
1.5 Nutzungseinschränkungen: Baugrund, Altlasten.....	10
2 Vorgaben, Rahmenbedingungen.....	11
2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung.....	11
2.2 Flächennutzungsplan.....	11
2.3 Verfahren nach 13b BauGB.....	11
Teil B.. Städtebauliche Planung.....	12
1 Bauliche Nutzung.....	12
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	12
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§16 (1) Bau NVO).....	12
1.3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen.....	12
2 Erschließung.....	14
2.1 Verkehr.....	14
2.2 Versorgung und Entsorgung.....	14
3 Grünflächen.....	14
3.1 Private Grünflächen.....	14
3.2 Öffentliche Grünflächen.....	15
4 Immissionsschutz.....	15
Teil C.. Grünordnung.....	16
1 Rahmenbedingungen.....	16
1.1 Lage in der Landschaft.....	16
1.2 Nutzung.....	16
1.3 Potentielle natürliche Vegetation.....	16
1.4 Biotope und Schutzgebiete.....	16
2 Natur- und Landschaftshaushalt.....	17
2.1 Geologie und Böden.....	17
2.2 Klima/Luft.....	17
2.3 Wasser.....	18
2.4 Reale Vegetation / Biotoptypen.....	18
2.5 Tierwelt.....	20
2.6 Landschaftsbild und Erholung.....	20
3 Beschreibung und Bewertung der Eingriffe.....	21
4 Bilanzierung nach Bayerischer Eingriffsregelung.....	23
5 Grünordnerische Maßnahmen.....	23
5.1 Vermeidungsmaßnahmen.....	23
5.2 Minderungsmaßnahmen.....	23

5.3 Gestalterische Maßnahmen.....	24
Teil D.. Quellen.....	26
1 Internetquellen.....	26
2 Literatur, Gutachten und Gesetze.....	26
Teil E.. Anlagen.....	27

Teil A.. Grundlagen

1 Planungserfordernis

Die Stadt Mellrichstadt ist daran interessiert, bauwillige, insbesondere junge Familien in Mellrichstadt zu halten und die positive Entwicklung in Ihrer Stadt weiterhin zu fördern.

Die Stadt Mellrichstadt hat sich bereits im Vorfeld mit den derzeit zur Verfügung stehenden Grundstücken auseinandergesetzt. Ergebnis dieser Betrachtung ist, dass die der Nachfrage entsprechende Menge und Qualität an Baugrundstücke nicht mehr vorhanden sind.

Um den Bauwerbern in Mellrichstadt zukünftig die notwendigen Grundstücke zur Verfügung stellen zu können, sollen am südwestlichen Rand der Stadt, angrenzend an bestehende weitläufige Wohngebiete, neue Baugrundstücke ausgewiesen werden. Die geplante Bauplatzgröße entspricht der vorherrschenden Nachfrage. Es handelt sich bei der Planung um eine bedarfsorientierte Ausweisung von Baugebieten.

Die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens war erforderlich, um die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass bauwilligen Familien geeignete Bauflächen zur Verfügung gestellt werden können und damit einem Abwandern der Bauwerber in andere Regionen aufgrund fehlender Grundstücke entgegengewirkt werden kann.

Im Geltungsbereich sollen 25 Grundstücke auf einer Gesamtfläche von ca. 3,25 ha entwickelt und an die bestehende Straße „Suhlesweg“ angeschlossen werden.

Es handelt sich dabei um folgende Flurstücke der Gemarkung Mellrichstadt:

3960/3 tw
3979
3979/1
3980
3980/4 tw
4096 tw
4097 tw
4098 tw

Der Bebauungsplan „WA Suhlesweg“, Mellrichstadt, besteht aus folgenden Teilen:

- Zeichnerische Darstellung mit Planungsrechtlichen Festsetzungen
- Bestandsplan
- Abschichtung saP (diese wurde vom angrenzenden Bebauungsplan „Verlängerung Heckenweg“ übernommen)

1.1 Bedarfsnachweis

Die Stadt Mellrichstadt mit ihren sechs Ortsteilen und ca. 5.500 Einwohnern ist stets bestrebt ihren Bürgern, die bleiben oder zurück- bzw. zuziehen wollen, die Möglichkeit für Wohneigentum zu bieten. Attraktive Bauplätze sollen insbesondere einer Abwanderung der heimischen bauwilligen Bürger entgegenwirken.

Durch Maßnahmen zur konsequenten Innenentwicklung konnte die Stadt an vielen Stellen wiederbelebt werden.

STRUKTURDATEN

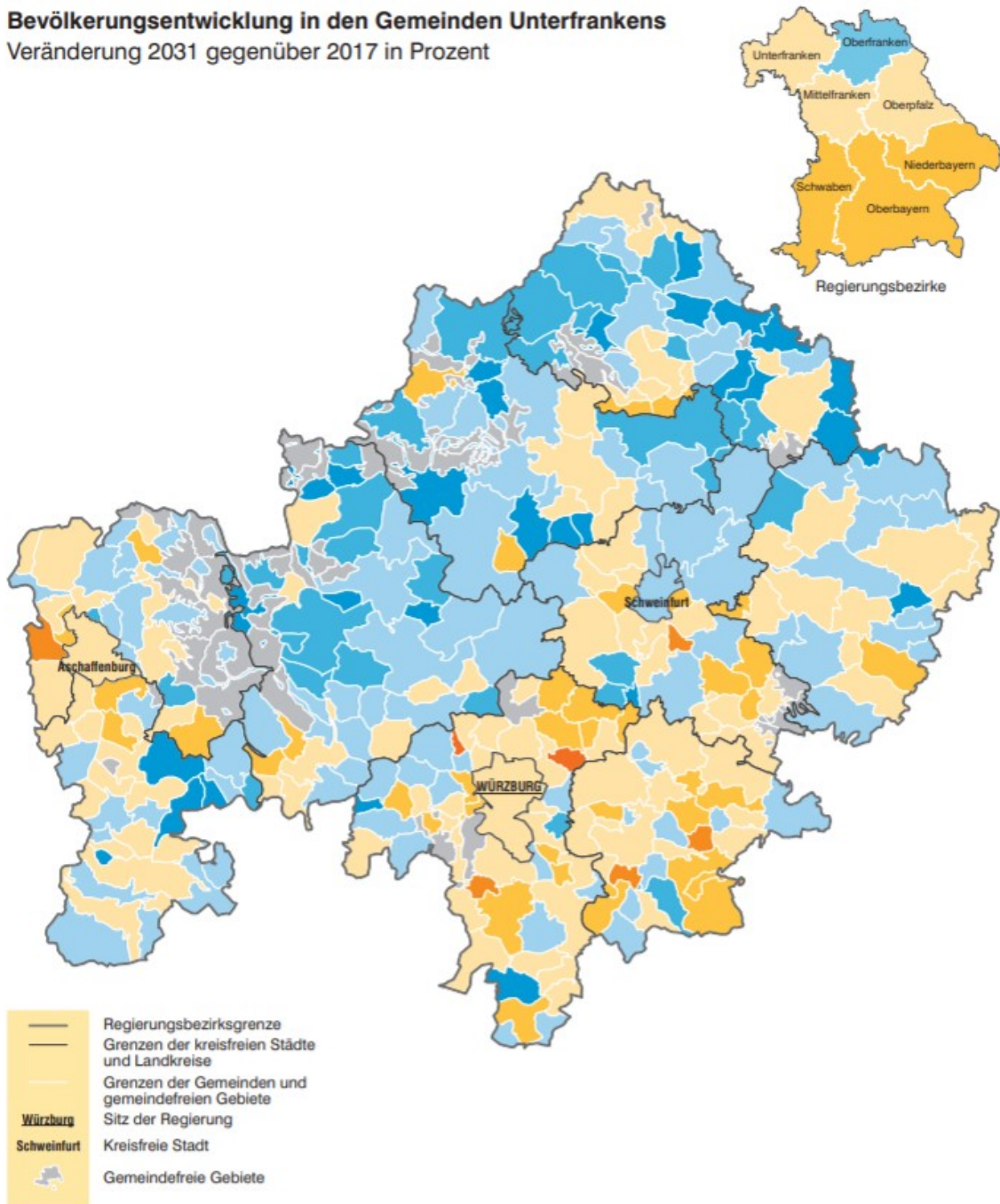
Einwohnerzahl der Stadt Mellrichstadt ohne Stadtteile, Haupt- und Nebenwohnung /

Einwohnerentwicklung der Stadt der letzten 10 Jahre

Jahr	Stand 01.01.
2013	3.926
2014	3.907
2015	3.936
2016	3.951
2017	4.046
2018	4.041
2019	3.973
2020	4.032
2021	3.950
2022	4.000

Bevölkerungsprognose des Landkreises

Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Unterfrankens
 Veränderung 2031 gegenüber 2017 in Prozent



Veränderung 2031 gegenüber 2017 in Prozent		Häufigkeit
	unter -10,0	30
	-10,0 bis unter -7,5	29
	-7,5 bis unter -2,5	100
	-2,5 bis unter 2,5	104
	2,5 bis unter 7,5	38
	7,5 bis unter 10,0	5
	10,0 oder mehr	2

Größte Abnahme: Geroda -19,2 %
 Größte Zunahme: Erlabrunn 11,8 %

Bayern: 3,1 %

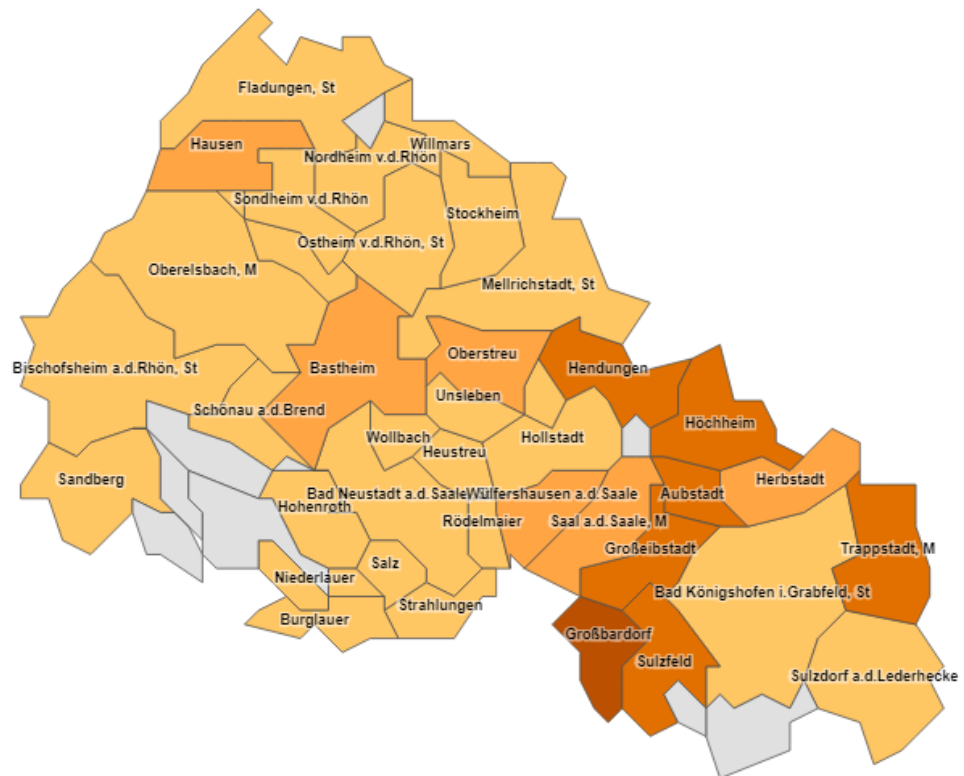
Durchschnittliche Haushaltsgröße in Mellrichstadt : unter 2,6 Personen / Haushalt

Durchschnittliche Haushaltsgröße für Rhön-Grabfeld

Personen pro Haushalt

- unter 2,6
- 2,6 bis unter 2,7
- 2,7 bis unter 2,8
- 2,8 bis unter 2,9
- 2,9 und mehr
- keine Daten vorhanden

gleiche Klassenbesetzungen
 Rhön-Grabfeld: 2,5



- Datenebene >
- Klassen >
- Optionen >



© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014
 © GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)
<http://www.bkg.bund.de>

Mellrichstadt ist entsprechend Regionalplan Region Main-Rhön, Stand 10.07.2018, als Mittelzentrum eingestuft.

Verkehrs-anbindung

Autobahn	A 71 Mellrichstadt	4 km
Autobahn	A 7	53 km
Bundesstrasse	B 285	0 km
Bundesstrasse	B 278	25 km
Bundesstrasse	B 279	15 km
Flughafen	in Frankfurt	160 km

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Stadt, des Landkreises und der Region

Auszug aus dem Zukunftsatlas Deutschland Ranking 2019

Region Main Rhön 3

Schweinfurt Stadt	112
Rhön-Grabfeld	115
Bad Kissingen	214
Schweinfurt Landkreis	229
Hassberge	245

Hessen

Fulda	114
-------	-----

Thüringen

Hildburghausen	315
Schmalkalden-Meiningen	360

FLÄCHENPOTENTIALE

Entsprechend Angaben der Stadt Mellrichstadt stellt sich die Situation folgendermaßen dar:

Ausgewiesene Wohnbauflächen

- Letzter Bebauungsplan war ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus dem Jahr 2013, das in 2 Bauabschnitte (BA) unterteilt war
- 2016 wurde der 2. BA erschlossen, um den notwendigen Bedarf zu decken
- Die Flächen aus dem 2. BA sind inzwischen vollständig veräußert
- Derzeit sind keine städtischen Bauflächen in der Kernstadt Mellrichstadt vorhanden
- Ein Grunderwerb ist entweder nicht möglich oder gestaltet sich schwierig
- Im allgemeinen herrscht reger Grundstücksverkehr im privaten Bereich, auf den die Stadt Mellrichstadt keinen Einfluss hat

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.

Die Stadt Mellrichstadt hat sich bereits im Vorfeld der Planung mit den derzeit zur Verfügung stehenden Grundstücken auseinandergesetzt und daher im Jahr 2017 ein Flächen- und Leerstandsmanagement durchgeführt. Dabei wurden leerstehende Objekte und Baulücken ermittelt. Anschließend wurde eine Eigentümerbefragung gestartet mit folgendem Ergebnis:

Baulücken Stadt und Stadtteile:

	Anzahl	Prozentsatz
Angeschriebene Eigentümer:	95	100,00 %
Rückläufe:	53	55,79 %
Keine Rückläufe:	42	44,21 %
Eigentümer, die ihr Grundstück zum Verkauf oder Tausch anbieten würden:	15	15,79%
Anzahl der Eigentümer, die ihr Grundstück nicht zum Verkauf/Tausch anbieten würden (anhand Fragebögen und fehlender Rückläufe):	80	84,21 %

Leerstände Stadt und Stadtteile:

	Anzahl	Prozentsatz
Angeschriebene Eigentümer:	91	100,00 %
Rückläufe:	37	40,66 %
Keine Rückläufe:	54	59,34 %
Eigentümer, die ihr Objekt zum Verkauf anbieten würden:	17	18,68 %
Anzahl der Eigentümer, die ihr Objekt nicht zum Verkauf anbieten würden (anhand Fragebögen und fehlender Rückläufe):	74	81,32 %

Dieses Ergebnis zeigt deutlich, dass es zwar Leerstände gibt, aber grundsätzlich wenig bis gar keine Verkaufsbereitschaft besteht.

BEDARF ZU WOHNZWECKEN GENUTZTER FLÄCHEN

Entsprechend Angaben der Stadt Mellrichstadt stellt sich die Situation folgendermaßen dar:

Aktuell liegen bereits zahlreiche Anfragen von Bauwerbern vor, die konkrete Bauabsichten bekunden. Die Anfragen beziehen sich sowohl auf die Kernstadt von Mellrichstadt als auch auf die dazugehörigen Stadtteile.

Um die akut herrschende Nachfrage nach Bauplätzen in der Kernstadt bedienen zu können, hat sich die Stadt Mellrichstadt dazu entschlossen, neue Bauflächen auszuweisen, um Bauwillige, insbesondere junge Familien in Mellrichstadt zu halten und die positive Entwicklung in der Stadt weiterhin zu fördern.

1.2 Naturräumliche Verhältnisse

Angaben zu Geologie und Böden, Klima/Luft, Wasser, Reale Vegetation/Biototypen, Tierwelt sowie Landschaftsbild und Erholung enthält Teil C: Grünordnung. Teil D (Umweltbericht) vertieft die schutzgutbezogene Betrachtung und befasst sich darüber hinaus mit den Schutzgütern Fläche, Mensch, sowie Kultur- und Sachgütern.

1.3 Lage und Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „WA Suhlesweg“ befindet sich im südwestlichen Ortsrand von Mellrichstadt. Mellrichstadt befindet sich im Norden des Landkreises Rhön-Grabfeld.

Das Planungsgebiet liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von ca. 325 m bis 333 m über NN. Das Gelände fällt von Süd nach Nord ab.

1.4 Derzeitige Nutzungen

Der nördliche Geltungsbereich wird derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich als Acker genutzt. Entlang der Straße „Suhlesweg“ befindet sich Straßenbegleitgrün zusammen mit gut entwickeltem Baumbestand. Der südliche Geltungsbereich stellt durchgehend eine intensiv gepflegte Grünfläche, welche zum Teil als Bolzplatz genutzt wird, dar. Die Grünfläche ist ringsum von sehr gut entwickeltem Baum- und Strauchbestand umsäumt.

Im Osten wird der nördliche Geltungsbereich durch weitläufiges Wohngebiet begrenzt. Im Norden und Westen schließen sich Ackerflächen an.

Der südliche Geltungsbereich ist im Osten von einer Fläche für die Versorgung der Wasserwirtschaft begrenzt. Im Süden schließt sich das Wohngebiet Bebauungsplan „Verlängerung Heckenweg“ an den Geltungsbereich an, welches aktuell noch die Grünfläche des Geltungsbereichs des neuen Baugebiets einschließt.

1.5 Nutzungseinschränkungen: Baugrund, Altlasten

Prinzipiell können Nutzungseinschränkungen aufgrund von schlechten Bodenverhältnissen, einem zu hohen Grundwasserstand, zu erhaltenden Vegetationsflächen oder Tierlebensräumen, vorhandenen Schutzzonen, -bereichen oder Gebieten oder aufgrund von Altlasten- oder Altlastverdachtsflächen bestehen.

Altlasten oder anderweitige Einschränkungen sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

An die westliche Geltungsbereichsgrenze grenzt ein Trinkwasserschutzgebiet (WVU Zv.Mellrichstädter Gr. - Gmkg.Mittelstreu - WV Mellrichstädter Gr. -planreif). Weitere Schutzgebiete und geschützte Flächen nach Naturschutzrecht sind in Teil C unter 1.4 dargestellt.

2 Vorgaben, Rahmenbedingungen

2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Mellrichstadt ist laut Regionalplan Main-Rhön (Karte 1 Raumstruktur, Stand 1. März 2018) ein Mittelzentrum innerhalb von Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Laut Regionalplan (Stand 03.12.2020) sollen besonders in den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten Wohnbaugebiete in günstiger Zuordnung oder Anbindung zu den Arbeitsplätzen ausgewiesen werden.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mellrichstadt ist das Planungsgebiet derzeit noch nicht als Wohngebiet definiert.

Da die Stadt Mellrichstadt den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufstellt (siehe folgender Punkt) ist keine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich. Im Zuge der Gesamtfortschreibung oder im Zuge eines separaten Änderungsverfahrens wird der Flächennutzungsplan jedoch angepasst werden.

2.3 Verfahren nach 13b BauGB

Am 23.06.2021 ist die BauGB-Novelle in Kraft getreten. Damit ermöglicht es der Gesetzgeber, für einen begrenzten Zeitraum Außenbereichsflächen über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach 13b BauGB einzubeziehen und zu entwickeln. Voraussetzung für dieses Verfahren ist eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² für Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB kann nur bis zum Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum Ablauf des 31.12.2024 zu fassen. Weiterhin soll durch den Bebauungsplan keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet sein. Es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL gegeben sein. Der vorliegende Bebauungsplan „WA Suhlesweg“, Mellrichstadt erfüllt für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB die nachfolgenden Voraussetzungen:

- bebaubare Grundfläche (Summe aller bebaubaren Grundstücke) = 19.014 m² und GRZ = 4; daher ist die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 (Verweis auf § 19 Abs. 2 BauNVO) = 7.605,60 m², damit < 10.000 m²
- Räumlicher Geltungsbereich am westlichen Ortsrand von Mellrichstadt und damit im direkten Zusammenhang bebauter Ortsteile
- Geplante Wohnnutzung (WA)
- Aufstellungsbeschluss: 27.01.2022, damit vor dem 31.12.2022
- Satzungsbeschluss: vor dem 31.12.2024

Teil B.. Städtebauliche Planung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Höchstgrenzen für die Baukörper (GRZ, GFZ, Vollgeschosse) und die Nutzung festgesetzt sowie die Erschließung geordnet werden.

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich wird nach der Art der künftigen baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) als Allgemeines Wohngebiet **WA** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§16 (1) Bau NVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
- Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse II
- Max. zulässige Firsthöhe über Bezugspunkt 9,00 m; diese Festsetzung gilt für alle Dächer, mit Ausnahme von Flachdächern.
- Max. zulässige Wandhöhe über Bezugspunkt 6,00 m; diese Festsetzung gilt für alle Gebäude, unabhängig von ihrer Dachform. Wandhöhe und Firsthöhe sind bei Flachdächern identisch.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straße liegt. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.

1.3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO- sowie Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 BayBO.

Dachform, Dachneigung, Dachfarbe

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Dachformen des Hauptbaukörpers zulässig:

- Satteldach (SD)
- versetztes Pultdach (vPD)
- Krüppelwalmdach (KWD)
- Walmdach (WD)

Die Dachneigung des Hauptbaukörpers darf zwischen 33° und 43 ° betragen. Nebengebäude dürfen als Flachdach oder als Pultdach mit einer max. Dachneigung von 15 ° ausgeführt werden.

Es sind ausschließlich Dachfarben in unauffälligen Rot- bis Brauntönen sowie Schwarz mit seinen Farbabstufungen zulässig. Glänzende / Glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Dachaufbauten

Auf den Dachflächen sind Anlagen für Photovoltaik und / oder Solarthermie (Größe mind. 1 Quadratmeter pro Bauplatz) zu installieren. Flachdächer, sofern nicht als Dachterrasse ausgebildet, und bis zu 15 ° geneigte Dächer (Pultdächer) sind zu begrünen und zu unterhalten.

Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebengebäude, aber nicht für untergeordnete Bauteile wie z. B. Eingangsvorbauten oder Glasdächer.

Einfriedungen

Einfriedungen sind als offene Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m oder als Laubholzhecken bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Natursteinmauern (ausgenommen Gabionenwände) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

Stellplätze

Pro Wohneinheit sind jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen.

Beheizung

Die Beheizung von Gebäuden ist zwingend mit regenerativen Energien vorzunehmen.

2 Erschließung

2.1 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über einen Abzweig ausgehend vom Suhlesweg in Richtung Norden. Die Erschließungsstraße des nördlichen Wohngebiet-Teilbereichs verläuft dabei in einem Bogen durch das Wohngebiet und mündet wieder in den Suhlesweg. Der südliche Wohngebiet-Teilbereich wird durch die Verbindung von Suhlesweg und Heckenweg (Verlängerung) erschlossen.

2.2 Versorgung und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Energie, Strom bzw. Fernmeldeanlagen installieren die jeweiligen Versorgungsträger.

Die Baugrundstücke werden an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Trinkwasserleitung und Abwasserleitung umgeben das Grundstück bereits. Anschlüsse müssen hergestellt werden.

Die Entwässerung erfolgt über das bestehende Mischsystem. Sauberes Niederschlagswasser versickert soweit möglich über den bewachsenen Oberboden der Grünflächen.

Überschüssiges Niederschlagswasser, das nachweislich keiner Versickerung zugeführt werden oder nicht dem Mittelbach zugeführt werden kann, darf nur unter Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal abgeleitet. Der Anschluss an die Kläranlage ist gesichert.

3 Grünflächen

3.1 Private Grünflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, bis auf erforderliche Wege und Zufahrten, gemäß Art. 7 (1) der BayBO, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Pro Grundstück ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung mit einer Mindestgröße H, 2xv, 12-14 zu pflanzen. Die Arten sind der Pflanzliste (siehe Bebauungsplan) zu entnehmen.

Zur Förderung der Artenvielfalt wird eine naturnahe, insektenfreundliche Bepflanzung der Hausgärten angestrebt. Daher wird die Verwendung von Koniferen und anderen nacktsamigen Gehölzen

auf begrenzt und werden flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen ausgeschlossen.

Die Anpflanzungen im privaten Bereich sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen.

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans nachzupflanzen ist.

3.2 Öffentliche Grünflächen

Gemäß der Darstellung im Bebauungsplan ist entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze des nördlichen Wohngebiet-Teilbereichs ein 5 m breiter Grünstreifen mit einem 3-reihigen mehrstufigen Gehölzgürtel mit 2% Baumanteil (Gehölze 1. und 2. Ordnung) zu entwickeln. Die Arten sind gemäß der Pflanzenliste zusammenzustellen. Randbereiche sind mit einer standortgerechten, artenreichen Grünlandmischung anzusäen. Zäune sind nur vor der Hecke, entlang der Haus zugewandten Seite zulässig. Die Hecke darf nicht umzäunt werden.

Entlang der nördlichen, im Bogen verlaufenden, Erschließungsstraße sind insgesamt 6 Bäume 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindestabstand untereinander von 25 m, ohne Standortbindung zu pflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume beträgt H, 3xv, mDb 16-18. Die Arten sind der Pflanzliste (siehe Bebauungsplan) zu entnehmen.

Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³ nachzuweisen. Die Bäume innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen. Die Baumscheiben sind mit Stauden oder niedrigen Gehölzen zu bepflanzen oder mit standortgerechtem Saatgut anzusäen.

Die Anpflanzungen im öffentlichen Bereich sind im Zuge der Baugebieterschließung spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße auszuführen.

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans nachzupflanzen ist.

4 Immissionsschutz

Da sich die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet in die bestehenden Nutzungen (weitestgehend Wohnbebauung) einfügt und dadurch keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst werden, ist eine näher gehende Untersuchung nicht notwendig.

Teil C.. Grünordnung

1 Rahmenbedingungen

1.1 Lage in der Landschaft

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit D56 Mainfränkische Platten bzw. in der Naturraum-Einheit 138 Grabfeldgau innerhalb der Untereinheit 138-C Mellrichstädter Gäu.

Die Landschaft wird geprägt von welligen Hochflächenriedeln, welche meist von relativ steil eingesenkten Tälern wie dem Streutal und dem Mahlbachtal getrennt sind. Der Mellrichstädter Gäu wird intensiv ackerbaulich genutzt.

1.2 Nutzung

Der nördliche Geltungsbereich wird derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich als Acker genutzt. Entlang der Straße „Suhlesweg“ befindet sich Straßenbegleitgrün zusammen mit gut entwickeltem Baumbestand. Der südliche Geltungsbereich stellt durchgehend eine intensiv gepflegte Grünfläche, welche zum Teil als Bolzplatz genutzt wird, dar. Die Grünfläche ist ringsum von sehr gut entwickeltem Baum- und Strauchbestand umsäumt.

Im Osten wird der nördliche Geltungsbereich durch weitläufiges Wohngebiet begrenzt. Im Norden und Westen schließen sich Ackerflächen an.

1.3 Potentielle natürliche Vegetation

Die Potentielle Natürliche Vegetation (PNV) ist diejenige Vegetation, die sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen letztlich ausbilden würde, wenn der Mensch überhaupt nicht mehr eingreifen würde. Mit Hilfe des PNV-Modells ist es möglich, den menschlichen Einfluss abzuschätzen und Maßnahmen zur Pflege von Biotopen zu planen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „WA Suhlesweg“ ist N3a, der „Typische Waldgersten-Buchenwald“ die Potentielle Natürliche Vegetation.

Gemäß Bayerischem Landesamt für Umwelt besitzt der Typische Waldgersten-Buchenwald seinen Schwerpunkt auf kalkreichen Braunerden und tiefergründigen Rendzinen in ebener bis nur schwach geneigter Lage der submontanen bis montanen Stufe. Er ist gekennzeichnet durch einen artenreichen Buchenwald der Kalkgebiete außerhalb des Tannenareals mit gut entwickelter Strauch- und arten- sowie individuenreicher Krautschicht.

1.4 Biotope und Schutzgebiete

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze im südlichen Wohngebiet-Teilbereich auf Parzelle 4096 zieht sich eine ca. 165 m lange Schlehenhecke. Diese ist als Biotop unter der Nummer 5527-1096 (Teilfläche -014) und Bezeichnung „Verbuschte Magerrasenhänge, ehemalige Steinbrüche

und Heckenkomplexe zwischen Mellrichstadt und Hainhof" erfasst. Die Hecke wird als zu erhaltende Ortsrandeingrünung festgesetzt und wird daher von der Planung nicht beeinträchtigt.

Zwischen dem nördlichen und dem südlichen Wohngebiet-Teilbereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eine weitere Teilfläche des Biotops 5527-1096. Diese wird vom Vorhaben ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Innerhalb und in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches liegen keine geschützten Biotope nach §30 BNatSchG vor.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Naturpark Bayerische Rhön, im Biosphärenreservat Rhön und grenzt im Westen an das 96.000 ha große Landschaftsschutzgebiet „LSG Bayerische Rhön“ sowie an ein Trinkwasserschutzgebiet an. Beeinträchtigungen der Schutzgebiete werden durch die Planung nicht ausgelöst.

2 Natur- und Landschaftshaushalt

2.1 Geologie und Böden

Im Grabfeldgau wechseln die Böden auf engem Raum z.T. stark. Aus stellenweise mächtigen Lössdecken über Keuper entwickelten sich meist mittel- bis tiefgründige, lehmige Parabraunerden und Braunerden, z.T. mit Tendenz zur Pseudovergleyung. Auf den Tonsteinen und Mergeln des Unteren und Mittleren Keuper bildeten sich mittel- bis flachgründige Pelosole, Pararendzinen, Braunerden und Pseudogleye, aus Unterem/Mittlerem Muschelkalk lehmige Braunerden und über Oberem Muschelkalk lehmig-tonige Pararendzinen und Rendzinen. Auf einer größeren Lössüberdeckung im Raum Mellrichstadt entstanden tiefgründige Lössböden.

Die Böden im Untersuchungsgebiet unterliegen bereits durch Versiegelung im Bereich der Straße einer sehr starken, durch intensive Ackernutzung im Norden einer starken anthropogenen Veränderung. Im Bereich der Gehölzbestände und Grünlandflächen sind die Bodenfunktionen hingegen in ihrer Gesamtheit noch weitgehend intakt.

2.2 Klima/Luft

Die jährlichen Niederschlagsmengen liegen laut Landschaftsplan im Stadtgebiet Mellrichstadt zwischen 550 und 650 mm. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8,4°C. Das Mellrichstädter Klima gehört zum Sommerregentyp mit einem breiten Höchstwert im Juli / August und ist insgesamt als trocken und gemäßigt kontinental zu beurteilen.

Vorherrschende Windrichtung ist West.

Für die Frischluftzufuhr der Stadt Mellrichstadt ist vor allem das Streutal bedeutsam. Das Untersuchungsgebiet selbst kann in seiner jetzigen Ausprägung aufgrund der weitläufigen Freifläche zur Kaltluftbildung und damit zum Wärmeausgleich beitragen, ist jedoch für die Frischluftversorgung der Stadt nicht essentiell.

2.3 Wasser

Entlang des asphaltierten Weges (Suhlesweg) in Parzelle 3960/3 verläuft eine sehr flache Mulde, bei der überschüssiges anfallendes Wasser langsam versickern kann. Oberflächengewässer i. e. S. sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Der geologische Untergrund des mittleren und oberen Muschelkalks ist durch eine gute Versickerungsfähigkeit charakterisiert. Die im oberen und mittleren Muschelkalk vorhandenen Grundwasservorkommen sind durch Deckschichten aus Lößlehm geschützt. Im Landschaftsentwicklungskonzept Main-Rhön (LEK) sind die Flächen im Plangebiet als Bereiche mit einem mittleren Grundwasserneubildungspotential eingestuft. Niederschlagswasser versickert im geplanten Baugebiet weitestgehend über den gewachsenen Oberboden der betroffenen Acker- und Grünflächen, Überschuss fließt über den Kanal in Richtung Stadtgebiet ab.

Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete sind im Vorhabensbereich nicht ausgewiesen. Im Westen bis Südwesten grenzt ein großes Trinkwasserschutzgebiet („WVU Zv. Mellrichstädter Gr.“) an das Bebauungsplangebiet an.

2.4 Reale Vegetation / Biotoptypen

In der Ausprägung der realen Vegetation rücken die Nutzungs- und Verfügungsverhältnisse gegenüber den natürlichen Gegebenheiten in den Vordergrund. Sie werden zur maßgeblichen Standortbedingung, so dass mit beinahe jeder Nutzungsänderung bzw. Änderung der Verfügung eine Änderung der Vegetationsausstattung einhergeht.

Die Vegetation im Untersuchungsgebiet ist geprägt von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Acker im Norden) bzw. der Nutzung als öffentliche Grünfläche (im Süden).

Im Planungsgebiet sind als Ausdruck aktueller Nutzungs- und Verfügungsverhältnisse die nachfolgenden Vegetationsausprägungen vorhanden (in Klammern die Codes für die Biotoptypen entsprechend aktuell gültiger Bayerischer Kompensationsverordnung):

INTENSIV BEWIRTSCHAFTETE ÄCKER (A11)

Im Nordteil des Untersuchungsgebietes, welcher derzeit als Acker intensiv bewirtschaftet wird, sind nahezu ausschließlich Kulturpflanzen vorhanden, welche in der Regel auf den Ackerflächen jährlich wechseln.

INTENSIVGRÜNLAND (G11)

Im Zentralbereich der öffentlichen Grünfläche im Süden des geplanten Bebauungsgebietes befindet sich eine größere, offene Grünfläche; sie unterliegt wie auch die angrenzenden Streuobstwiesen einer intensiven Grünlandpflege und Nutzung durch Erholungssuchende. Entsprechend ist das Artenspektrum eingengt auf Grünlandarten, die gegen Tritt und häufigen Schnitt resistent sind.

HECKEN (B112)

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze im südlichen Wohngebiet-Teilbereich auf Parzelle 4096 zieht sich eine ca. 165 m lange Schlehenhecke. Diese ist als Biotop unter der Nummer 5527-1096 (Teilfläche -014) und Bezeichnung „Verbuschte Magerrasenhänge, ehemalige Steinbrüche und Heckenkomplexe zwischen Mellrichstadt und Hainhof“ erfasst. Die Hecke wird als zu erhaltende Ortsrandeingrünung festgesetzt und wird daher von der Planung nicht beeinträchtigt.

Zwischen dem nördlichen und dem südlichen Wohngebiet-Teilbereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eine weitere Teilfläche des Biotops 5527-1096. Diese wird vom Vorhaben ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Östlich der Ackerfläche im Norden, entlang der bisherigen Siedlungsgrenze, erstreckt sich ein weiteres Heckenband aus unterschiedlichen heimischen sowie zum Teil auch nicht heimischen Gehölzen.

BAUMREIHEN UND BAUMGRUPPEN (B312)

Straßenbegleitend am Suhlesweg und rings um die öffentliche Grünfläche im Süden stehen teils dichtere, teils aufgelockerte Baumreihen und Baumgruppen aus deutlich überwiegend heimischen Gehölzen wie Spitzahorn, Linde, Vogelkirsche und Feldahorn. Kein Baum weist einen Brusthöhendurchmesser von (mehr als) 50 cm auf, so dass der Biotoptyp einer mittleren, nicht alten, Ausprägung zuzuordnen ist. Im Unterwuchs finden sich Sträucher wie Hasel oder Kornelkirsche.

STREUOBSTBESTÄNDE (B431)

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche schließen westlich und östlich an die zentrale Grünlandfläche Streuobstwiesen an. Es handelt sich um jüngere (< 25 Jahre) Apfelbäume, die überwiegend Halbstämme sind. Das Grünland ist ähnlich dem Zentralbereich intensiv gepflegt bzw. genutzt.

VERKEHRSFLÄCHE DES STRAßENVERKEHRS, VERSIEGELT (V11)

Die im Geltungsbereich liegende Straße Suhlesweg ist bereits asphaltiert.

VERKEHRSFLÄCHE DES STRAßENVERKEHRS, BEFESTIGT (V12)

Ein südlich als Ausläufer des Heckenwegs in die öffentliche Grünfläche hineinragender Wendehammer ist geschottert.

2.5 Tierwelt

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Verlängerung Heckenweg“, der südlich an den Planbereich Suhlesweg anschließt und sich im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit ihm überlappt, wurde 2013 eine Relevanzprüfung durchgeführt; mit dieser wird abgeklärt, ob artenschutzrechtlich bedeutende Arten (potentiell) betroffen sind, eventuelle Verbotstatbestände auftreten könnten bzw. ob man diese ausschließen kann.

Durch die Abschichtung im Zuge der Relevanzprüfung konnte die Betroffenheit folgender Artengruppen ausgeschlossen werden: Fledermäuse, Säugetiere ohne Fledermäuse, Lurche, Libellen, Fische, Käfer, Tag- und Nachtfalter, Schnecken und Muscheln.

Als relevant bzw. potentiell vorkommend festgestellt wurden:

- aus der Artgruppe Kriechtiere: Zauneidechse
- aus der Artgruppe Vögel: Heckenbrüter wie z. B. Bluthänfling, Goldammer und Klappergrasmücke und Feldbrüter wie z. B. Feldlerche und Rebhuhn

Baumhöhlenbewohnende Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten wurden aufgrund der Habitatausstattung (derzeit keine Baumhöhlen vorhanden) abgeschichtet.

Momentan wird der nördliche Planungsbereich intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens von Arten der Gilde der Feldbrüter ist aufgrund der Kulissenwirkung der angrenzenden Bebauung sehr gering, kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Heckenbrütern ist aufgrund der Biotopausstattung mit Hecken und Bäumen anzunehmen. Bei einer Ortsbegehung am 01.03.2022 wurden singende Individuen von Bluthänfling (Südrand) und Goldammer (Südwestrand) festgestellt. Da ein Großteil der Gehölzstrukturen erhalten bleibt und in der Umgebung weitere Gehölzbereiche und Gehölzrandstrukturen mit Bruthabitateneignung auftreten, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Habitatverluste nicht erheblich für Gehölzbrüter sind.

Im Bereich von Heckensäumen und Straßenböschungen ist ein Vorkommen von Zauneidechsen grundsätzlich möglich, jedoch großteils aufgrund eines hohen Beschattungsgrades unwahrscheinlich. Im Nordosten des künftigen Baugebiets finden sich im Bereich einer bestehenden Hecke auf kleiner Fläche Steine und Totholzbereiche und somit typische Habitate für Zauneidechsen. Da dieser Heckenbereich ebenso wie auch andere Heckenbereiche zukünftig als öffentliche Grünfläche erhalten bleibt, ist das Eintreten von Verbotstatbeständen bezüglich der Zauneidechse weitestgehend auszuschließen.

2.6 Landschaftsbild und Erholung

Das Baugebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Stadt Mellrichstadt auf einer Anhöhe (Hainberg) oberhalb des Stadtkerns und oberhalb eines ehemaligen Kasernengeländes.

Südlich und östlich grenzt das Gebiet an Wohnbebauung. Im Norden und Westen liegen Ackerflächen. Im Südosten, wo sich derzeit eine öffentliche Grünfläche befindet, grenzt ein eingezäuntes, begrüntes Areal mit einem Wasserbehälter an, eine laut Flächennutzungsplan ausgewiesene Versorgungsfläche. Dahinter schließt ein von Bebauung eingeschlossener Acker an.

Der in die freie Landschaft und zum nahe gelegenen Suhlesturm führende Suhlesweg wird rege von Erholungssuchenden genutzt. Er ist als Wanderweg des Rhönklubs, als „Rhön-Rundweg 2“ und als Fränkischer Marienweg ausgeschildert. Der südliche Teil des Bebauungsplangebiets wird derzeit als öffentliche Grünfläche genutzt. Es sind darin im Nordwesten eine Sitzgruppe, im Osten ein Bolzplatz integriert. Der Bolzplatz wird von der Bevölkerung rege genutzt. Auch ansonsten wird die Grünfläche von Erholungssuchenden genutzt, worauf vorhandene Trampelpfade deuten.

Westlich an die Grünfläche grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“ an.

3 Beschreibung und Bewertung der Eingriffe

BODENPOTENTIAL

Im Zuge der Realisierung des Baugebietes ist bau- und anlagebedingt der Abtrag von Oberboden erforderlich; dies ist mit dem Verlust von gewachsenen Bodenprofilen verbunden. Durch Oberbodensicherung und –wiederandekung nach den Regeln der DIN 18915 und der DIN 19731 lassen sich die nachteiligen Folgen einschränken.

Flächenversiegelungen verbunden mit dem Verlust der Bodenfunktionen erfolgen in allen Teilen des Bebauungsgebietes. Durch die Minimierung des Bodenverbrauchs auf das notwendige Maß, die Reduzierung des Versiegelungsgrades und die weitestmögliche Erhaltung der Versickerungsleistung minimieren sich jedoch die Auswirkungen des Vorhabens.

In der Zusammenschau sind die Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden als mittel zu werten.

KLIMA/ LUFT

Das lokale Klima verändert sich durch die Bebauung und die zusätzlich befestigten Flächen. Durch die Versiegelungen werden kleinräumig zusätzliche Erwärmungen stattfinden. Das Gebiet befindet sich jedoch am Ortsrand der Stadt Mellrichstadt, welchem durch die geringe Bebauung und Offenheit zur umgebenden Landschaft genug Frischluft zur Verfügung steht. Mithilfe der festgesetzten Grundflächenzahl werden die bebaubaren Flächen auf das städtebaulich notwendige Maß beschränkt, was die Auswirkungen weiter verringert. Pflanzgebote bewirken durch die Beschattung und Verdunstung von Gehölzen eine weitere Reduzierung von Erwärmungseffekten.

Insgesamt sind die nachteiligen Auswirkungen bezüglich Klima/Luft als gering zu beurteilen.

WASSERPOTENTIAL

Damit es im Zuge der geplanten Bauflächenentwicklung nicht zum Eintrag von verschmutztem Wasser in das Grund- und Oberflächenwasser kommen kann, sind einschlägige Schutzvorschriften zu beachten. Bei Einhaltung dieser können nachteilige Wirkungen ausgeschlossen werden.

Mit der Entwicklung von Bebauung kommt es jedoch unvermeidlich zu Flächenversiegelungen. Die Bodenversiegelungen bedingen eine Minderung der Infiltration von Boden durch Niederschlags-

wasser, was eine Verringerung der Grundwasserneubildung zur Folge hat. Durch die Versiegelungen wird gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht.

Andererseits werden diese Auswirkungen durch folgende Maßnahmen minimiert:

- Beschränkung der maximalen Bebauung auf das städtebaulich notwendige Maß
- flächensparendes Bauen durch (die Möglichkeit) des Bauens zweier Vollgeschosse und die Einbeziehung vorhandener Straßen in die infrastrukturelle Erschließung
- oberflächliche Versickerung von sauberem Niederschlagswasser über den bewachsenen Oberboden

Somit kann die Beeinträchtigung insgesamt als gering eingestuft werden.

BIOTISCHES POTENTIAL

Im Untersuchungsgebiet kommen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer oder mittlerer Wertigkeit vor: Geringwertig sind die intensiv genutzten Ackerflächen im Norden und die intensiv gepflegten Grünlandbereiche im Zentrum des Südteils einschließlich eines dort hineinragenden geschotterten Wendehammers. Von mittlerem Wert sind alle gehölzbestandenen Biotopflächen (Hecken, Baumreihen und Baumgruppen, Streuobstwiesen). Keinen Biotopwert weist die asphaltierte Straße des Suhleswegs auf.

Das Vorhaben führt im Zuge der Bebauung zum teilweisen Verlust der genannten Lebensräume.

Während der Bauzeit ist aufgrund des Baubetriebs mit Störungen der Tier- und Pflanzenwelt zu rechnen. Heckenbrüter und Feldbrüter könnten von solchen Störungen betroffen sein. Die baubedingte Beeinträchtigung von Tieren und Pflanzen wird bei Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen (siehe unter 5.1) weitestgehend unterbunden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass durch das geplante Baugebiet keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG ausgelöst werden.

Durch die zukünftige Wohnnutzung sind in geringem Umfang Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt in Form von z. B. Störungen der Vogelwelt zur Brutzeit zu erwarten.¹

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das biotische Potential als mittel einzustufen.

LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Baubetrieb beeinträchtigt die Erholungseignung des Gebiets kurzfristig relativ stark, jedoch zeitlich begrenzt.

Die Errichtung von Wohnbebauung und Erschließungsstraßen zieht unvermeidbare Veränderungen des Landschaftsbildes nach sich. Derzeit vorherrschende Acker- und Grünflächen werden in die Siedlungsfläche integriert werden, die sich dadurch weiter nach außen in die Landschaft verschiebt. Der Erhalt der randlichen Hecke im Südwesten und Nordosten des geplanten Baugebietes und die Schaffung von einer gehölzbestandenen Ortsrandeingrünung am Nordwest- und Nordrand

¹ Mit der Gestaltung der privaten Grünflächen in Form von naturnahen Gärten mit z. B. Blühflächen, Vogelschutzgehölzen und Nisthilfen können jedoch durchaus auch positive Wirkungen für Tier- und Pflanzenarten einhergehen

werden jedoch absehbar wieder einen harmonischen Landschaftszusammenhang herstellen. Die Nutzung des Suhleswegs als Wander- und Spazierweg wird weiterhin gewährleistet sein. Der östliche Teil der öffentlichen Grünfläche bleibt erhalten, mit ihm der Bolzplatz und eine Streuobstreihe.

In der Zusammenschau sind die Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und Erholung als gering zu werten.

4 Bilanzierung nach Bayerischer Eingriffsregelung

Da der Bebauungsplan WA Suhlesweg im beschleunigten Verfahren nach §13 b BauGB aufgestellt wird, ist keine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

5 Grünordnerische Maßnahmen

Um den Eingriff möglichst gering zu halten und die geplante Wohnbebauung in die Landschaft einzubinden, werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgelegt. Dies sind im Wesentlichen Festsetzungen zur Begrenzung des Anteils versiegelter Flächen, Gebote zur Versickerung von Oberflächenwasser sowie Pflanzgebote.

5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Zum Schutz von Heckenbrütern und aufgrund der Bedeutung landwirtschaftlicher Nutzflächen als potentielle Brutstätten für Feldbrüter sind Baumaßnahmen verbindlich im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. vorzusehen. Im Bereich der bestehenden Ackerfläche können Baumaßnahmen im Schutzzeitraum zwischen dem 01.03. und dem 01.10. zugelassen werden, wenn das Bau- und Feld vor Beginn der Brutzeit für bodenbrütende Vogelarten unattraktiv gestaltet / offen gehalten (Schwarzbrache) wurde und dies durch regelmäßige Bearbeitung im höchstens vierwöchigen Turnus aufrecht erhalten wird. Rodungen sind zudem nur zulässig wenn im Rahmen einer Begehung durch eine fachkundige Person keine Quartiere von Vögeln und Fledermäusen festgestellt werden konnten.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind für das Baugebiet nicht vorgesehen.

5.2 Minderungsmaßnahmen

Zum Schutz des Bodens wird bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen der Versiegelungsgrad auf das unbedingt notwendige Mindestmaß beschränkt.

Bei Auffüllungen mit überschüssigem Bodenmaterial, die außerhalb des Bebauungsbereiches stattfinden sollen, ist folgendes zu beachten: Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht nach § 12 Abs. 1 BBodSchV dürfen ausschließlich Bodenmaterial sowie Baggergut nach DIN 19731 und Gemische von Bodenmaterial mit bestimmten Abfällen auf- oder eingebracht werden. Als Beurteilungskriterien für die Eignung eines Materials sind Art, Menge, Schadstoffgehalte und physikalische Eigenschaften heranzuziehen. Daneben sind Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften der Böden am Ort des Auf- und Einbringens zu beachten („Gleiches zu Gleichem“). Durch das Auf- und Einbringen darf keine Besorgnis des Entstehens einer schädlichen

Bodenveränderung verursacht und muss mindestens eine der in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 3 des BBodSchG genannten Bodenfunktionen nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt werden (§12 Abs. 2 BbodSchV).

BODEN UND WASSER

Die Zuwegung wird überwiegend auf vorhandenen Asphaltwegen und durch neue Stichstraßen hergestellt. Die Grundflächenzahl und die Wohngebietsgröße werden auf das städtebaulich notwendige Maß begrenzt. Sauberes Niederschlagswasser versickert soweit möglich über den bewachsenen Oberboden der anliegenden Grünflächen. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig. Weitere Festsetzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

KLIMA

Um die negativen mikroklimatischen Effekte zu begrenzen, wird die Versiegelung auf das städtebaulich notwendige Maß beschränkt. Außerdem werden sie durch Gebote zur Anpflanzung von Gehölzen gemindert.

LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Zur Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung werden Festsetzungen zur maximalen Bebauung, zur maximalen Höhe, zu Dachformen und -farben sowie zur Begrünung bzw. Bepflanzung, zum Ausschluss von flächenhaften Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen und zur Begrenzung von Koniferen/Nadelgehölzen getroffen.

TIER- UND PFLANZENWELT

Bei Neuanpflanzungen finden heimische und standortgerechte Gehölzarten Verwendung.

5.3 Gestalterische Maßnahmen

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, bis auf erforderliche Wege und Zufahrten, gemäß Art. 7 (1) der BayBO, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Zur Verbesserung des Kleinklimas ist pro Grundstück ein Baum 1. oder 2. Ordnung mit einer Mindestgröße H, 2xv, 12-14 zu pflanzen. Die Arten sind der Pflanzliste (siehe Bebauungsplan) zu entnehmen.

Zur Förderung der Artenvielfalt wird eine naturnahe, insektenfreundliche Bepflanzung der Hausgärten angestrebt. Daher wird die Verwendung von Koniferen und anderen nacktsamigen Gehölzen, deren Laub nadel- oder schuppenförmig ist, auf ein Minimum beschränkt: Tanne, Fichte, Lebensbaum / Thuja, Scheinzypressen u. ä. als Gruppen oder Heckenpflanzungen sind im Plangebiet nicht zulässig. Der sonstige Anteil an den vorgenannten Gehölzen darf 10 % am Anteil der Laubgehölze vergleichbarer Größe je Grundstück nicht überschreiten. Weiterhin werden flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen ausgeschlossen.

Die Anpflanzungen im privaten Bereich sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen.

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans nachzupflanzen ist.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Nachfolgende Maßnahmen und Pflanzgebote dienen u.a. der Ortsrandeingrünung, der Verbesserung des Kleinklimas und einer ansprechenden Gestaltung des Bebauungsgebiets:

Gemäß der Darstellung im Bebauungsplan ist entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze des nördlichen Wohngebiet-Teilbereichs ein 5 m breiter Grünstreifen mit einem 3-reihigen mehrstufigen Gehölzgürtel mit 2% Baumanteil (Gehölze 1. und 2. Ordnung) zu entwickeln. Die Arten sind gemäß der Pflanzenliste zusammenzustellen. Randbereiche sind mit einer standortgerechten, artenreichen Grünlandmischung anzusäen. Zäune sind nur vor der Hecke, entlang der Haus zugewandten Seite zulässig. Die Hecke darf nicht umzäunt werden.

Entlang der nördlichen, im Bogen verlaufenden, Erschließungsstraße sind insgesamt 6 Bäume 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindestabstand untereinander von 25 m, ohne Standortbindung zu pflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume beträgt H, 3xv, mDb 16-18. Die Arten sind der Pflanzliste (siehe Bebauungsplan) zu entnehmen.

Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³ nachzuweisen. Die Bäume innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen. Die Baumscheiben sind mit Stauden oder niedrigen Gehölzen zu bepflanzen oder mit standortgerechtem Saatgut anzusäen.

Die Anpflanzungen im öffentlichen Bereich sind im Zuge der Baugebietserschließung spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße auszuführen.

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans nachzupflanzen ist.

Teil D.. Quellen

1 Internetquellen

Umweltatlas Bayern

Bayern Atlas

FIN-Web – FIS-Natur Online

2 Literatur, Gutachten und Gesetze

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Hrsg.): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, München 2021.

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.01.2017, zuletzt geändert am 08.08.2020

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 25.02.2021

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert am 13.12.2016

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2. Auflage Januar 2007

Teil E.. Anlagen

I Abschichtungstabelle saP

....., den.....

(Siegel)

.....
Kraus, 1. Bürgermeister