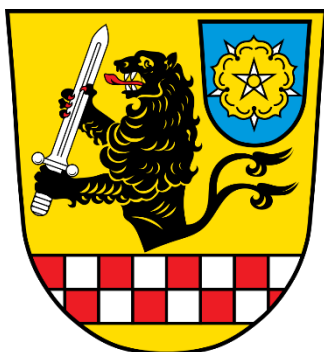




- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Kommunale Entwicklungsplanung
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf vom 09. September 2025

Vorhaben:

Projekt-Nr.: **1.81.10.1**
Projekt: **Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kleinfeld“**

Gemeinde:

Sulzdorf a.d.Lederhecke

Landkreis:

Rhön-Grabfeld

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

E-Mail:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ANGABEN ZUR KOMMUNE.....	2
1.1. LAGE IM RAUM.....	2
1.2. EINWOHNERZAHL.....	2
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	3
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
4. INFRASTRUKTUR UND ERSCHLIEßUNG.....	8
5. BODEN UND BODENDENKMÄLER.....	8
6. GEWÄSSER	10
7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	10
7.1. LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZ	10
7.2. IMMISSIONSSCHUTZ.....	10
8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
9. UMWELTBERICHT	12
9.1. GRUNDLAGEN	12
9.1.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben.....	12
9.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden	12
9.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) UND BESCHREIBUNG DER AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	14
9.3. BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	18
Bodenschutzklausel.....	19
Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung	19
Klimaschutzklausel	19
9.4. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN	19
9.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN	20
9.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	21
9.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	21
9.6.2 Grundlagen des Umweltberichts	21
9.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	21
9.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	21
9.7. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	22
10. ENTWURFSVERFASSER.....	22

1. Angaben zur Kommune

1.1. Lage im Raum

Sulzdorf a.d.Lederhecke ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Rhön-Grabfeld und ein Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen im Grabfeld. Sulzdorf a.d.Lederhecke liegt in der Main-Rhön Region und grenzt direkt die Landesgrenze zu Thüringen.

Die Gemeinde liegt 9 km südöstlich von Bad Königshofen im Grabfeld und 30 nordöstlich von Schweinfurt. Sulzdorf an der Lederhecke gliedert sich in 10 Gemeindeteile. Brennhausen, Heckenmühle, Serrfelder Mühle und Sulzdorfer Mühle werden als Einöde klassifiziert. Obereßfeld, Sternberg i.Grabfeld und Sulzdorf a.d.Lederhecke als Pfarrdorf, Serrfeld und Zimmerau als Kirchdorf und Schwanhausen als Dorf.

Insgesamt umfasst das Gemeindegebiet eine Fläche von 36,36 km² und liegt auf einer mittleren Höhe von 330 m über NHN.

1.2. Einwohnerzahl

Am 31.12.2023 hatte die Gemeinde 1.152 Einwohner. Die Bevölkerungsdichte innerhalb des Gebietes der Gemeinde liegt bei 32 Einwohnern pro Quadratkilometer (Stichtag 31. 12. 2023).

Landkreis Rhön-Grabfeld (31.12.2023): 78 EW/km²

Regierungsbezirk Unterfranken (31.12.2023): 154 EW/km²

Freistaat Bayern (31.12.2023): 187 EW/km²

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung		Einwohner je km²	Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt ²⁾	Veränderung 31.12.2023 gegenüber ... in %			insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
						Anzahl	%
01.12.1840	1 287	- 10,5	36	2013	1 095	1	0,1
01.12.1871	1 360	- 15,3	38	2014	1 098	3	0,3
01.12.1900	1 287	- 10,5	36	2015	1 112	14	1,3
16.06.1925	1 334	- 13,6	37	2016	1 113	1	0,1
17.05.1939	1 237	- 6,9	34	2017	1 101	- 12	- 1,1
13.09.1950	1 838	- 37,3	51	2018	1 102	1	0,1
06.06.1961	1 439	- 19,9	40	2019	1 098	- 4	- 0,4
27.05.1970	1 368	- 15,8	38	2020	1 093	- 5	- 0,5
25.05.1987	1 213	- 5,0	34	2021	1 099	6	0,5
09.05.2011	1 114	3,4	31	2022	1 175	76	6,5
15.05.2022	1 173	- 1,8	32	2023	1 152	- 23	- 2,0

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung seit 1840. Quelle: LfSt. Bayern.

Die offizielle Bevölkerungsprognose für die Gemeinde prognostiziert für das Jahr 2033 einen Rückgang auf 1.040 Einwohner. Dies entspricht einem prognostizierten Rückgang von 9,72 % gegenüber 2023. Für das Zieljahr der Planung 2028 wird ein Bevölkerungsrückgang auf 1.060 Personen prognostiziert (-7,99%).

Die Durchschnittliche Haushaltsgröße betrug bei 633 Wohnungen im Jahr 2023 auf 1.152 Einwohner 1,82 und lag dabei unter dem bayernweiten Durchschnitt von 2,06 (2021).

Die Anzahl der Wohngebäude stieg seit 2020 von 500 auf 507 im Jahr 2023. Der Zubau fand bei Wohngebäuden mit zwei Wohnungen sowie im Einfamilienhaussegment statt.

1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur

Die Gemeinde Sulzdorf a.d. Lederhecke ist im Regionalplan für die Planungsregion Main-Rhön (3) nicht als Grundzentrum oder Kleinzentrum ausgewiesen.

6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2018						
Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni ²⁾					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Beschäftigte am Arbeitsort	176	177	186	188	197	194
davon männlich	140	143	153	150	150	147
weiblich	36	34	33	38	47	47
darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-	-	-	-	-
Produzierendes Gewerbe	-	132	138	136	132	129
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	-	-	-	-	-	-
Unternehmensdienstleister	-	-	9	-	-	-
Öffentliche und private Dienstleister	-	-	-	-	-	-
Beschäftigte am Wohnort	418	438	445	447	443	446

¹⁾ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

²⁾ Die Werte der partiellen Revision der Bundesagentur für Arbeit sind in dieser Tabelle noch nicht enthalten; 2022 - 2023 vorläufige Ergebnisse.

Abbildung 2: Kommunalstatistik zu versicherungspflichtigen Arbeitnehmern; Quelle: LAfSt. Bayern.

Das Gebiet ist ländlich strukturiert, die Bewohner arbeiten oftmals in den Industriebetrieben von Schweinfurt, Bad Neustadt oder in Bad Königshofen.

Die Gemeinde Sulzdorf a.d. Lederhecke verzeichnet seit 2018 einen positiven Trend bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten. Sowohl die Zahl der Arbeitsplätze in der Gemeinde als auch die Zahl der dort wohnenden Erwerbstätigen ist gewachsen.

1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Sulzdorf a.d.Lederhecke ist nicht an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen; der nächste Bahnhof mit Personenbeförderung befindet sich in Bad Neustadt, etwa 26 Kilometer entfernt. Öffentliche Bushaltestellen sind in der Gemeinde vorhanden.

Durch Sulzdorf a.d. Lederhecke führt die Bundesstraße B 279 sowie die NES 48 im Süden und die St 2283 im Norden des Gemeindegebiets.

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderungen von Bauleitplänen. Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sind Bauleitpläne der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan.

Die Gemeinde Sulzdorf a.d.Lederhecke hat gegenwärtig einen Nachfragedruck nach Wohnraum, besonders im Segment der Einfamilienhäuser. Im Gemeindeteil Obereßfeld soll ein kleines Wohngebiet mit sieben Bauparzellen zur Deckung des örtlichen Bedarfs ausgewiesen werden. Nachdem die erfolgten Eigentümeransprachen innerhalb bestehender Baugebiete nicht zu Vermittlungserfolgen führten, soll die Nachfragen durch ein neues Baugebiet strategisch bedient werden.

Gemäß der Auslegungshilfe zu den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, sind zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Siedlungsflächen zu nutzen sind. Dazu zählen insbesondere auch im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Stärkung der organischen Entwicklung des Ortsteils Obereßfeld. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit, die wie vorliegend im planungsrechtlichen Außenbereich errichtet werden sollen, erfordert daher generell eine gemeindliche Bauleitplanung, ergo eine Vorbereitung durch eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes über ein Änderungsverfahren sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

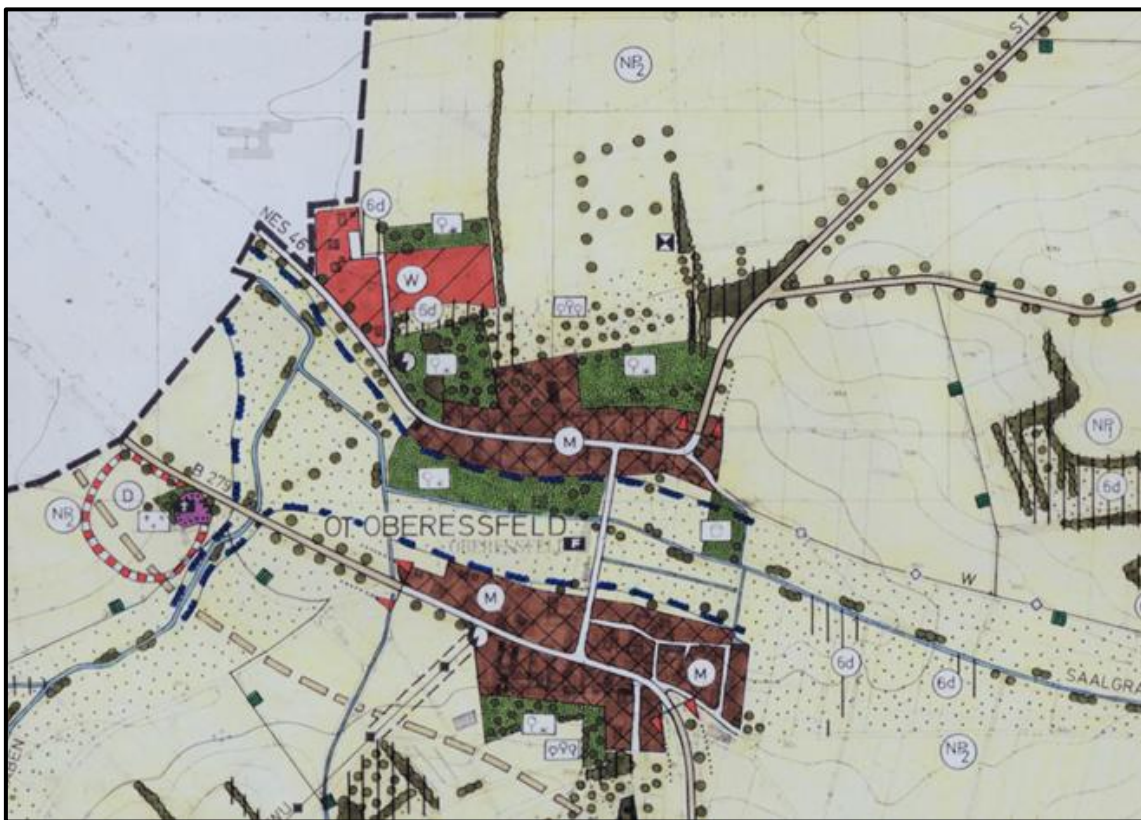


Abbildung 2: Flächennutzungsplan Sulzdorf a.d.Lederhecke

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) dargestellt.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sulzdorf a.d.Lederhecke entwickelbar. Zusammen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (Parallelverfahren).

Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen zukünftig als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dargestellt. Erst durch diese Änderung kann dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) genügt werden.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Flächen neu dargestellt:

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO): 6.624 m²

Summe: **6.624 m²**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flur-Nummern der Gemarkung Obereßfeld:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
426			

3. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Sulzdorf a.d.Lederhecke liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm 2023 im allgemeinen ländlichen Raum. Wie die gesamte Kreisregion Rhön-Grabfeld ist auch die Gemeinde Sulzdorf a.d.Lederhecke als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt auch bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann (...) und er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann (Punkt 2.2.5). Dem entspricht die vorliegende Planung.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (Punkt 3.1).

Diesem Grundsatz wird mit vorliegender Planung entsprochen. Die geplante Bauflächenentwicklung im östlichen Anschlussbereich der Ortschaft Obereßfeld erfolgt im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur. Die Ausweisung ermöglicht eine maßvolle Entwicklung, ohne neue, infrastrukturell schwer erschließbare Außenbereiche zu beanspruchen.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Punkt 3.2). Gemäß der Auslegungshilfe zu den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, sind daher zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Siedlungsflächen zu nutzen sind.

Zunächst ist Grundlage für die Bewertung der Eignung des Standortes der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sulzdorf a.d.Lederhecke. Die geplante Nutzung ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB jedoch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Es sind im Ortsteil Obereßfeld keine Flächen vorhanden, die die geplante Nutzung entsprechend vorbereiten.

Daher wurde zunächst geprüft, ob innerörtlich durch Nachverdichtung geeignete Flächen aktiviert werden könnten. Dabei zeigte sich jedoch, dass vorhandene Baulücken größtenteils bereits privat genutzt werden. Eine flächensparende Entwicklung durch Innenverdichtung ist somit nur in begrenztem Umfang möglich und deckt den festgestellten Wohnraumbedarf nicht.

Südlich der Obereßfelder Straße befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zwar an bestehende Wohnbebauung angrenzen, jedoch in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben mit emissionsrelevanter Nutzung liegen. Hier wäre mit Konflikten hinsichtlich Lärm- und Geruchsemissionen zu rechnen.

Möglichkeiten, den Bedarf an Wohnraum strategisch anderweitig zu decken, bestehen nicht in ausreichendem Maße.

Die untersuchte Fläche am östlichen Ortsrand von Obereßfeld weist im Vergleich zu anderen geprüften Standorten die besten Voraussetzungen für eine geordnete Siedlungsentwicklung auf. Sie ist unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung und die vorhandene Infrastruktur angebunden. Eine Erschließung über die Straße zum Spielplatz ist problemlos möglich. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine relevanten Einschränkungen. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, es sind keine geschützten Biotopie vorhanden und artenschutzrechtliche Verbotsbestände sind ebenfalls nicht zu erwarten. Zudem fügt sich die Lage gut in das bestehende Ortsbild ein und ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der Siedlungsstruktur. Auch aus wirtschaftlicher Sicht ist der Standort vorteilhaft, da die topografisch günstige Lage sowie die Nähe zu bestehenden Versorgungsleitungen zu vergleichsweise geringen Erschließungskosten führen.

Das Anbindegebot gem. Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms wird beachtet.

Regionalplan der Planungsregion 3 (Main-Rhön)

Im Regionalplan Main-Rhön (3) liegt Sulzdorf a.d.Lederhecke im Raum mit besonderem Handlungsbedarf und ist als besonders strukturschwache Gemeinde ausgewiesen. Die Gemeinde grenzt an die Bad Königshofen i.Grabfeld an, das als Mittelzentrum ausgewiesen ist.

A I Grundlagen der regionalen Entwicklung

- *1 (Z) Eine möglichst günstige Entwicklung der Region insgesamt und in allen Teilräumen soll angestrebt werden.*

Dem Ziel wird mit der Planung Rechnung getragen.

- *2 (Z) Das zwischen den einzelnen Teilen der Region bestehende Gefälle der Lebens- und Arbeitsbedingungen soll vermindert werden.*

Der ländliche Raum der Region ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund der historischen Entwicklung durch deutliche strukturelle Schwächen gekennzeichnet. Sulzdorf a.d.Lederhecke ist ebenfalls im

LEP Fortschreibung 2023 als Teilraum ausgewiesen, dessen Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll. Die Planung trägt deutlich zu einer Stärkung des Ortsteils Obereßfeld bei.

- *2 (Z) Es ist darauf hinzuwirken, dass alle Gemeinden, auch die ohne zentralörtliche Einstufung, in ihrer wichtigen Funktion für eine ausgewogene räumliche Entwicklung weiterentwickelt und gefördert werden. Die Gewährleistung der Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen der Infrastruktur in allen Gemeinden ist von besonderer Bedeutung.*

Dem Ziel wird entsprochen.

A II Raumstruktur

- *2.2 (Z) Bei Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen soll den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Vorrang gegenüber den übrigen Teilen des ländlichen Raumes eingeräumt werden. Auf eine nachhaltige Raumnutzung soll dabei hingewirkt werden.*

Diesem Ziel wird entsprochen, da durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets die Raumnutzung nachhaltig gestaltet wird. Der Bedarf an den Wohnhäusern in dem Gebiet ist nachgefragt. Die Stärkung der Bevölkerung geht mit einer wirtschaftlichen Stärkung sowie einer kulturellen und sozialen Verbesserung einher, womit langfristig der Abwanderung entgegengewirkt mit.

- *2.7 (G) Auf eine Vermeidung der Landschaftszersiedlung ist hinzuwirken. Der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen, insbesondere zwischen den Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten, kommt besonderes Gewicht zu*

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Zersiedlungstendenzen verstärkt. Die Planung ist unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung und die vorhandene Infrastruktur angebunden. Eine Erschließung über die Straße zum Spielplatz ist problemlos möglich. Die Lage fügt sich gut in das bestehende Ortsbild ein und ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der Siedlungsstruktur.

- *2.8 (G) G Die Erhaltung der vollen Funktionsfähigkeit aller Gemeinden ist zur Sicherung der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Entwicklung insbesondere des ländlichen Raumes und dort vor allem der Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll, von besonderer Bedeutung.*

Die Planungen führen zu einer Sicherung der Funktionsfähigkeit einer Gemeinde, die im Regionalplan als besonders strukturschwach gekennzeichnet ist.

B II Siedlungswesen

- *(Z) In der Region soll eine Siedlungsentwicklung angestrebt werden, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.*

Dem Ziel wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Das Verkehrsaufkommen wird möglichst geringgehalten werden. Durch eine klare Zuordnung des Nutzungsbereiches wird der wirtschaftliche Aufwand für Erschließungsmaßnahmen verringert und der Verbrauch von Boden und Landschaft auf ein Mindestmaß reduziert.

- 1.8 (Z). Die Siedlungstätigkeit in den übrigen Gemeinden der Region soll sich sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

Die Flächenausweisungen orientieren sich am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und ermöglichen auch eine nicht unverhältnismäßige Zuwanderung.

Den planungsrelevanten Zielen und Grundsätzen zur nachhaltigen überfachlichen Entwicklung der Raumstruktur wird nach Auffassung der Gemeinde entsprochen.

4. Infrastruktur und Erschließung

Das Planungsgebiet wird über bestehende und nach den fachlichen Vorgaben ausgebaute örtliche Verkehrswege verkehrlich angebunden.

Flächen für den abwehrenden Brandschutz sind sicherzustellen.

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserleitung ist erforderlich.

Ein Anschluss an die öffentliche Entwässerung ist erforderlich.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist erforderlich und rechtzeitig mit dem Anbieter abzustimmen.

Der Anschluss an die Strom- und Gasversorgung ist frühzeitig mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

5. Boden und Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer eines Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Das Gebiet wird nach dem ABSP Rhein-Grabfeld dem Grabfeldgau zugerechnet. In dem Gebiet liegen die Höhen zwischen 300 m und 400 m NN. Dieser Teil des Naturraumes wird im Landkreis als Grabfeld (138-A) bezeichnet. Das Grabfeld ist geologisch aus Schichten der Oberen Muschelkalk (im Westen) und des Keuper (Lettenkohlenkeuper, Gipskeuper) aufgebaut.

Die geologische Karte weist den nördlich beplanten Bereich grundsätzlich dem jungpaläozoisch bis mesozoisch Deckgebirge zu. Es handelt sich um die Grabfeld-Formation. Die Gesteinsbeschreibung zeigt auf, dass das vorkommende Gestein Ton-/Mergelstein, rotbraun, violettbraun, grau, graugrün; mit Dolomit(mergel)steinbänken, grau; mit Quarzbreccien, grau, knollig-knauerig; mit Gipsstein in Lagen und Linsen, weißgrau sowie Residualbildungen, gelbgrau, grusig ist.

Im südlichen Bereich wird die geologische Einheit als Abschwemmzone aus dem pleistozän bis holozän beschrieben. Das vorkommende Gestein ist Schluff, tonig, sandig und Sand, schluffig und tonig.

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern zeigt, dass fast ausschließlich Pararendzina und kalkhaltiger Pelosol aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Mergelstein, selten Dolomitstein), gering verbreitet mit flacher Deckschicht aus (Carbonat-)Schluff bis Lehm im Vorhabengebiet aufzufinden sind.

Die digitale ingenieurgeologische Karte von Bayern gibt als allgemeinen Baugrundhinweis für den nördlichen Teil, dass der Baugrund oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich und setzungs-/hebungsempfindlich ist. Großräumige Senkungen sind ebenso wie Staunässe, betonangreifendes Wasser möglich, z. T. sind besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar. Die mittlere Tragfähigkeit wird als mittel bis hoch angegeben. Der südliche Baugrund wird als wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen) beschrieben. Staunässe ist möglich, frostempfindlich, setzungsempfindliche, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar. Die mittlere Tragfähigkeit wird als sehr gering bis gering angegeben.

Es wird daher empfohlen, für einzelne Bauvorhaben ein Baugrundgutachten zu erstellen.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Geltungsbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV zu beachten.

Im überplanten Bereich finden sich keine Hinweise auf Altlasten. Die Untere Abfallbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld ist umgehend zu informieren, falls Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden. Auf den „Mustererlass zu Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Aktenzeichen II B5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen, wonach sich Kommunen bei Anhaltspunkten für Altlasten gezielt Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotential zu verschaffen haben.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen.

Werden Zeugnisse oder Anzeichen für Altbergbau aufgefunden, ist das Bergamt Nordbayern sowie die Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Das Gebiet befindet sich außerhalb von Altlastenverdachtsflächen. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbes. Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 wird hingewiesen. Gemäß Art. 12 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes haben u.a. die Gemeinden ihre Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

6. Gewässer

Im Plangebiet befinden sich weder stehende noch fließende Gewässer. Der Saalegraben befindet sich etwa 70 Meter südlich des Vorhabens. Wasserschutzgebiete oder wasserbauliche Maßnahmen werden vom Planungsbereich nicht berührt. Das Gebiet liegt hochwasserfrei. Wassersensible Bereiche werden nicht tangiert.

Gemäß der Hinweiskarte zu Oberflächenabfluss und Sturzfluten ist bekannt, dass im Westen potentielle Fließwege bei Starkregen sowie im Südwesten Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche vorhanden sind.

7. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

7.1. Landschafts- und Naturschutz

Bei der Fläche handelt sich um einen Ackerblock. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Naturschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen oder Landschaftsschutzgebieten und beinhalten auch keine Naturdenkmäler.

Das gesamte Gemeindegebiet liegt im Naturpark Haßberge. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „LSG innerhalb des Naturparks Hassberge (ehemals Schutzzone) „liegt in einer Entfernung von 320 m im Osten. Natura-2000-Gebiete in Form von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten sind mehr als 2 Kilometer entfernt. Auswirkungen können aufgrund des Störgrades der Nutzung, der Entfernung und der fehlenden funktionalen Verbindung ausgeschlossen werden.

Bei konkreten Bauvorhaben sowie der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Maßnahmen der Grünordnung und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld in Bad Neustadt an der Saale festzulegen, um den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren.

7.2. Immissionsschutz

- Verkehrsemissionen

Die Julius-Echter-Straße verläuft westlich des allgemeinen Wohngebiets in einem Abstand von mindestens 30 Metern. Die geplante Bebauung ist durch vorhandene bauliche Strukturen sowie abschnittsweise durch Grünstrukturen wirksam gegenüber verkehrsbedingten Immissionen abgeschirmt.

Es ist daher anzunehmen, dass keine abwägungserhebliche Überschreitung von Orientierungswerten nach der DIN 18005/1 vorliegt, Belange des Schallschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB können im Zuge der Planung damit hinreichend berücksichtigt werden.

Es wird regelmäßig empfohlen, durch eine entsprechende Anordnung der Räume (z.B. Schlafräume nicht den überörtlichen Straßen zugewandt einplanen) und die Verwendung schallschützender Außenbauteile jedenfalls im Innern der Gebäude angemessenen Lärmschutz zu gewährleisten.

- **Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.**

Die Planungsfläche grenzt im Osten unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen, auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten, auftreten, die auf das Baugebiet einwirken können.

Diese sind von den Anwohnern im Rahmen der gesetzlichen Regelungen hinzunehmen. Aktive/gemeldete landwirtschaftliche Betriebe liegen nicht im näheren Umgriff um das Plangebiet.

- **Betriebsstätten liegen nicht im Umfeld des Plangebietes**

Konflikte, deren Bewältigung im Rahmen der Bauleitplanung zu leisten ist, konnten nicht festgestellt werden.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Die in der Zeichnung der Änderung des Flächennutzungsplanes eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, udglm.). Auf Regelungen zum Denkmalschutz wird verwiesen.

9. Umweltbericht

9.1. Grundlagen

9.1.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geändert. Ziel ist es, ein Allgemeines Wohngebiet bauplanungsrechtlich vorzubereiten.

9.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Regionalplan

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, regionale Grünzüge oder Trenngrün sind gem. Regionalplan nicht vorhanden.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) dargestellt.

Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Rhön-Grabfeld (ABSP)

Das Vorhaben befindet sich gem. ABSP außerhalb naturschutzfachlicher Schwerpunktgebiete. Bedeutsame Schutzobjekte sind nicht vorhanden.

Fachgesetze

Beschrieben werden die allgemeinen Ziele zum Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft im

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bayerischem Wassergesetz (BayWG) und in der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) und Bayerischem Denkmalschutzgesetz (BayDSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Verordnungen und Technischen Anleitungen TA Luft, TA Lärm.

Zielvorgaben der untersuchten Schutzgüter:

Mensch	
BauGB	§ 1 (5) ff. Sicherung des Wohles der Allgemeinheit und menschenwürdige Umwelt durch nachhaltige städtebauliche Entwicklung.
BImSchG	§ 1 Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstiger Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorzubeugen.
TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche
DIN 18005-1	Schallschutzberücksichtigung bei der städtebaulichen Planung.
Arten/Biotope	
BNatSchG	§ 1 (3) 5. ff. Dauerhafte Sicherung und Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihren Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Boden	
BauGB	§ 1a (2) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden, Bodenversiegelung ist zu minimieren. § 202 besonderer Schutzstatus des Mutterbodens.
BBodSchG	§ 1 ff. Sicherung der Bodenfunktionen oder deren Wiederherstellung.
BNatSchG	§ 1 ff. Dauerhafte Sicherung von Bodendenkmälern, Boden als Teil des Naturhaushaltes, Sicherung von Boden, Vermeidung von Erosion.
Wasser	
WHG und WRRL	§ 5 ff. Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung von Wasser, Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes, Vermeidung der Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses. Verantwortungsvoller Umgang mit Wasser und nachhaltige Bewirtschaftung von Flüssen, Seen und Grundwasser.
Luft/Klima	
BauGB	§ 1a (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Emissionen sollen vermieden und eine bestmögliche Luftqualität erhalten werden. Erneuerbare Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung sind zu fördern.
BImSchG	§ 1 ff. Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorbeugen.
TA Luft	Diese dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.
BNatSchG	§ 1 (3) 4. Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere Flächen mit lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien.
Landschaftsbild	
BNatSchG	§ 1 (1) 3. Dauerhafte Sicherung von Natur und Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Charakteristische Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung + Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Kultur- und Sachgüter.	
BauGB	Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
BNatSchG	§ 1 (4) ff. Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.
DSchG	§ 1 (1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der

	Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmälern hinzuwirken.
--	---

9.2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und

Beschreibung der Auswirkungen der Planung

Schutzgut Mensch

Beschreibung

Flächen im Wohnumfeld von bis zu 1.000 m werden von Anwohnern bevorzugt für die Naherholung genutzt. Besonders hoch ist die Erholungsfunktion, wenn das Gebiet strukturreich und durch Freizeiteinrichtungen bereichert ist. Das Plangebiet ist dabei Teil der siedlungsnahen Kulturlandschaft. Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind.

Durch die geplante Maßnahme entsteht kein Lärm, der für die im Umkreis lebende Bevölkerung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit darstellt. Es handelt sich bei den umliegenden Gebieten im Westen um Gebiete mit reiner Wohnnutzung. Im Süden grenzt ein Spielplatz an, nach Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Gewerbliche Emittenten, Sportstätten oder landwirtschaftliche Betriebe befinden sich nicht im Nahbereich.

Visuelle Störungen treten ein, allerdings grenzt das Planungsgebiet unmittelbar an den bebauten Ortsrand, sodass eine Vorbelastung des Gebietes bereits gegeben ist. Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden.

Durch die geplante Maßnahme können relevante Lärm- und Staubemissionen nur während der Bauphase entstehen.

Auswirkungen

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsraumes durch das Baugebiet wird nicht erfolgen. Die angrenzenden Bauflächen im Westen weisen ein ähnliches Maß und eine ähnliche Art der baulichen Nutzung auf. Die Erholungswirksamkeit des Landschaftsausschnittes wird nicht eingeschränkt, insbesondere bleiben die für die Erholungsnutzung wichtigen Wegebeziehungen erhalten.

Die Emissionen nach § 3 BImSchG wurden in der Begründung zum Bebauungsplan beurteilt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass Emissionen nicht in relevantem oder erheblichem Maße von dem Baugebiet ausgehen werden. Regelungen zu den Geräuschemissionen von Wärmepumpen dienen der baugebietsinternen Konfliktbewältigung.

Die Julius-Echter-Straße verläuft westlich des allgemeinen Wohngebiets in einem Abstand von mindestens 30 Metern. Die geplante Bebauung ist durch vorhandene bauliche Strukturen sowie abschnittsweise durch Grünstrukturen wirksam gegenüber verkehrsbedingten Immissionen abgeschirmt.

Es ist daher anzunehmen, dass keine abwägungserhebliche Überschreitung von Orientierungswerten nach der DIN 18005/1 vorliegt. Belange des Schallschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB können im Zuge der Planung damit hinreichend berücksichtigt werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler.

Auswirkungen:

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nicht von der Planung betroffen. Die Fernwirkung von kultur- oder naturhistorischen Einzelelementen sowie bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Obereßfeld findet nicht statt, weil das Baugebiet unmittelbar an bestehende Wohnbebauung angrenzt.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ökologisch wertgebende Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Entlang des landwirtschaftlichen Weges im Süden existieren kleinere Randstreifen mit Grasbestand.

Im Planungsgebiet oder im Umfeld sind keine Vorkommen streng geschützter Arten, nach FFH oder Vogelschutzrichtlinie geschützter Arten zu erwarten. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird daher abgesehen. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine kartierten Biotope oder nach Naturschutzrecht geschützte Gebiete. Das Gebiet liegt im Naturpark Haßberge.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt eine gewisse Trennungsfunktion, da die Baugrundstücke vermutlich eingefriedet werden. Da sich das Planungsgebiet jedoch unmittelbar am Ortsrand von Obereßfeld befindet und bebaute Bereiche angrenzen, kann davon ausgegangen werden, dass Wanderwege von Tieren durch die Maßnahme nicht relevant beeinträchtigt werden. Wanderkorridore von Waldarten an den angrenzenden Hängen und Waldgebieten werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Lebensraum

Feucht-, Trocken- und Gewässerlebensräume sind nicht vorhanden. Wald ist nicht betroffen. Hecken- und gehölzbrütende Arten sind ebenfalls nicht vorhanden.

Schutzkulisse

Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Naturschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen oder Landschaftsschutzgebieten und beinhaltet auch keine Naturdenkmäler.

Das gesamte Gemeindegebiet liegt im Naturpark Haßberge. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „LSG innerhalb des Naturparks Hassberge (ehemals Schutzzone)“ liegt in einer Entfernung von 320 m im Osten. Natura-2000-Gebiete in Form von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten sind mehr als 2 Kilometer entfernt. Auswirkungen können aufgrund des Störgrades der Nutzung, der Entfernung und der fehlenden funktionalen Verbindung ausgeschlossen werden.

Auswirkungen:

Das Vorkommen von geschützten Tierarten der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie national streng geschützter Arten kann nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend wurden Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen konzipiert, welche verpflichtend durchzuführen sind. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bewältigt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass ungefährdete, häufige Arten und sogenannte Allerweltsarten wie Star, Blau- und Kohlmeise sowie Elster und Amsel etc. hier aufgrund der nahegelegenen Bebauung vorkommen. Negative Populationsdynamiken sind mit der Bauleitplanung nicht verbunden. Gleiches gilt für Arten, die als Nahrungsgäste wahrscheinlich oder sicher vorkommen. Darüber hinaus kann eine Anzahl weiterer Arten als Nahrungsgäste aufgrund des relativ fließenden Übergangs in die Agrarlandschaft nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Erhebliche Auswirkungen sind in diesen Fällen aufgrund fehlender spezifischer Besonderheiten des Planungsgebietes nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf Biotopverbundstrukturen für Tierarten der Gewässer- und Trockenlebensräume sind nicht anzunehmen, es finden auch keine Eingriffe in Waldgebiete statt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird über die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kompensiert.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Die Eigenart des Landschaftsraumes wird im ländlichen Entwicklungskonzept der Region Main-Rhön als mittel bewertet. Das Gebiet besitzt eine allgemeine Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen, naturbezogenen Erholung. Elemente der historischen Kulturlandschaft sind nicht vorhanden. Geotope sind nicht vorhanden.

In einigen Hundert Metern Entfernung im Osten befindet sich eine Gehölzkulisse, welche eine weiträumige Einsehbarkeit des geplanten Baugebietes bereits wirksam minimiert.

Das Plangebiet selbst kann als eine Offenlandfläche charakterisiert werden. Die Nutzung des Plangebietes entspricht den angrenzenden Baugebieten und ist daher dem Landschaftsraum nicht fremd. Eine besondere Fernwirkung oder Exposition konnte nicht festgestellt werden. Das Schloss Sternberg als kultur- oder naturhistorisches Einzelelemente mit hoher Fernwirkung liegt in etwa 2,5 Kilometer Entfernung zum Plangebiet. Eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen wird durch das Plangebiet nicht ausgelöst.

Auswirkungen:

Es bleibt vornewegzuschicken, dass der Themenkomplex Landschaftsbild in seiner Beurteilung in hohem Maße subjektiv ist.

Die Wahrnehmung des Landschaftsbildes ist durch das integrale Zusammenwirken aller Sinneseindrücke bestimmt und nicht nur durch das Auge. Das Baugebiet beeinträchtigt dabei, wenn überhaupt, den visuellen Eindruck, nicht aber den Geruchs-, Geschmacks-, Tast- und Hörsinn, da keine wesentlichen Emissionen in Form von Lärm oder Geruchsstoffen gegeben sind. Damit sich das Baugebiet in das Landschaftsbild einfügt, sind gestalterische Vorschriften so zu handhaben, dass Auswirkungen möglichst unterbleiben.

Erhebliche Fernwirkung besteht nicht. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden nicht beeinträchtigt.

Durch geeignete planerische Maßnahmen können die Auswirkungen des Vorhabens minimiert und teils gänzlich vermieden werden. Erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben finden somit nicht statt.

Schutzgut Fläche, Boden

Beschreibung:

Das Gebiet wird nach dem ABSP Rhein-Grabfeld dem Grabfeldgau zugerechnet. In dem Gebiet liegen die Höhen zwischen 300 m und 400 m NN. Dieser Teil des Naturraumes wird im Landkreis als Grabfeld (138-A) bezeichnet. Das Grabfeld ist geologisch aus Schichten der Oberen Muschelkalk (im Westen) und des Keuper (Lettenkohlenkeuper, Gipskeuper) aufgebaut. Die wellig bis hügelige Beckenlandschaft des Grabfeldes stellt sich überwiegend als waldarme, intensiv genutzte Agrarlandschaft dar.

Die geologische Karte weist den beplanten Bereich im nördlichen Teil dem jungpaläozoisch bis mesozoisch Deckgebirge zu. Es handelt sich um die Grabfeld-Formation und die geologische Einheit Estherienschiefer. Das Gestein wird als Ton-/Mergelgestein beschrieben, das rotbraun, violettbraun, grau, graugrün; mit Dolomit(mergel)steinbänken, grau; mit Quarzbreccien, grau, knollig-knauerig; mit Gipsstein in Lagen und Linsen, weißgrau sowie Residualbildungen, gelbgrau, grusig ist.

Im Süden des Geltungsbereiches wird der Bereich als Abschwemmmasse aus dem pleistozän bis holozän beschrieben. Es handelt sich bei dem vorkommenden Gestein um Schluff, der tonig, sandig ist, bis zu Sand, der schluffig und tonig ist.

Böden: Fast ausschließlich Pararendzina und kalkhaltiger Pelosol aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Mergelstein, selten Dolomitstein), gering verbreitet mit flacher Deckschicht aus (Carbonat-)Schluff bis Lehm.

Im Bereich des Vorhabens sind derzeit keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Auswirkungen:

In den überbauten Flächen wird erheblich in die Bodenfunktionen eingegriffen.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben der §§ 6 - 8 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben der §§ 6 - 8 BBodSchV zu beachten.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer, keine Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete. Über Grundwasserverhältnisse ist nichts bekannt. Gemäß der Hinweiskarte zu Oberflächenabfluss und Sturzfluten ist bekannt, dass im Westen potentielle Fließwege bei Starkregen sowie im Südwesten Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche vorhanden sind. Wasserbauliche Maßnahmen werden vom Planungsbereich nicht berührt. Wassersensible Bereiche werden nicht tangiert. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Die relative Grundwasserneubildung ist gering. Entsprechend stellt die Karte „Mittlere jährliche Grundwasserneubildung in Bayern 1981-2010“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich als gering dar (ca. 50 – 150 mm/a).

Auswirkungen:

Durch Versiegelungen kommt es zu einer verminderten Grundwasserneubildung und zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. In Bezug auf die relative Grundwasserneubildung besitzen die Böden im Geltungsbereich jedoch geringe Bedeutung und der Versiegelungsgrad ist ebenfalls niedrig.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Grundsätzlich wird der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen.

Zur Minderung der Auswirkungen von Starkregenereignissen trägt im Norden des Plangebietes die vorgesehene Ortsrandeingrünung bei. Diese verlangsamt die Fließgeschwindigkeit von Oberflächenwasser und vermindert durch Niederschlag induzierte gravitative Massenbewegungen.

Nach DIN 1986 – 100 ist der Überflutungsnachweis als Differenz zwischen den Regenwassermengen aus dem 30-jährigen und dem 2-jährigen Regenereignis zu führen und als zurückhaltende Regenwassermenge in den Freiflächen des Grundstücks ohne Gefährdung für den Menschen oder Sachgüter darzustellen. Dies gilt ab einer Grundstücksfläche von 800m².

Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf im Planungsbereich über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Empfohlen wird in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen.

Schutzgut Luft

Beschreibung:

Unzulässige Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar. Inversionsgefährdung ist vorhanden.

Auswirkungen:

Mit der Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden, da schadstoffemittierende Nutzungen nicht in relevantem Ausmaß stattfinden.

Schutzgut Klima

Beschreibung:

Besondere Eigenschaften liegen nicht vor.

Auswirkungen:

Mit der Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden.

9.3. Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Tabelle: zu erwartende Auswirkungen

Schutzgut Mensch	Keine Auswirkungen Keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion und des Wohnumfeldes.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Auswirkungen auf kulturhistorisch bedeutsame Denkmäler sind nicht zu erwarten.
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Erhebliche Auswirkungen Eingriffserheblichkeit gem. § 14 BNatSchG ist festzustellen, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden ausgeschlossen. Keine Betroffenheit der Schutzkulisse.
Schutzgut Landschaft	Geringe Auswirkungen Der Gebietscharakter entspricht angrenzenden Baugebieten.
Schutzgut Fläche, Boden	Erhebliche Auswirkungen Versiegelung mit erheblichem oder totalem Verlust von Bodenfunktionen in Teilbereichen anzunehmen.
Schutzgut Wasser	Keine Auswirkungen

Schutzgut Luft	Keine Auswirkungen
Schutzgut Klima	Keine Auswirkungen

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen würden weiterhin in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben. Eine Zustandsänderung bei den Schutzgütern ist nicht zu erwarten. Gegebenenfalls würde die ackerbauliche Nutzung durch entsprechenden Stoffeintrag über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser negative Auswirkungen mit sich bringen. Wesentliche Änderungen sind nicht zu erwarten.

Prognose bei Durchführung der Planung

Wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens untersucht.

Bodenschutzklausel

Durch die getroffenen Festsetzungen und die geplante Art der Bebauung wird die Ressource „Grund und Boden“ entsprechend den gesetzlichen Vorgaben genutzt. Der Umgang mit Grund und Boden ist dabei schonend, da die natürlichen Funktionen des Bodens bei der geplanten Nutzung berücksichtigt und die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden so gering wie möglich gehalten werden.

Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung können für das Vorhaben keine Flächen im erforderlichen Umfang bereitgestellt werden.

Klimaschutzklausel

Folgen des Klimawandels können z. B. Überflutungen oder Trockenperioden sein. In diesem Zusammenhang ist von einer geringen Anfälligkeit des Vorhabens auszugehen. Eine Überflutung mit einhergehenden schweren Sachschäden ist daher auch bei Starkregenereignissen nicht zu erwarten.

Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen können im Falle von längeren Trockenperioden Schaden nehmen.

9.4. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, allerdings nur mittelbar auf Ebene des Flächennutzungsplanes.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes

Schutzgut Mensch	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Landschaft	Keine Maßnahmen erforderlich

Schutzgut Fläche, Boden	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Wasser	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Luft	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Klima	Keine Maßnahmen erforderlich

Naturschutz und Artenschutz

Es befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützte Flächen im Plangebiet. Der spezielle Artenschutz ist in nachgelagerten Verfahren zu klären.

9.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Grundlage für die Bewertung der Eignung des Standortes ist zunächst der wirksame Flächennutzungsplan.

Im Zuge der Analyse des Flächennutzungsplans wurde festgestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kaulberg“ (rechtskräftig seit 1993) zwei unbebaute Grundstücke vorhanden sind. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Vor dem Hintergrund einer flächensparenden Siedlungsentwicklung wurde zunächst geprüft, ob durch eine Innenverdichtung geeignete Potenziale im Siedlungsbestand aktiviert werden können. Die Untersuchung ergab jedoch, dass sich die betreffenden Baulücken überwiegend in Privateigentum befinden. Eine planerisch gesteuerte Nachverdichtung ist daher nur in begrenztem Umfang möglich und reicht zur Deckung des festgestellten Wohnraumbedarfs nicht aus. Weiterhin werden im Ortsteil Obereßfeld keine Bauflächen dargestellt, welche die geplante Nutzung gem. § 8 Abs. 2 BauGB ermöglichen. Infolgedessen wurden weitere Flächen geprüft, welche sich zur möglichen Darstellung eines Allgemeinen Wohngebiets eignen.

Südlich der Obereßfelder Straße befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zwar an bestehende Wohnbebauung angrenzen, jedoch in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben mit emissionsrelevanter Nutzung liegen. Hier wäre mit Konflikten hinsichtlich Lärm- und Geruchsemissionen zu rechnen.

Möglichkeiten, den Bedarf an Wohnraum strategisch anderweitig zu decken, bestehen nicht in ausreichendem Maße.

Die untersuchte Fläche am östlichen Ortsrand von Obereßfeld weist im Vergleich zu anderen geprüften Standorten die besten Voraussetzungen für eine geordnete Siedlungsentwicklung auf. Sie ist unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung und die vorhandene Infrastruktur angebunden. Eine Erschließung über die Straße zum Spielplatz ist problemlos möglich. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine relevanten Einschränkungen. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, es sind keine geschützten Biotopie vorhanden und artenschutzrechtliche Verbotsbestände sind ebenfalls nicht zu erwarten. Zudem fügt sich die Lage gut in das bestehende Ortsbild ein und ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der Siedlungsstruktur. Auch aus wirtschaftlicher Sicht ist der Standort vorteilhaft, da die topografisch günstige Lage sowie die Nähe zu bestehenden Versorgungsleitungen zu vergleichsweise geringen Erschließungskosten führen.

Am gewählten Standort kann die Planung im Hinblick auf die die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG umgesetzt werden:

- Unvermeidbare Beeinträchtigungen können durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.
- Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohn- und Wohnumfeldfunktion sind nicht zu erwarten.
- Es besteht eine Vorprägung der angestrebten Nutzung in direkter räumlicher Nähe zum Geltungsbereich.

Damit erweisen sich die für das Vorhaben gewählten Flächen bei Betrachtung umweltfachlicher Belange als geeignet. Alternativen, die zu entscheidungserheblich geringeren Umweltwirkungen führen würden, sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

9.6. Zusätzliche Angaben

9.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

entfällt.

9.6.2 Grundlagen des Umweltberichts

Die wesentlichen Grundlagen des Umweltberichtes sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen:

- BayernAtlas (geoportal.bayern.de/bayernatlas); Umweltatlas Bayern
- Bayer. Landesamt für Umwelt (März 2018): Mittlere jährliche Grundwasserneubildung in Bayern 1981-2010, M 1:500.000, Augsburg.
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 2005): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Rhön-Grabfeld, München.
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. Auflage, München.; Fortschreibung 2021
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Sulzdorf a.d.Lederhecke
- Regierung von Unterfranken (2003): Landschaftsentwicklungskonzept Region Main-Rhön.
- Regionaler Planungsverband Main-Rhön (aktuelle, digitale Fassung): Regionalplan Main-Rhön.

Bei der Erstellung des Umweltberichts wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen herangezogen und berücksichtigt: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerische Bauordnung (BayBO), jeweils in der zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans geltenden Fassung. Die Kategorisierung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Für den räumlichen Umfang des Umweltberichts ergeben sich als Abgrenzung zum einen der Geltungsbereich der Änderung und zum anderen die Erweiterung des Untersuchungsbereiches um relevante Randbereiche und entsprechend den Gegebenheiten beim Thema Landschaftsbild und Klima/Luft.

9.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten auf.

9.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können (§ 4 c BauGB). Dabei sind die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen. Das Monitoring ist in Bebauungsplänen verbindlich festzulegen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind darin durch die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Mit der Umsetzung von Bebauungsplänen sind verbleibende, erheblich negative Umweltauswirkungen auszuschließen und Monitoringkonzepte verbindlich festzuschreiben.

Diese umfassen in der Regel:

- Die Einrichtung der Ausgleichsflächen und die Überwachung der Flächen vor dem Hintergrund der vorgegebenen Entwicklungsziele
- Die Einhaltung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen
- Betriebsüberwachung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz und dessen Folgeverordnungen
- Das Vorgehen beim Auffinden von Bodendenkmälern oder Bodenverunreinigungen ist gesetzlich geregelt und im Zuge von Bebauungsplanverfahren abzuarbeiten.

9.7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur Ermittlung und Beurteilung der Bestandssituation und der Umweltauswirkungen durch die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zu der Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Allgemeines Wohngebiet im Osten von Obereßfeld auf einer Fläche von ca. 0,66 ha wurde vorliegender Umweltbericht erarbeitet.

Da im Flächennutzungsplan keine Möglichkeit zur Errichtung von Wohngebäuden dargestellt ist, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Der Geltungsbereich der Änderung wird im Norden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt, im Westen von bestehender Wohnbebauung und im Süden durch einen Spielplatz. Bei dem gewählten Standort handelt es sich um einen aus umweltfachlicher Sicht nicht erheblich bedeutsamen Standort ohne besondere Standortqualitäten.

Bei dem gewählten Standort handelt es sich um einen aus umweltfachlicher Sicht nicht erheblich bedeutsamen Standort ohne besondere Standortqualitäten. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskategorien nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Natura 2000-Gebiete liegen außerhalb des Einwirkungsbereichs des Baugebietes. Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Ökokatasterflächen sind nicht vorhanden.

Mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind insgesamt betrachtet geringe Umweltbelastungen verbunden. So können dauerhaft negative Umweltauswirkungen auf die überprüften Schutzgüter in der Regel ausgeschlossen werden, im Fall des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auch durch Kompensationsmaßnahmen.

Einzig verbleibende negative Auswirkung bleibt die Versiegelung von Flächen in einem für die vorgesehene Nutzung unvermeidbaren Ausmaß. Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen. Dies ist im Bebauungsplan verbindlich zu regeln.

10. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach
Telefon 09261/6062-0
Telefax 09261/6062-60

M. Sc. Robert Kern
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Fassung vom: 09. September 2025
Aufgestellt: Kronach, im September 2025