

HOHENROTH

BEBAUUNGSPLAN „BURGBLICK“ MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG HOHENROTH

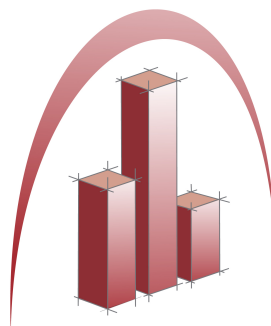
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Ausfertigung

Aufgestellt: 16.05.2017 / Geändert: 18.01.2021 / Geändert: 18.10.2021 /
Ergänzt: 14.12.2021

Aufstellungsbeschluss vom: 11.10.2016
Billigungsbeschluss vom: 18.01.2021
Satzungsbeschluss vom: 14.12.2021

Gemeinde Hohenroth, Gemeindeteil Hohenroth
Landkreis Rhön-Grabfeld
Regierungsbezirk Unterfranken



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

Aufgestellt:

Gemeinde Hohenroth
vertreten durch
1. Bürgermeister G. Straub
Raiffeisenstraße 1
97618 Hohenroth

Tel.: 09771 / 2044


.....
Georg Straub
1. Bürgermeister

Bearbeitung:

BAUTECHNIK - KIRCHNER
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4

97714 Oerlenbach-Ebenhausen

Tel.: 09725 / 89493-0


.....
Matthias Kirchner
Inhaber



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ALLGEMEINES	3
1.1 Planungsanlass und Verfahren	3
1.2 Planungsauftrag	4
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.4 Vorabstimmung / Scoping	5
1.5 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	5
1.5.1 Art der baulichen Nutzung	6
1.5.2 Maß der baulichen Nutzung	6
1.5.3 Bauweise, Baugrenzen	7
1.5.4 Natur- und Landschaftsschutz	8
1.6 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)	8
1.7 Luftbildausschnitt	9
1.8 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	9
1.8.1 Städtebau	9
1.8.1.1 Bedarfsnachweis	11
1.8.1.2 Wohnen	11
1.8.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	12
1.8.3 Eingrünung	12
1.8.4 Bebauung	13
1.8.5 Erschließung	14
1.8.6 Umweltbelange	17
1.9 Bodenordnende Maßnahmen	17
1.10 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)	18
2 GRÜNORDNUNG	19
2.1 Leitbild der Grünordnung	19
2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches	19
2.2.1 Pflanz- und Saatgebote	19
2.2.2 Flächenbefestigungen	20
3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	20
3.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter	20
3.2 Bewertung des Bestandes	21
3.3 Eingriffsschwere Typ A und B	21
3.4 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfes für die Gesamtplanung	21
3.5 Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen	22
3.6 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	27
4 ARTENSCHUTZ	28
4.1 Betroffenheit von Arten	28
5 HINWEISE	30
5.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen	30
5.2 Wasserwirtschaftliche Belange	30
5.3 Straßenrechtliche Belange	31
5.4 Immissionsschutz	31
5.5 Landwirtschaftliche Belange	32
6 UMWELTBERICHT	32



6.1	Einleitung	32
6.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	32
6.1.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	33
6.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	35
6.2.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	35
6.2.2	Schutzgut Mensch	35
6.2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	36
6.2.4	Schutzgut Luft und Klima	37
6.2.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	37
6.2.6	Schutzgut Boden	38
6.2.7	Schutzgut Wasser	38
6.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	39
6.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	40
6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	40
6.4	Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen	40
6.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	41
6.6	Zusätzliche Angaben	42
6.6.1	Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	42
6.6.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	42

- Anlage 1: Artenauswahlliste für Gehölze
- Anlage 2: Pflanzschema, M. 1 / 200
- Anlage 3: Bestandsaufnahme
- Anlage 4: Eingriffsbewertung
- Anlage 5: Straßen- und wegerechtliche Widmungen und Umstufungen

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Trotz der abschnittswisen Erschließung des Baugebietes „Landwehr“ in den zurückliegenden Jahren ist der Baulandbedarf in Hohenroth ungebrochen. Die ausgewiesenen Bauparzellen sind größtenteils verkauft und werden aktuell mit Nachdruck bebaut.

Zwischenzeitlich liegen der Gemeinde bereits wieder zahlreiche Vormerkungen für Baugrundstücke vor, sodass erneut dringender Bedarf zur städtebaulichen Weiterentwicklung besteht. Die von der Gemeinde eingeleiteten Maßnahmen zur Schließung von Baulücken oder die Reaktivierung von Leerständen, reichen hierfür jedoch nicht aus. Deshalb hat sich die Gemeinde Hohenroth dazu entschieden, neues Wohnbauland am östlichen Ortsrand auszuweisen. Die dafür vorgesehenen Ackergrundstücke sind bereits als Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan¹ dargestellt.

Vorgesehen ist die Entwicklung eines durchgrüneten Wohngebietes mit hoher Aufenthaltsqualität, um ein für die Bauwerber attraktives Umfeld zu schaffen und somit der aktuellen Baulandnachfrage zu entsprechen.

Zur Verwirklichung des Gebietes ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB² erforderlich.

¹ Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hohenroth, i.d.F. seiner 15. Änderung

² Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021



1.2 Planungsauftrag

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenroth hat am 11.10.2016 die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne „Am Sportplatz II“ und „Veitsberg III“ gefasst. Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik–Kirchner, beauftragt.

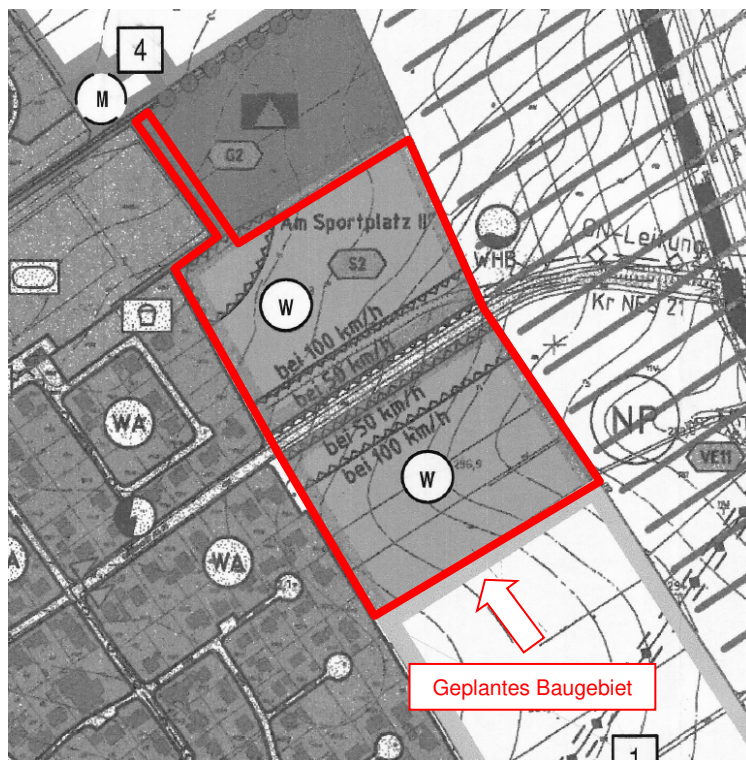
Beide Plangebiete wurden infolge einer Planstudie konzeptionell beplant. Dabei wurde deutlich, dass sich erschließungstechnisch Verflechtungen ergeben, die die Ausweisung eines gemeinsamen Baugebietes erfordern. In Verbindung mit der anhaltenden, bzw. seit Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse noch weiter gestiegenen Baulandnachfrage, wurde in der Gemeinderatssitzung vom 16.05.2017 deshalb beschlossen, beide Bebauungspläne zusammenzuführen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Burgblick“.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die beidseitig der Kreisstraße NES 21 gelegenen Grundstücke sind als Außenbereich zu beurteilen. Um die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes notwendig.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden am Rand des Baugebietes sowie auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in den Gemarkungen Hohenroth und Leutershausen festgesetzt, und dem Bebauungsplan zugeordnet.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenroth ist das gesamte Areal als Wohnbaufläche (W) enthalten. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (gem. § 8 Abs. 2 BauGB).



Flächennutzungsplan³

³ Quelle: Gemeinde Hohenroth



1.4 Vorabstimmung / Scoping

Die Gebietsentwicklung wurde mittels mehrerer Planvarianten untersucht und im Rahmen von verschiedenen Erörterungsterminen mit folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorabgestimmt:

- a) Baurechtsabteilung, Landratsamt Rhön-Grabfeld
- b) Kreisstraßenverwaltung, Landratsamt Rhön-Grabfeld
- c) Technischer Immissionsschutz, Landratsamt Rhön-Grabfeld
- d) Verkehrsbehörde, Landratsamt Rhön-Grabfeld
- e) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- f) Polizeidienststelle Bad Neustadt a. d. Saale

Die dabei getroffenen Festlegungen sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen und bilden die Grundlage für die Realisierung des Baugebietes.

Zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Gebietsentwicklung wurden schalltechnische Untersuchungen⁴ angestellt, deren Ergebnisse ebenfalls im Planentwurf zu berücksichtigen waren. Das aktuelle Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes und ist den Unterlagen angefügt.

Im Weiteren wurden die Baugrundverhältnisse untersucht⁵.

1.5 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Größe: ca. 6,642 ha (Geltungsbereich 1, Baugebiet, Ausgleichsfläche)
ca. 0,514 ha (Geltungsbereich 2, Regenrückhaltung)
ca. 0,754 ha (Geltungsbereich 3, Ausgleichsfläche)
ca. 0,927 ha (Geltungsbereich 4, Ausgleichsfläche)
ca. 0,479 ha (Geltungsbereich 5, Ausgleichsfläche)
ca. 0,166 ha (Geltungsbereich 6, Ausgleichsfläche)

Lage: Geltungsbereich 1: am östlichen Ortsrand von Hohenroth, im Anschluss an die Baugebiete „Am Sportplatz“ und „Veitsberg“; südlich der Irena-Sendler-Schule und dem Sportgelände des FSV Hohenroth 1957 e.V.; landwirtschaftlich genutzte Grundstücke beidseits der Kreisstraße NES 21; Mittlere Geländehöhe ca. 300 m ü. NN

Geltungsbereich 2: ca. 50 m vom südöstlichen Gebietsrand des Geltungsbereiches 1, Ackerfläche und Flurgraben im Bereich der Gemeindegebietsgrenze Hohenroth/Bad Neustadt a.d. Saale, Mittlere Geländehöhe ca. 287 m ü. NN

Geltungsbereiche 3 bis 5: Feldflur zwischen den Gemeindeteilen Leutershausen und Windshausen, Acker- und Wiesenflächen an der Kreisstraße NES 8 sowie am Windshäuser und Leutershäuser Weg, Geländehöhen ca. 260 - 300 m ü. NN

Geltungsbereich 6: Ackerrestfläche am Oberhang zum Saaletal, Flurlage Palmsberg, ca. 1,5 km südwestlich von Hohenroth, Mittlere Geländehöhe 310 m ü. NN

⁴ Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung, vom 10.06.2020, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, Zeichen ka-16.9311-b02

⁵ Geotechnischer Bericht, vom 22.05.2017, pgu ingenieurgesellschaft mbH, Schweinfurt, Projekt-Nr.: 17024-01



Gemarkung:	Geltungsbereich 1, 2 und 6: Hohenroth Geltungsbereiche 3 bis 5: Leutershausen
Grundstücke:	Geltungsbereich 1: Fl.Nr. 1708, 1709/1, 1711, 1739, 1740, 1741, 1742, Teilflächen Fl.Nr. 437, 437/6, 437/7, 1700, 1708/1, 1708/2, 1717, 1731 Geltungsbereich 2: Fl.Nr. 1747/2, Teilflächen Fl.Nr. 1740, 1747/1 Geltungsbereich 3: Teilfläche Fl.Nr. 476 Geltungsbereich 4: Teilfläche Fl.Nr. 530 Geltungsbereich 5: Fl.Nr. 227 Geltungsbereich 6: Teilfläche Fl.Nr. 1008
Bestehende Nutzung:	Geltungsbereich 1: Ackerflächen, Asphaltflächen (NES 21, Geh- und Radweg, Brendweg), Grün- und Schotterflächen (Wege bei Schule, Sportplatz sowie am Ortsrand), sonstige Grünflächen (Straßenbankett, Graben) Geltungsbereiche 2, 3, 5 und 6: Ackerfläche Geltungsbereich 4: Acker- und Wiesenfläche
Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA) für Einzel- und Mehrfamilienhausbebauung, Erschließungsstraßen und -wege, öffentliche Grünflächen, Ausgleichsflächen

1.5.1 Art der baulichen Nutzung

WA-Gebiet

Für die angestrebte bauliche Nutzung wurde Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Nutzungsart ist mit der angrenzenden Wohnbebauung (WA-Gebiet) im Ortsbereich sowie der nördlich gelegenen Irena-Sendler-Schule verträglich.

Die Sportlärmauswirkungen aus dem Fußballspielbetrieb des örtlichen Sportvereins sowie die Auswirkungen des Verkehrs aus der Kreisstraße NES 21 auf die geplante Wohnnutzung, wurden im Rahmen des Schallgutachtens untersucht. Der Bebauungsplan reagiert darauf mit der Rücknahme/Abrückung von ursprünglich zur Bebauung vorgesehener Fläche (Sportlärm), sowie der Rücknahme der Baugrenzen zuzüglich der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen in den Bereichen der Lärmgrenzwertüberschreitungen an der NES 21 (Verkehrslärm). Damit ist eine lärmverträgliche Realisierung der Wohnbebauung im Plangebiet möglich (sh. hierzu auch Ziffer. 4.4).

1.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird im gesamten Geltungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 für die zur Wohnnutzung vorgesehenen Grundstücke festgesetzt. Für 3 Grundstücke gilt eine GRZ von 0,4, um in einem Kleinbereich eine erhöhte Nutzungsdichte zu gewährleisten.

Einzelhausbebauung (WA₁)

Für die als Einzelhäuser vorgesehenen Wohngebäude wird eine max. II-geschossige Bauweise festgesetzt, zusätzlich sind Dachgeschosse (DG) erlaubt. Als Geschoßflächenzahl (GFZ) gilt ein Höchstwert von 0,7. Für die Wohngebäude



werden Maximalgebäudehöhen von 9 m für zulässig erklärt.

Mehrfamilienhausbebauung (WA₂ und WA₃)

Für den Bedarf an einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, werden südlich der Straße A (NES 21) III- und II-geschossige Bauweisen, mit zusätzlichem Staffelgeschoss (SG) festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Geschossigkeit sind abgestufte Gebäude bis max. 12 m bzw. 9 m Höhe zulässig. Als Geschoßflächenzahl (GFZ) wird bei Bauweise III+SG mit 1,2, die für Allgemeine Wohngebiete geltende Obergrenze nach BauNVO festgesetzt. Bei Bauweise II+SG gilt für die GFZ eine Höchstgrenze von 1,0. In den einzelnen Gebäudekomplexen soll unter Berücksichtigung des abgefragten Bedarfes, eine möglichst große Wohn- bzw. Nutzungsdichte zur Verfügung stehen. Deshalb hat sich die Gemeinde Hohenroth dazu entschieden, in einem räumlich begrenzten Bereich, die maßgebende Obergrenze in einem städtebaulich verträglichen Rahmen auszuschöpfen.

WA₄-Gebiet

Um den Nutzungskatalog von WA-Gebieten gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO auszuschöpfen, wird für die Grundstückszeile zwischen Weg G und Öffentlicher Grünfläche „Parkanlage“, eine II-geschossige Bauweise + Staffelgeschoss für zulässig erklärt. Die Gebäudehöhe wird auf max. 9 m begrenzt. Für die Verdichtung der Bebauung, gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 1,2, um hierdurch die Nutzungsmöglichkeiten auf diesen Grundstücken zu erweitern. Durch das WA₄-Gebiet soll sichergestellt werden, dass neben Wohngebäuden, auch sonstige, allgemein zulässige Alternativnutzungen in Anlehnung an die BauNVO ermöglicht werden (z.B. Gebäude für soziale oder gesundheitliche Zwecke o.ä.).

Mit den vorstehenden Festsetzungen wird gewährleistet, dass eine nutzungstypische Bebauung im Sinne einer Allgemeinen Wohnnutzung möglich ist. Sofern die Nachfrage hierzu besteht, lassen die Festsetzungen für die räumlich abgegrenzten Areale WA₂ bis WA₄, auch eine Nutzung für z.B. seniorenrechtliche Wohnformen zu, sodass mit der Verwirklichung des Baugebietes, auch dem allgemein prognostizierten Zuwachs bei älteren Bevölkerungsgruppen entsprochen werden kann.

1.5.3 Bauweise, Baugrenzen

Für die Wohngebäude im gesamten WA-Gebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und enthalten einen Spielraum, um Flexibilität für die Bebaubarkeit zu gewährleisten. Entlang der Kreisstraße NES 21 orientieren sich die straßenseitigen Baugrenzen an den zulässigen Lärmgrenzwerten der 16. BImSchV, um einen ausreichenden Schutz von für Wohn- und Aufenthaltsräume zu gewährleisten.

Mit der Anordnung und Größe der Baufenster wird das städtebauliche Konzept gesichert.

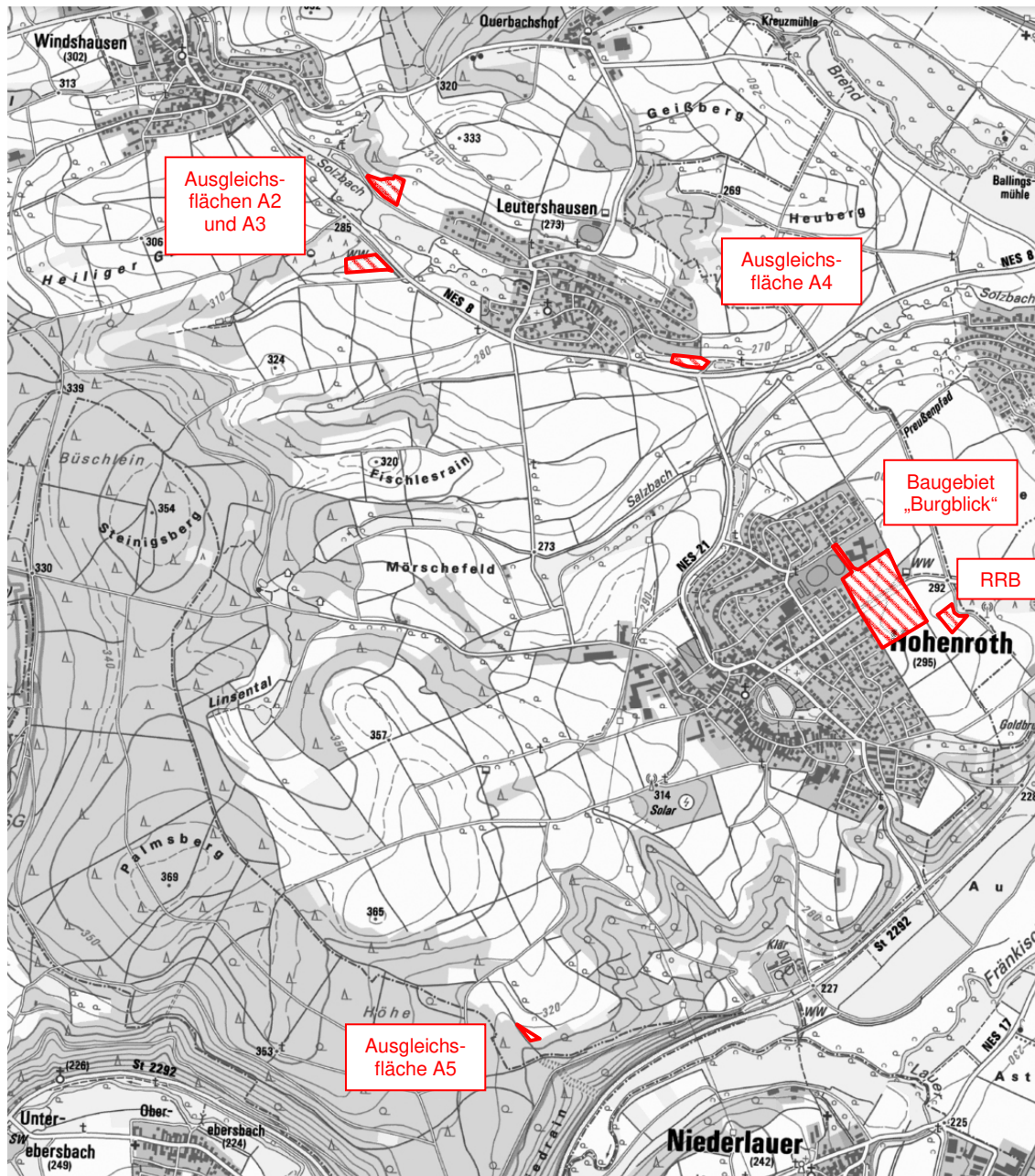
Auf Vorgaben bezüglich Dachform und Dachneigung wird im gesamten Gebiet verzichtet, um eine möglichst moderne und offene Architektur zu ermöglichen.



1.5.4 Natur- und Landschaftsschutz

Am Süd- und Ostrand des Baugebietes, wird im Rahmen des grünordnerischen Konzeptes, ein Teil der notwendigen Ausgleichsflächen ausgewiesen (ca. 0,475 ha). Der restliche Ausgleichsbedarf wird über die Maßnahmen in den Geltungsbe-
reichen 3 bis 6 kompensiert (zusammen ca. 2,324 ha).

1.6 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Topographische Karte⁶

⁶ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



1.7 Luftbildausschnitt



Luftbild mit Parzellarkarte⁷

1.8 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

1.8.1 Städtebau

Die Gemeinde Hohenroth hat sich in den zurückliegenden Jahren zu einer attraktiven Wohnsitzgemeinde entwickelt. Hohenroths hervorragende Infrastruktur zeichnet sich aus durch die vorhandenen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die ärztliche Versorgung, die sehr gute Anbindung an den ÖPNV, die vorhandenen gemeindlichen Kindergärten und Schulen mit den dazugehörigen sportlichen

⁷ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Einrichtungen und die zahlreichen örtlichen Vereine. Die relative Nähe zum Mittelzentrum Bad Neustadt a.d. Saale sowie die attraktive Gesamtlage bieten zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Erholen. Um den großen Baulandbedarf zu decken, wurde in den vergangenen Jahren abschnittsweise das Baugebiet „Landwehr“ erschlossen, welches zwischenzeitlich jedoch bereits wieder zum Großteil bebaut ist. Die Gemeinde besitzt aktuell dort keine Grundstücke, die an die potentiell vorhandenen Bauwerber veräußert werden können.

Die Gemeinde Hohenroth ist bestrebt für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung Sorge zu tragen. Als Mitglied der „NES-Allianz“ hat die Gemeinde in den vergangenen Jahren zahlreiche Bemühungen unternommen, den städtebaulichen bzw. landesplanerischen Planungserfordernissen unter dem Aspekt des allgemeinen demographischen Wandels zu genügen. Die eingeleiteten Maßnahmen zur Leerstands-beseitigung im Altort sowie die Schließung von Baulücken, reichen jedoch nicht aus, um der nach wie vor hohen Baulandnachfrage auch nur annähernd gerecht werden zu können.

Durch die gewachsenen örtlichen Strukturen stellt sich Hohenroth als attraktive Gemeinde dar, woraus sich der anhaltende und aktuelle Baulandbedarf begründet. Auch weiterhin ist ein wesentliches und vorrangiges städtebauliches Ziel der Gemeinde Hohenroth, seinen Bürgern heimatnahe Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Momentan gilt es die Baulandnachfrage der überwiegend jungen Familien zu befriedigen, um ein Abwandern der Einwohner zu verhindern.

Deshalb sieht sich die Gemeinde Hohenroth in der Pflicht, neues Bauland entsprechend der örtlichen Nachfrage zu generieren. Damit soll die Attraktivität des Ortes erhalten bzw. weiter gesteigert werden. Beim Verkauf neuer Bauparzellen, wird diesen eine Bauverpflichtung auferlegt, sodass langfristige Leerstände oder ein Bevorraten von Grundstücken ausgeschlossen werden können.

Die Grundstückseigentümer von unbebauten Grundstücken, wurden bzw. werden im Verwaltungsbereich der VG Bad Neustadt a.d. Saale, turnusmäßig hinsichtlich einer Verkaufsbereitschaft oder Bebauung ihrer Parzellen angefragt. In der Gemeinde Hohenroth wurden zuletzt am 26.10.2020 alle vom Leerstand bedrohten oder leerstehenden Objekte, sowie alle Eigentümer von Baulücken angeschrieben (insgesamt 54 Eigentümer), um Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren. Hierbei haben 27 Eigentümer eine Rückantwort wie folgt gegeben:

- 21 Eigentümer beabsichtigen ihr Anwesen/Bauplatz derzeit nicht zu verkaufen,
- 6 Eigentümer sind bereit an die Gemeinde bzw. an Privat zu verkaufen.

Nach diesem Verfahren konnten in den letzten Jahren bereits 25 Leerstände, sowie 49 Baulücken einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die erfolgreiche Aktivierung dieser Innenentwicklungspotenziale, wird im Rahmen des Flächenmanagements dokumentiert.

Weiterhin wurde im Rahmen des Bedarfsnachweises für das geplante Baugebiet „Burgblick“, am 16.10.2020 alle 86 gelisteten Interessenten angeschrieben und gebeten im Rahmen einer schriftlichen Rückmeldung weiterhin den Bedarf, bzw. den Wunsch zum Erwerb eines Grundstücks im Baugebiet „Burgblick“, zu erklären. Zum gesetzten Stichtag haben 54 Bauwerber schriftlich ihr Interesse bestätigt.

In diesem Rahmen hat die Gemeinde Hohenroth bisher nach den sich ihr bietenden Möglichkeiten versucht, den städtebaulichen bzw. landesplanerischen Pla-



nungsgrundsätzen zur Förderung der Innenentwicklung, unter dem Aspekt des allgemeinen demographischen Wandels zu genügen.

Es muss aber festgestellt werden, dass Potenziale für eine Innenentwicklung, die den hohen Wohnlandbedarf decken können, in Hohenroth nicht vorhanden sind. Entwicklungsräume für das Wohnen müssen deshalb durch die Arrondierung des Ortsrandes geschaffen werden.

Vorgesehen ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit hoher Aufenthaltsqualität. Durch ein ausgewogenes Grundstücksangebot, soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass in ländlichen Regionen auch größere Bauplätze nachgefragt werden.

1.8.1.1 Bedarfsnachweis

Für bestehende Baulücken im Ortsbereich besteht seitens der Eigentümer keine oder nur ungenügende Bereitschaft zum Verkauf oder zur Bebauung.

Auch falls mittelfristig die Beseitigung von Leerständen möglich wäre, sähe sich die Gemeinde Hohenroth nicht in der Lage, den seit Jahren anhaltend hohen Bedarf nach Wohnbaugrundstücken auch nur annähernd zu decken. Es muss von Gemeindeseite deshalb damit gerechnet werden, dass die aktuell potenziell vorhandenen Bauwerber in andere Ortschaften abwandern, um ihren Bauwunsch zu realisieren. Um dies zu vermeiden wurde aus ortsplanerischer Sicht dringender Handlungsbedarf erkannt, welcher schlußendlich zur Entscheidung für die Durchführung der Bauleitplanung „Burgblick“ geführt hat.

Diese beruht konkret und ausnahmslos auf der aktuellen Nachfrage nach verfügbarem Bauland in der Gemeinde. Mit der Entwicklung des Wohnbaugebietes am Ortsrand, soll diesem Bedarf nunmehr konkret entsprochen werden.

Im Baugebiet „Landwehr“ wurde den Bauwerbern durch die Gemeinde Hohenroth, im Rahmen des notariellen Kaufvertrages, eine Bauverpflichtung (3 Jahre) auferlegt. Das Baugebiet „Landwehr“ ist aufgrund dessen vollständig bebaut. Auch im neuen Baugebiet "Burgblick" erfolgt die Veräußerung der Grundstücke durch die Gemeinde Hohenroth. Eine Bevorratung, und somit die Gefahr von längerfristigen Baulücken, ist auch hier ausgeschlossen, da die Gemeinde auch hier im Rahmen einer Bauverpflichtung (3 Jahre), abgesichert durch die Kaufurkunde, dies verhindert.

Weiterhin bedarf es der Berücksichtigung, dass die Gemeinde Hohenroth konsequent ihr gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB anwendet. Das Vorkaufsrecht kann hierbei jedoch vom neuen Grundstückseigentümer, abgewendet werden (§ 27 BauGB), wenn dieser eine Bauverpflichtung innerhalb von 5 Jahren eingeht.

Die Gemeinde Hohenroth wendet somit alle gesetzlichen Möglichkeiten an, die ihr zustehen, um eine Bevorratung, bzw. Bodenspekulation zu verhindern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Burgblick“ ist aus diesen Gründen städtebaulich notwendig und vertretbar. Durch die Bereitstellung von Bauland für insgesamt 52 Baugrundstücke, kann ein Teil des hohen Bedarfes gedeckt werden.

1.8.1.2 Wohnen

Im gesamten Geltungsbereich können 44 neue Baugrundstücke für eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern entstehen. Die Grundstücke wurden in Größen von 620 – 1.400 m² vorkonzipiert. Damit ist ein ausgewogenes Grundstücksangebot für die Bauwerber möglich.

Zusätzlich wird durch die Bebauungsplanfestsetzungen eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern südlich der Kreisstraße NES 21 ermöglicht, um auch diese Wohnform im Baugebiet zu etablieren und den zur Verfügung stehenden Wohnraum zu erweitern. Die dafür insgesamt vorgesehenen 8 Baugrundstücke sind zwischen 820 m² und 1.860 m² groß.

Ergänzend werden für einen abgegrenzten Bereich Festsetzungen zur Realisierung einer verdichteten Wohnbebauung getroffen. Durch Erhöhung von Grund- und Geschossflä-



chenzahl sowie die Zulässigkeit von mehrgeschossigen Gebäuden, wird ein breit gefächertes Nutzungspotenzial, v.a. für 3 Grundstücke südlich der Öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ zur Verfügung gestellt. Bei Realisierung einer entsprechenden Bebauung fungieren die Gebäude zudem als zusätzlicher Schallschutzriegel.

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

1.8.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung, wird aus naturschutzrechtlichen Gründen die Ausweisung von Ausgleichsflächen erforderlich.

Etwa ein Fünftel des ermittelten Flächenbedarfes, kann am neuen Baugebietsrand zur Kompensation des Eingriffes bereitgestellt werden. Als Teil der grünordnerischen Planung, kann dort – in Form von neuen, abschnittsweise angeordneten Gehölzstrukturen – eine adäquate, randliche Abpflanzung des Baugebietes zur freien Feldflur realisiert werden, die für die landschaftliche Einbindung des gesamten Areals Rechnung trägt.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Baugebietes, im sonstigen Gemarkungsbereich der Gemeinde Hohenroth kompensiert. Hierfür werden zur Verfügung stehende Grundstücksflächen der Fl.Nr. 476, 530 und 227 (Gemarkung Leutershausen) sowie der Fl.Nr. 1008 (Gemarkung Hohenroth) beansprucht (Geltungsbereiche 3 bis 6 des Bebauungsplanes).

Die Maßnahmen im Bereich der Ausgleichsfläche A2 (Fl.Nr. 476) erfolgen gemäß dem bereits erstellten landschaftsplanerischen Konzept für diesen Bereich. Vorgehen sind Festsetzungen zur Renaturierung des angrenzenden Grabens, sukzessiver Gehölzentwicklung im Bereich des Gewässers und des Waldes, sowie die flächige Ansaat einer Landschaftsrasenmischung zur Flächenextensivierung.

Für das gemeindliche Acker- und Wiesengrundstück Fl.Nr. 530 wird die Umwandlung des Ackers in eine artenreiche Blühfläche mittels Spezialsaatzgut, sowie die Extensivierung des Graslandes durch Pflegemahd festgesetzt (Ausgleichsfläche A3). Desweiteren ist auf einem am Ortsrand von Leutershausen gelegenen Ackergrundstück (Fl.Nr. 227), die Entwicklung einer Extensivwiese mit ergänzender Obstbaumpflanzung (A4) vorgesehen. Der restliche Ausgleichsbedarf kann über Ergänzungsmaßnahmen (A5, Extensivwiese) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1008 gedeckt werden. Der überwiegende Teil des Grundstückes wurde bereits für andere Bauleitpläne bzw. Planvorhaben mit Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen belegt.

1.8.3 Eingrünung

Der planerische Leitgedanke sieht die Entwicklung eines ökologischen Baugebietes vor. Um die angestrebte Wirkung zu erreichen, werden spezifische grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Diese beinhalten Pflanz- bzw. Saatgebote für die öffentlichen und privaten Freiflächen. Ergänzende Festsetzungen zur Reduzierung von versiegelten Flächen und den Wasserabfluss, optimieren die Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung im Sinne der Eingriffsregelung.



Die Artenzusammenstellung der potentiellen natürlichen Vegetation und der realen Vegetation bildet das Leitgerüst bei der Pflanzenauswahl künftiger Neupflanzungen.

1.8.4 Bebauung

Die für die Errichtung der Wohngebäude maßgeblichen Regelungen des Bebauungsplanes werden so festgesetzt, dass eine moderne und zeitgemäße Architektur ermöglicht wird. Durch die Bebauungsplanfestsetzungen wird eine breit gefächerte Gebäudegestalt realisierbar.

WA₁-Gebiet

Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern in max. zweigeschossiger Bauweise mit Dachgeschoss. Zur vertikalen Begrenzung der Baukörper, wurde eine max. Gebäudehöhe von 9 m festgesetzt. Dachform, Dachneigung und Firstrichtung sind im WA₁-Gebiet freigestellt.

Die Garagenstandorte sind frei wählbar, für einzelne Bauparzellen wurden aufgrund der straßenbaulichen Situation (Grünstreifen, Sperrflächen) jedoch die Grundstückszufahrt festgelegt.

WA₂- und WA₃-Gebiet

Südlich der Kreisstraße NES 21 sowie im Bereich des Weges K ist eine abgestufte Mehrfamilienhausbebauung mit drei bzw. zwei Geschossen und jeweils zusätzlichem Staffelgeschoss zulässig.

Im WA₂-Gebiet wird die Firstrichtung im 90°-Winkel zur Straßenverkehrsfläche der NES 21 festgesetzt. Bei der Realisierung von III+SG dürfen Gebäudehöhen von max. 12 m nicht überschritten werden. Die mit II+SG vorgesehenen Gebäude im südlich angrenzenden Grundstücksgürtel, sollen mit längsgerichtetem First errichtet werden, um die städtebauliche Struktur aufzulösen. Hierfür werden Maximalgebäudehöhen von 9 m zugelassen. Weitere Regelungen zu beispielsweise Dachform oder Dachneigung, werden auch hier nicht vorgenommen.

Für die Grundstücke des WA₂- und WA₃-Gebietes ist jeweils eine gebündelte Zufahrt anzulegen, über die z.B. Gemeinschaftsgaragen oder Garagenhöfe angefahren werden können. Im WA₂-Gebiet ist im Rahmen der Bauanträge zusätzlich Augenmerk darauf zu legen, dass die Zufahrten nicht im Bereich der Verzugsstrecken für die Fahrbahnteiler der Kreisverkehrsanlage zum liegen kommen.

WA₄-Gebiet

Zur Erhöhung des Nutzungspotenzials wird südlich der aus Schallschutzgründen notwendigen Grünfläche „Parkanlage“, eine mehrgeschossige Bauweise zugelassen. In Anlehnung an das WA₃-Gebiet für Mehrfamilienhäuser, wird eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss (SG) ermöglicht. Als maximale Gebäudehöhe gilt 9 m.

Als Höhenbezugspunkt für die Gebäudehöhen gilt für alle Gebietskategorien jeweils die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosebene, diese wiederum in Abhängigkeit zur anliegenden Planstraße.

Bei der Realisierung der Wohngebäude sind die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zwingend zu beachten (sh. Buchstabe B, Ziffer 8.9 des Bebauungsplanentwurfes).



1.8.5 Erschließung

Die Art und der Umfang der Verkehrsanlagen wurden im Rahmen der Variantenbildung sowie des Scopings vorabgestimmt. Für den Bereich des Knotenpunktes „Kreisverkehrsplatz“, wurden die straßenbaulichen Erfordernisse infolge der überörtlichen Funktion des Hauptverkehrsastes NES 21 besonders gewürdigt. In diesem Rahmen wurden auch Untersuchungen für eine Alternativanbindung über eine Kreuzung mit gegenüberliegenden Baugebietszufahrten angestellt. Diese Variante wurde aus straßenbehördlicher Sicht ebenfalls als grundsätzlich möglich bewertet. Auf Grund der geschwindigkeitsreduzierenden Wirkung, des besseren Verkehrsflusses und der besseren Wahrnehmung des Knotenpunktes, wurde jedoch der Kreisverkehrslösung der Vorzug gegeben.

Das Entwässerungskonzept für das Erschließungsareal, wurde auf der Basis einer Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen erarbeitet.

Straßenbau

Knotenpunkt:

Im Rahmen der mit der zuständigen Straßenbehörde abgestimmten tiefbautechnischen Vorplanung, wurde der Kreisverkehrsplatz entsprechend den örtlichen Erfordernissen mit einem Durchmesser von 36 m dimensioniert. Für die Bemessung und Gestaltung ist die *RASt 06*⁸, auf Grundlage der anzusetzenden Straßekategorie heranzuziehen. Für Fußgänger und Radfahrer werden Querungsstellen im Bereich der Fahrbahnteiler vorgesehen. Der bestehende Geh- und Radweg an der Nordseite der Kreisstraße wird gemäß den einschlägigen Vorgaben an den Knotenpunkt angebunden. Für den Kreisring wurde eine Fahrbahnbreite von 7,50 m gewählt. Im Bereich der Kreisstraßenäste, stehen innerhalb der Einmündungen jeweils 4,25 m Breite bei der Kreiselausfahrt sowie 3,95 m Breite bei der Kreiseinfahrt zwischen den Fahrbahnteilern zur Verfügung. Die beiden Einmündungstrichter ins Baugebiet „Burgblick“ werden bei der Ausfahrt mit 3,75 m bzw. bei der Einfahrt mit 3,50 m Fahrbahnbreite im Bereich der Fahrbahnteiler ausgeführt. Die straßenbautechnische Planung für den Kreisverkehr, ist mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen und zu konkretisieren (Landratsamt Rhön-Grabfeld).

Knotenpunktäste:

Die Kreisstraße NES 21 wird innerhalb des Geltungsbereiches auf einer Gesamtlänge von ca. 200 m als Ortsstraße ausgebaut (Straße A). Einer Verlegung des Ortsschildes an den neuen Baugebietsrand im Osten, wurde im Rahmen der Gespräche zugestimmt, sodass auf anbaufreie Zonen beidseitig der Kreisstraße verzichtet werden kann. Voraussetzung hierfür ist die Anlage eines straßenbegleitenden Gehweges ab der Kreisverkehrsanlage, um die fußläufige Anbindung für die Mehrfamilienhausbebauung zu gewährleisten. Als Ausbauquerschnitt wurde, in Anlehnung an den Bestand im Ortsbereich, eine Fahrbahnbreite von 6,50 m bzw. 6,75 m, jeweils ab dem Kreisverkehrsplatz gewählt. Ortsseitig erfolgt an der Kreisstraße beidseitig die Anlage eines Grünstreifens mit je 2,25 m Breite. Am nördlichen Straßenrand wird der vorhandene Geh- und Radweg neu angebunden und im Bereich der Kreisverkehrsanlage über den Fahrbahnteiler geführt. Der südliche Fahrbahnrand erhält hinter dem Grünstreifen einen 1,75 m breiten Gehweg, am Kreisverkehrsplatz wird dieser als gemeinsamer Geh- und Radweg mit

⁸ Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006



2,50 m Breite errichtet. Ab der Kreisverkehrsanlage in Richtung Bad Neustadt a.d. Saale, wird am nördlichen Fahrbahnrand ebenfalls ein 2,25 m breiter Grünstreifen sowie der dahinterliegende Geh- und Radweg bis zum Baugebietsende weitergeführt. Am südlichen Fahrbahnrand wird, wie eingangs erwähnt, ein 1,75 m breiter Gehweg angebaut.

Das nördlich der Kreisstraße gelegene Areal des Baugebietes, wird über die 6 m breite Fahrbahn der Straße B verkehrlich erschlossen. Diese wird als Verbindungsstraße auf insgesamt ca. 270 m Länge bis zum „Brendweg“ am Baugebiet „Landwehr“ ausgebaut, um den Ortsbereich vom Verkehr zu entlasten. Die Fahrbahn erhält einseitig einen 1,75 m breiten Trenngrünstreifen zum dahintergeführten 2 m breiten Gehweg. Außerhalb der Baugebietslage wird am gegenüberliegenden Fahrbahnrand ein 1,50 m breiter Gehweg angebaut, um die fußläufige Zuwegung zur Irena-Sendler-Schule zu optimieren.

Die südliche Erschließungsfläche erhält mit der Straße C eine ebenfalls 6 m breite Sammelstraße, die nach ca. 190 m Ausbaulänge in einem Platzbereich endet, der zum Wenden (Wendekreisdurchmesser 18,50 m), als Grundstückszufahrt, für die Unterbringung einer öffentlichen Grünfläche und als Spiel- sowie Aufenthaltsquartier für die Anwohner konzipiert wurde. Zusätzlich besteht dort die Möglichkeit zur Unterbringung einer Trafostation zur Stromversorgung des Baugebietes. Einseitig wird ein 1 m breiter Mehrzweckstreifen angebaut, um ein zusätzliches Platzangebot für Fußgänger, parkende Fahrzeuge und Straßenbepflanzung zu bieten.

Erschließungsstraßen bzw. -wege:

Die innere sowie die äußere Erschließung der Grundstücke, wird über die Straßen D und E sowie die Wege F – K bewerkstelligt.

Haupterschließungsfunktion weisen dabei die Straßen D und E auf, die analog zum Querschnitt der Straße C, mit 6 m Fahrbahnbreite und einseitig 1 m breiten Mehrzweckstreifen ausgeführt werden. Beide Straßenzüge enden als Stichstraße in einer Wendeanlage mit 20,50 m Breite (ausreichend für Feuerwehrfahrzeuge und 2-achsige Müllfahrzeuge).

Die sonstigen Stichwege werden 4,50 m breit ausgebaut. Am Straßenende erfolgen jeweils Fahrbahnaufweitungen auf bis zu 12 m Breite für die Grundstückszufahrten. Der vorhandene Spielplatz südlich des Sportgeländes wird über den 3 m breiten Weg F ans Baugebiet angebunden.

Abzweigend bzw. am Ende der Haupterschließungsstraßen C, D und E erfolgt der Ausbau 4 m breiter Wege, um die fußläufige Anbindung der Bauflächen an die Feldflur bzw. die dort verlaufenden Wirtschaftswege zu gewährleisten. Gleichzeitig dienen Sie während des Winterdienstes zum Abschieben der Schneemassen aus dem Verkehrsbereich der Wohnstraßen, worin sich der Ausbauquerschnitt begründet. Der Durchfahrtsverkehr soll mittels baulicher Maßnahmen unterbunden werden.

Entlang des bestehenden Siedlungsrandes, werden 2 m breite Grünwege freigehalten, um eine rückwärtige Zuwegung für bestehende und neue Grundstücke sicherzustellen.

Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Hohenroth ist Mitglied im Abwasserverband Saale-Lauer. Die Gebietsentwässerung ist im Trennsystem geplant. Zur Realisierung erfolgt die Verlegung getrennter Abwasserleitungen für Schmutz- und Regenwasser innerhalb der Erschließungsstraßen sowie im Randgrünstreifen. Die geplante Ableitung der Ab-



wässer wurde mit den Vertretern des Wasserwirtschaftsamtes vorbesprochen. Im Laufe des Verfahrens wurde der zuständige Abwasserverband Saale-Lauer und die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale, als Unterlieger, einbezogen.

Die Ableitung des Schmutzwassers ist durch Anschluss an den gemeindlichen Mischwasserkanal (DN 300) in der Ortsdurchfahrt (Raiffeisenstraße, NES 21) vorgesehen. Für etwa 75 % der südlich der Kreisstraße gelegenen Grundstücke, ist aufgrund der Topographie eine Entwässerung im freien Gefälle zur Übergabestelle in der Ortsdurchfahrt nicht möglich. Die Schmutzwässer werden für dieses Teilgebiet einer Pumpstation am Geländetiefpunkt in der Südostecke des Baugebietes zugeführt. Von dort erfolgt eine Rückführung über die Baugebietslage mittels separater Pumpleitung. Der geplante Standort der Pumpstation wurde im Planentwurf nachrichtlich dargestellt.

Für die Sammlung der Regenabwässer ist eine großflächige Retentionsraumschaffung mittels Dammschüttung, auf den südöstlich des Baugebietes gelegen Acker- und Grabengrundstücken Fl.Nr. 1740, 1747/1 und 1747/2 (Gem. Hohenroth) vorgesehen. In welcher Form dies aufgrund der Topographie realisierbar ist, wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert und mit dem WWA Bad Kissingen, dem Abwasserverband und der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale abgestimmt. Alternativ ist die Anlage eines klassischen Regenrückhaltebeckens in diesem Bereich vorgesehen. Bei der Ausführung der Regenrückhaltung ist zu beachten, dass die im südlichen Anschluss gelegene ehemalige Hausmülldeponie „Saurüsselgraben“ der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale, nicht von Sickerabwässern aus der Rückhalteanlage durchströmt werden darf. Gemäß dem Bodengutachten stehen im Untergrund hauptsächlich bindige Böden an, die im Bereich der Regenrückhaltung Durchlässigkeitsbeiwerte von 10^{-9} m/s und 10^{-7} m/s aufweisen. Dies bedeutet schwach bis sehr schwach durchlässig, sodass der anstehende Boden zur Verwendung geeignet sein sollte und zusätzliche Abdichtungsmaßnahmen für die Rückhalteanlage aus wassertechnischer Sicht nicht notwendig werden. Bei einer evtl. Dammschüttung (Rückhaltepolder) ist von Gehölzpflanzungen abzusehen, um eine Wurzeldurchdringung des Rückhaltekörpers zu vermeiden.

Zur Gebietsentwässerung soll die in der Planung vorgesehene Regenrückhaltung oberhalb des ehemaligen Deponiegeländes, mit Drosselung auf den natürlichen Abfluss errichtet werden. Der zu schaffende Rückhalteraum wird hinsichtlich seiner Aufnahmekapazitäten deutlich über den wasserwirtschaftlich geforderten Vorgaben geplant werden. Maßgabe hierbei wird der rechnerische Nachweis sein, der eine Beeinträchtigung der Unterlieger ausschließt. Diese hydraulische Nachweiserführung wird Bestandteil der wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Standort des RRB sowie die für dessen Realisierung voraussichtlich notwendige Fläche, wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert. Größe, Art sowie ggf. notwendige Behandlungsmaßnahmen werden im Zuge der Erschließungsplanung, gemeinsam mit dem AV Saale-Lauer, dem WWA Bad Kissingen und der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale abgestimmt.

Für die Einleitung des Regenwassers in den Vorfluter, wird im Rahmen der Erschließungsplanung, eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rhön-Grabfeld beantragt. Die Dimension der Regenrückhaltung wird durch Anwendung des Bewertungsverfahrens entsprechend dem Merkblatt ATV-M 153 und fiktive Berechnungen des erforderlichen Stauvolumens ermittelt. Dabei werden auch die erforderlichen Nachweise zum natürlichen und künftigen Abfluss, sowie die Leis-



tungsfähigkeit der bestehenden Ableitungsstellen, talwärts in Richtung „Saale“ geführt.

Am gesamten Planungsprozess zur Entwässerung des Baugebietes (inkl. des eigenständigen wasserrechtlichen Verfahrens) müssen das WWA Bad Kissingen, der AV Saale-Lauer und die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale frühzeitig beteiligt werden. Insbesondere sind die Belange der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale (Unterlieger) hierbei zu berücksichtigen, sodass sichergestellt wird, dass im städtischen Bereich keine Verschlechterung zur jetzigen Situation eintritt.

Das planerische Konzept zur Abwasserbeseitigung für das Baugebiet, wurde in einem „Entwässerungsschema“ im Planteil des Bebauungsplanes zeichnerisch dargestellt.

Wasserversorgung

Die Bedarfsdeckung der Gemeinde Hohenroth mit Trinkwasser erfolgt über eine gemeindeeigene Wasserversorgung. Die Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes aus dem Ortsgebiet sichergestellt.

Soweit bei der Erschließungsplanung festgestellt wird, dass die notwendige Löschwassermenge nicht über das Leitungsnetz bereitgestellt werden kann, wird ein unterirdischer Löschwasserbehälter / alternativ: Löschwasserteich an geeigneter Stelle errichtet.

Strom- und Gasversorgung, Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Hohenroth wird von der Überlandwerk Rhön GmbH mit Strom und von der Bayerischen Rhöngas GmbH mit Erdgas versorgt.

Die Fernmeldekommunikation wird durch die Deutsche Telekom GmbH sichergestellt. Die Breitbandversorgung erfolgt über Kabel Deutschland.

Die im Rahmen der Planauskunft mitgeteilten Bestandsleitungen der Versorgungsträger, wurden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt und erläutert.

Die für das Baugebiet notwendigen Leitungen werden im öffentlichen Straßenraum unterirdisch verlegt. Einzelheiten werden im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie der Erschließungsplanung abgeklärt.

Die Überlandwerk Rhön GmbH unterhält am Westrand des Bebauungsplangelungsbereiches ein 20 kV-Kabel. Die Unterhaltung und Andienung der Leitungstrasse in diesem Bereich, wird über die geplante Freihaltung eines 2 m breiten Grünweges gewährleistet (sh. Plandarstellung). Eine Überbauung der Leitungstrasse durch Gebäude ist nicht zulässig. Die Baugrenzen verlaufen mit 2 m Abstand parallel zum Grünweg.

1.8.6 Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Belange der Umwelt besonders berücksichtigt. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können dem Umweltbericht entnommen werden.

1.9 Bodenordnende Maßnahmen

Die für die Realisierung des Erschließungsgebietes „Burgblick“ benötigten Grundstücksflächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Hohenroth.



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

1.10 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)

- 1) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Baurecht
- 2) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Kreisplanung
- 3) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Kreisstraßenbauverwaltung
- 4) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Technischer Immissionsschutz
- 5) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Umweltamt, Naturschutzverwaltung
- 6) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Umweltamt, Wasserrechtsverwaltung
- 7) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Untere Straßenverkehrsbehörde
- 8) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Kreisbrandrat
- 9) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Gesundheitsamt
- 10) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Amt für Jugend, Familie und Senioren
- 11) Staatliches Schulamt im Landkreis Rhön-Grabfeld, Bad Neustadt/Saale
- 12) Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
- 13) Regierung von Unterfranken, SG Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sowie Städtebau, Würzburg
- 14) Regierung von Unterfranken, SG Brand- und Katastrophenschutz, Würzburg
- 15) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 16) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bad Neustadt/Saale
- 17) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 18) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt/Saale
- 19) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 20) Abwasserverband Saale-Lauer, Hohenroth
- 21) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Bamberg
- 22) Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 23) Überlandwerk Rhön GmbH, Mellrichstadt
- 24) Bayerische Rhöngas GmbH, Bad Neustadt/Saale
- 25) PLEdoc GmbH, Essen
- 26) Deutsche Post Bauen, Nürnberg
- 27) Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- 28) Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen, Bonn
- 29) Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- 30) Handwerkskammer für Ufr., Außenstelle Bad Neustadt a.d. Saale
- 31) Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Ufr., Würzburg
- 32) Omnibusverkehr Franken GmbH (OVF), Bad Neustadt/Saale
- 33) Bund Naturschutz, Geschäftsstelle Nordbayern
- 34) Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt a.d. Saale, SG Straßen- und Verkehrswesen
- 35) Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt a.d. Saale, SG Beitragsrecht



36) Katholisches Pfarramt Hohenroth

37) Stadt Bad Neustadt a.d. Saale

2 GRÜNORDNUNG

2.1 Leitbild der Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, über die Festsetzungen auf den privaten Grundstücken ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten, das durch die Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen (Ausgleichsflächen, Grünflächen, Regenrückhaltung) ergänzt wird. Die festgesetzten Pflanzgebote tragen zur Eingriffsminimierung bei.

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

2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

2.2.1 Pflanz- und Saatgebote

- Privatgrundstücke

Zur inneren Durchgrünung des Baugebietes, sowie zur Kaschierung der künftigen Gebäudekubaturen, wird je 200 m² Grundstücksfläche die Anpflanzung mind. 1 Laubbaumes oder hochstämmigen Obstbaumes festgesetzt. Der Pflanzstandort ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder mit einer Gebrauchsrasenmischung breitflächig anzusäen, um die Offenporigkeit des Bodens zu erhalten. Die Anlage von flächenhaften Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten ist im Bereich der privaten Freiflächen nicht zulässig, um die Biodiversität zu fördern.

- Details sh. Buchstabe B, Ziffer 7.2 und 7.4 der Bebauungsplanfestsetzungen

- Öffentlicher Straßenraum

Im Bereich der Haupteerschließungsstraßen werden Pflanzbindungen für Laubbäume mit etwaiger Standortvorgabe festgesetzt. Sie sorgen für eine punktuelle Begrünung und Beschattung sowie die optische Auflockerung der Straßenzüge. Bei der Baumauswahl ist auf geeignete Straßenbaumarten zurückzugreifen, um eine entsprechende Wuchsentwicklung zu gewährleisten. Durch kleinkronige und fruchtlose Arten werden unerwünschte Beeinträchtigungen des Fahr- oder Parkverkehrs minimiert. Geeignete Straßenbaumarten wurden der Artenauswahlliste beigefügt (sh. Anlage Begründung).

Im Übrigen sind die straßenbegleitenden Grünstreifen und sonstigen Grünflächen offenporig zu gestalten (z.B. Rasenansaat, Staudenbepflanzung). Für die Sondergrünfläche innerhalb der Kreisverkehrsanlage wird eine ruderale Bepflanzung (Staudenmischung) auf einer Kies- und Schottererschicht festgesetzt.

- Details sh. Buchstabe B, Ziffer 7.1 und 7.4 der Bebauungsplanfestsetzungen



- Randeingrünung
Am Süd- und Ostrand des Baugebietes, werden Pflanzgebote für fünfreihige Hecken und Obstbäume festgesetzt, die das geplante Baugebiet zur freien Landschaft hin abschirmen. Die Randsäume und unbepflanzten Bereiche werden mit einer Extensivrasenmischung eingegrünt. Aufgrund der geplanten Ausprägung sowie ausreichender Entwicklungsbreite, wird die Randeingrünung den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet, und dient somit der Teilkompensation des bauleitplanerischen Eingriffes in Natur und Landschaft.
 - Details sh. Buchstabe B, Ziffer 7.6.2 der Bebauungsplanfestsetzungen
- Regenrückhaltung
Für die Unterstützung einer naturnahen Gestaltung der Regenrückhalteanlage sollen die Sohle und Böschung mittels Rasenansaat begrünt werden. Geeignet ist die Landschaftsrassenmischung RSM 7.3, Feuchtlagen. Eine Bepflanzung ist aus wassertechnischen Gründen nicht möglich (sh. Ziffer 1.8.5.).

2.2.2 Flächenbefestigungen

Eine offenporige Befestigung im privaten Bereich, mindert die Oberflächenversiegelung durch Überbauung, sodass ein beschleunigter Oberflächenwasserabfluss reduziert werden kann. Die Befestigung der privaten Zufahrten und Hofflächen soll deshalb in versickerungsgünstiger Bauweise erfolgen. Der Versiegelungsgrad im sonstigen Grundstücksbereich ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

In Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. § 9 Abs. 1a BauGB), sind Baugebiete gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“⁹ ausgleichspflichtig.

Auf der Grundlage des im Umweltbericht beschriebenen Umweltzustandes, werden unter Anwendung des Leitfadens, die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet und der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

3.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter

Die Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter erfolgt im Rahmen des Umweltberichts.

Die vorhandene Natur- und Landschaftsausstattung wird im Bestandsplan dokumentiert, der die verschiedenen Nutzungen und Strukturen des Geltungsbereichs erfasst und zugleich die Grundlage für die Bewertung des Eingriffscharakters bildet. Hierbei werden nur die ausgleichspflichtigen Flächen des Bebauungsplanes bewertet. Die gewählten grünordnerischen Maßnahmen mindern den bauleitplanerischen Eingriff.

⁹ Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, ergänzte Fassung, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen



3.2 Bewertung des Bestandes

Einstufung des Zustands des Plangebiets

- sh. Bestandsplan (Anlage Begründung)

Nutzungsart	Kategorie	Beschreibung/Bewertung Ausgangszustand
- Straßenbegleitgrün (Bankette, Graben)	I (unterer Wert)	intensiv gepflegte Straßennebenflächen
- versiegelte und teilversiegelte Flächen	I (unterer Wert)	best. Asphalt-, Pflaster- und Schotterflächen
- Grünwege, landwirtschaftliche Nutzung	I (unterer Wert)	intensiv genutztes Grünland
- Grünflächen	I (oberer Wert)	intensiv gepflegte Grünflächen
- Ackerland	I (oberer Wert)	intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen

Anmerkung:

Kategorie I: Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

3.3 Eingriffsschwere Typ B¹⁰

Alle bereits vollversiegelten Flächen (NES 21 mit Geh- und Radweg, Brendweg, Weg Sportplatz/Schule) und alle im Zuge der Planung entstehenden Grünflächen (Straßennebenflächen, Grünweg und Ausgleichsfläche A1), werden nicht bewertet, da auf diesen kein ausgleichspflichtiger bauleitplanerischer Eingriff erfolgt. Im Bereich der Ausgleichsfläche entstehen durch die Gehölzentwicklung und die extensive Pflege bzw. Nutzung hochwertige Grünzonen, in denen sich gegenüber der Bestandssituation sukzessive eine Verbesserung des Naturhaushaltes und der Bodenfunktionen einstellen wird. Die bestehenden versiegelten Flächen werden wieder überbaut (Asphalt, Pflaster).

Typ B

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Aufgrund der Art der vorgesehenen baulichen Nutzung (WA), wird für die mit GRZ von 0,4 festgesetzte Kleinfläche, zudem eine geringe Eingriffsschwere in Ansatz gebracht. Gemäß der Matrix entspricht diese Einstufung einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Einzelne Randzonen sowie Teile der Erschließungsstraßen werden offenporig gestaltet (Grünflächen, Baumpflanzungen). Alle Wohnbaugrundstücke, einschließlich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, werden gemäß den einschlägigen Vorgaben des Leitfadens deshalb dem Typ B zugeordnet.

3.4 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfes für die Gesamtplanung

Nach Bewertung des Bestandes und Zuordnung der Eingriffsschwere, ergeben sich nach der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ verschiedene Faktorenspannen für das Feld B I; sh. Anlagen 3 und 4 der Begründung.

Die ausgleichspflichtigen Teile des vorliegenden Bebauungsplangeltungsgebietes, umfassen insgesamt eine Fläche von ca. **5,659 ha**, die einer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zugeordnet wurde (Kategorie I). Etwa 0,983 ha Fläche, auf der kein Eingriff erfolgt, wurde bereits in Abzug gebracht.

¹⁰ Matrix Abb. 7 des Leitfadens zur Eingriffsregelung



Die Flächen wurden in Anlehnung an die Liste 1 a des Leitfadens eingestuft (unterer/oberer Wert). Bei der Wahl der Kompensationsfaktoren wurden eingriffsmindernde bzw. -vermeidende Maßnahmen sowie die gesamte ökologische Konzeption des Plangebietes berücksichtigt.

Für das gesamte WA-Gebiet gilt:

Typ B I gewählte Faktoren → **0,2 und 0,5**

Faktorenspanne 0,2 – 0,5

Liste 1a

Straßenbegleitgrün, Schotter, Grünwege → unterer Wert

Ackerland, Grünflächen → oberer Wert

Minderungs-/Vermeidungsmaßnahmen: Pflanzgebote und Eingrünungsmaßnahmen für Grundstücke und öffentliche Erschließungsflächen, Beschränkung des Versiegelungsgrades, Verwendung versickerungsgünstiger Beläge

Nutzung/Biotopstruktur	Eingriffsfläche	Ausgleichsbedarf Naturschutz		
		Liste	Wertstufe	Ausgleichsbedarf
Typ B I, Straßenbegleitgrün, Schotter, Grünwege	3.035 m ²	1a	0,2	607 m²
Typ B II, Ackerland, Grünflächen	53.555 m ²	1a	0,5	26.778 m²
Gesamt	56.590 m²			27.385 m²

Somit ist ein gesamtes naturschutzfachliches Ausgleichserfordernis von 27.385 m² (2,739 ha) anzusetzen.

3.5 Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen

Zur (Teil)Kompensation des bauleitplanerischen Eingriffes werden innerhalb des Baugebietes (Geltungsbereich 1) folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- **Ausgleichsfläche A1, Grundstücksteilflächen Fl.Nr. 1700, 1708, 1708/1, 1731, 1739, 1740, 1741 und 1742, Gemarkung Hohenroth, Größe 0,475 ha**



Aufbau einer abwechslungsreichen Randeingrünung des Baugebietes durch abschnittsweise Pflanzung 5-reihiger, landschaftlicher Baum- und Strauchhecken in einem 10 m breiten Randstreifen.

Zwischen den Heckenstrukturen und am Übergang zum bestehenden Ortsrand Pflanzung von einzelnen Obsthochstämmen.

Als Unterlage werden die randlichen Säume und unbepflanzten Bereiche zu Extensivgrünland entwickelt und gepflegt.

Luftbild mit Parzellarkarte¹¹

¹¹ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Einzelmaßnahmen:

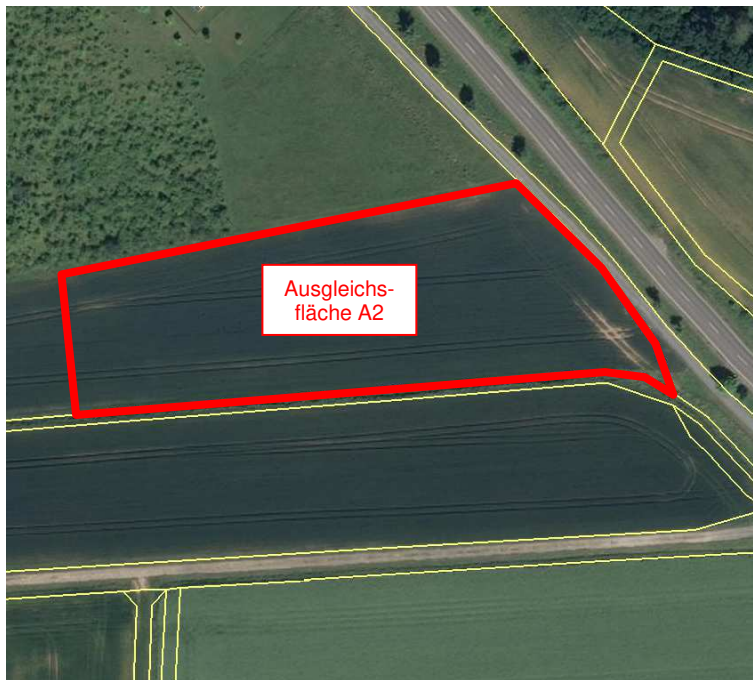
- (1) Abschnittsweise Anpflanzung von 5-reihigen Hecken mit Baumanteil entlang des künftigen Ortsrandes; alle Anpflanzungen sind turnusmäßig zu pflegen, Pflanzausfälle sind zu ersetzen. Ein Formschnitt der Gehölze ist nicht zulässig.
- (2) In Einzelbereichen Anpflanzung von standortheimischen Wildobstbäumen; Erziehungs- und Erhaltungspflege gemäß üblicher Praxis, Pflanzausfälle sind zu ersetzen.
- (3) Flächenextensivierung der randlichen und sonstigen unbepflanzten Bereiche der Ausgleichsfläche; Umbruch und Neueinsaat mit Extensivrasenmischung (RSM 8.1, Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland); Pflege durch 2malige Mahd pro Jahr und Entnahme des Mahdgutes; 1. Pflegeschnitt zwischen 15. Juni und 01. Juli; kein Einsatz von Dünger und Bioziden

Bis zur Erlangung des Entwicklungszieles wird für die Maßnahmenfläche A1 ein Unterhaltungszeitraum von 15 Jahren festgelegt (gem. § 15 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG).

Zur Abdeckung des restlichen Kompensationsbedarfes werden westlich und südlich des Gemeindeteiles Leutershausen, sowie im Flurbereich „Palmsberg“ in der Gemarkung Hohenroth, folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (Geltungsbereiche 3 bis 6):

- **Ausgleichsfläche A2, Grundstücksteilfläche Fl.Nr. 476, Gemarkung Leutershausen, Größe 0,754 ha**

Die Gemeinde verfügt über das o.g. Grundstück westlich von Leutershausen. Auf dem Grundstück wurden bereits zahlreiche Ausgleichs-Teilflächen für verschiedene Planvorhaben der Gemeinde Hohenroth festgesetzt. Die Maßnahmen wurden zum Großteil bereits umgesetzt. Die verbleibende Restfläche des Grundstückes von ca. 7.535 m², wird komplett dem vorliegenden Bebauungsplan „Burgblick“ zugeordnet.



Luftbild mit Parzellarkarte¹²

Im gesamten Maßnahmenbereich soll die Böschung des angrenzenden Grabens abgeflacht und variabel modelliert werden. Das Niedrigwassergerinne sowie der natürliche Abfluss werden nicht verändert. In einzelnen Abschnitten sollen sich in der Folge am Grabenufer kleine Gehölzgruppen durch natürliche Sukzession entwickeln, sodass diese den Grabenlauf markieren und beschatten. Am Nordrand der Fläche soll sich am derzeit geraden Waldrand, auf natürlichem Weg ein buchtiger Verlauf etablieren. Die dazwischenliegende Ackerfläche wird mit einer kräuterreichen Landschaftsrassenmischung eingesät und mittels Mahd extensiviert.

¹² Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Einzelmaßnahmen:

- (1) abschnittsweise Uferabflachung mit variabler Böschungsgestaltung, Breiten ca. 2,0 – 3,5 m; Entwicklung von Hochstaudenfluren durch Sukzession
- (2) Belassen von Einzelbereichen für natürliche Entwicklung von Gewässerbegleitgehölz und Waldsaum
- (3) Flächenextensivierung der dazwischenliegenden Ackerfläche; Umbruch und Neueinsaat mit kräuterreicher Landschaftsrasenmischung (RSM 7.1.2); Pflege durch 2malige Mahd pro Jahr und Entnahme des Mahdgutes; 1. Pflegeschnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab 01. September; kein Einsatz von Dünger und Bioziden

Bis zur Erlangung des Entwicklungszieles wird für die Maßnahmenfläche A2 ein Unterhaltungszeitraum von 10 - 15 Jahren festgelegt (gem. § 15 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG).

• **Ausgleichsfläche A3, Grundstücksteilfläche Fl.Nr. 530, Gemarkung Leutershausen, Größe 0,927 ha**



Als zusätzliche Kompensationsmaßnahme wird am „Windshäuser Weg“ ein Acker- und Wiesengrundstück in arten- und blühreiches Grünland umgewandelt bzw. durch Mahdmaßnahmen extensiviert. Durch die Erhöhung der Artenvielfalt wird die Bodenregeneration gefördert, der dauerhafte Bewuchs mit viel Wurzelmasse schützt vor Erosion. Daneben erfüllt eine Blühmischung vielfältige Habitatfunktionen für Wildtiere und Insekten.

Durch die Maßnahme wird sich sukzessive ein Biotopverbund mit der nördlich angrenzenden Kartierungsfläche einstellen (Biotopkartierung Bayern Flachland, Biotopteilfläche Nr. 5626-1076-004, Magerwiese¹³).

Luftbild mit Parzellarkarte¹⁴

Einzelmaßnahmen:

- (1) Breitflächige Ansaat der östlichen Maßnahmenfläche nach Umbruch mit der Saatgutmischung „Lebensraum I“ von Saaten Zeller (oder gleichwertig); Einsaat von April bis Ende Mai, oder September; bei Unkrautdruck ein- bis zweimaliger Mulchschnitt; im 3-jährigen Turnus erneuter Umbruch mit Neueinsaat der gesamten Maßnahmenfläche
- (2) Flächenextensivierung der westlich angrenzenden Ackergrasflur; Pflege durch 2malige Mahd pro Jahr und Entnahme des Mahdgutes; 1. Pflegeschnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab 01. September; kein Einsatz von Dünger und Bioziden

Für die Maßnahmenfläche A3 wird ein Unterhaltungszeitraum von 25 Jahren festgelegt.

¹³ Quelle: FIN-WEB, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, LfU Bayern

¹⁴ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



▪ **Ausgleichsfläche A4, Grundstück Fl.Nr. 227, Gemarkung Leutershausen, Größe 0,479 ha**

Das Grundstück wurde im Rahmen einer Ortsbegehung von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rhön-Grabfeld auf seine Eignung als Ausgleichsfläche überprüft. Die vorgesehenen Maßnahmen folgen der Empfehlung der Fachbehörde.

Das gesamte Ackergrundstück soll zur Aufwertung mittels Umbruch und Neueinsaat in extensiv genutztes Grünland umgewandelt werden. Mittels einer kräuterreichen Wiesenmischung wird die Artenvielfalt erhöht, die natürlichen Bodenfunktionen werden gestärkt. Der Dauerbewuchs schützt den Boden vor Erosion. Ergänzend wird parallel zum nördlich gelegenen Radweg, ein lückiger, auf der Fläche verteilter Streuobstbestand etabliert.

Infolge der Maßnahmen wird sich mittelfristig ein Biotopverbund mit dem kartierten, entlang des südlich verlaufenden Solzbaches stockenden Gehölzbestand einstellen (Biotopkartierung Bayern Flachland, Biotopteilfläche Nr. 5627-1109-001, Auwaldgehölze/Bachlauf¹⁵).



Luftbild mit Parzellarkarte¹⁶

¹⁵ Quelle: FIN-WEB, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, LfU Bayern

¹⁶ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



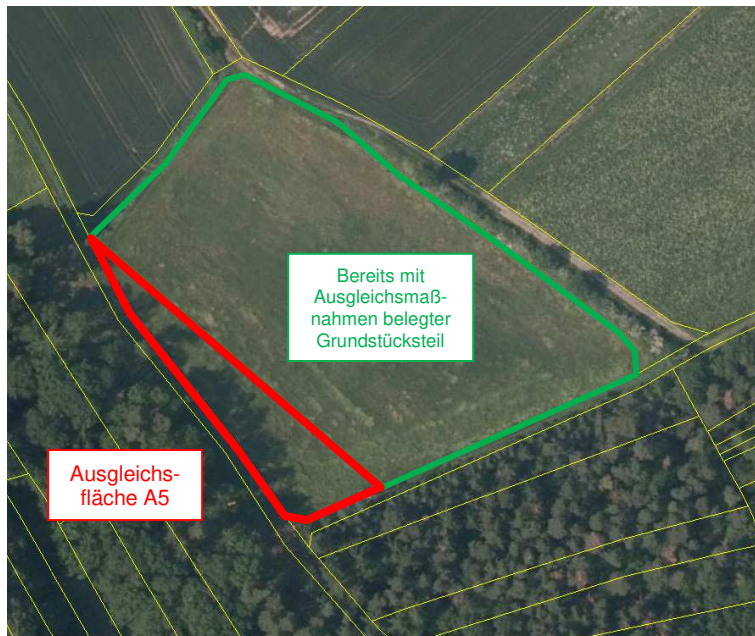
Einzelmaßnahmen:

- (1) Flächenextensivierung der gesamten Ackerfläche; Umbruch und Neueinsaat mit kräuterreicher Landschaftsrasenmischung (RSM 7.1.2); Pflege durch 2malige Mahd pro Jahr und Entnahme des Mahdgutes; 1. Pflegeschnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab 01. September; kein Einsatz von Dünger und Bioziden
- (2) Am Radweg Anpflanzung von 11 standortheimischen Wildobstbäumen; Erziehungs- und Erhaltungspflege gemäß üblicher Praxis, Pflanzausfälle sind zu ersetzen. Bei den Baumpflanzungen ist ein Mindeststand von 3 m zum im Grundstücksbereich verlaufenden Mischwasserkanal einzuhalten (sh. nachrichtliche Darstellung im Bebauungsplanentwurf); zusätzlich sind Wurzelplatten zum Schutz des Kanales einzubringen.

Bis zur Erlangung des Entwicklungszieles wird für die Maßnahmenfläche A4 ein Unterhaltungszeitraum von 10 - 15 Jahren festgelegt (gem. § 15 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG).

• **Ausgleichsfläche A5, Teilfläche Grundstück Fl.Nr. 1008, Gemarkung Hohenroth, Größe 0,166 ha**

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird durch Maßnahmen auf einem Grundstücksteil am Oberhang des Saaletales erbracht. Ein Großteil des Grundstückes wurde bereits für drei andere Planvorhaben der Gemeinde Hohenroth als Ausgleichsfläche festgesetzt (für Bebauungspläne „Bergstraße“ und „Am Solzbach“ sowie für Anlage des Arboretums am Kalten Rasen). Aufgrund des angrenzenden Waldstückes wird auf die Festsetzung von Anpflanzungen auf der Fläche verzichtet.



Die verbleibende Fläche wird mit einer kräuterreichen Landschaftsrasenmischung eingesät und durch ein extensives Bewirtschaftungskonzept mittels Mahd extensiviert.

Zusammen mit den bereits auf dem Grundstück festgesetzten Maßnahmen (Streuoobstwiese, Heckenpflanzung), entsteht im Zusammenfluss ein hochwertiges Areal im Sinne von Natur-, Landschafts- und Artenschutz.

Luftbild mit Parzellarkarte¹⁷

Einzelmaßnahmen:

- (1) Flächenextensivierung der gesamten Ackerfläche; Umbruch und Neueinsaat mit kräuterreicher Landschaftsrasenmischung (RSM 7.1.2); Pflege durch 2malige Mahd pro Jahr und Entnahme des Mahdgutes; 1. Pflegeschnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab 01. September; kein Einsatz von Dünger und Bioziden

¹⁷ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Für die Maßnahmenfläche A5 wird ein Unterhaltungszeitraum von 10 - 15 Jahren festgelegt.

3.6 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

a) Eingriff

Negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild infolge der Bauleitplanung ergeben sich vor allem durch:

- Flächenversiegelung
- Entnahme von Lebensraum für Pflanzen und Kleinlebewesen
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baukörper

Die Wohngebietsflächen des Baugebietes sind potentiell zu 35 % überbaubar. Dies entspricht einer Fläche von ca. 1,602 ha. Allerdings ist davon auszugehen, dass die überbaubare Grundstücksfläche nicht immer ausgeschöpft wird.

b) Ausgleich

Die grünordnerischen Festsetzungen tragen zur Minimierung und den Ausgleich des bauleitplanerischen Eingriffes bei. Für die Planflächen wurden Pflanzbindungen festgelegt, die die Gebäudekubaturen kaschieren und für eine Durchgrünung der Bauflächen sorgen.

Durch die vorgesehenen Gestaltungs-, Pflanz- und Saatmaßnahmen im Bereich der Randeingrünung (Ausgleichsfläche A1), wird auf Flächen, die bisher landwirtschaftlicher Nutzung unterlagen, der neue Ortsrand festgesetzt und das Baugebiet in die Landschaft integriert.

Die Maßnahmen im Bereich der Ausgleichsflächen A2 bis A5 bewirken maßgebende Verbesserungen zur ökologischen Aufwertung von Natur und Landschaft. Sie führen sukzessive zum Biotop- und Artenschutz sowie zum Biotopverbund.

c) Flächenübersicht

Ausgleichsmaßnahmen	Fläche in m ²	Ausgleichsfläche	
		Faktor	anrechenbare Fläche
A1, Randeingrünung	4.745 m ²	1,0	4.745 m²
A2, Extensivwiese/Landschaftsbau	7.535 m ²	1,0	7.535 m²
A3, Blühfläche/Biotopentwicklung	9.265 m ²	1,0	9.265 m²
A4, Extensivwiese	4.785 m ²	1,0	4.785 m²
A5, Extensivwiese	1.656 m ²	1,0	1.656 m²
Gesamt	27.986 m ²		27.986 m²

Ausgleichsbedarf 27.385 m²

Differenz + 601 m²

Durch die Ausgleichsmaßnahmen wird das gesamte Kompensationserfordernis erbracht bzw. übertroffen.

d) Fazit

Die Auswirkungen auf Klima-, Boden- und Wasserhaushalt beschränken sich auf lokale Beeinträchtigungen. Lokalklimatische Auswirkungen werden durch die festgesetzten Maßnahmen vor Ort kompensiert. Durch die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb der Bauflächen und die Ausgleichsmaßnahmen am Rand des Baugebietes, wird den Veränderungen im Naturgefüge begegnet. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird durch Ausgleichsmaßnahmen im sonstigen Gemar-



kungsbereich der Gemeinde ausgeglichen.

Ausgleichsfläche A1:

Die neuen Gehölzstrukturen der Randeingrünung vermindern den Erwärmungseffekt durch die zu erwartenden versiegelten Flächen, und sorgen für eine erhöhte Luftbefeuchtung gegenüber dem Ausgangszustand. Landschaftliche Hecken strukturieren den Ortsrand und erfüllen wichtige Funktionen, die für die pflanzliche Produktion, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild von Bedeutung sind. Die Hecken sorgen für die Erweiterung von Nahrungs-, Brut- und Deckungshabitaten für Kleintiere und Vögel und bieten verschiedenen Insektenarten einen artenreichen Lebensraum.

Ausgleichsfläche A2:

Mit der Extensivierung des Ackerschlages und der naturschutzfachlichen Aufwertung der randlichen Grenzlinien, wird die gesamte Fläche nachhaltig gestaltet. Im Gesamtkonstrukt wird die Talmulde am Hochbehälter bei Leutershausen landschaftlich optimiert, im Zusammenfluss erfolgt eine Biotopvernetzung mit den bestehenden Strukturen und eine Habitatschaffung für Pflanzen, Tiere und Insekten.

Ausgleichsfläche A3 und A5:

Die Ansaat einer kräuterreichen Landschaftsrasenmischung stärkt die Artenvielfalt und bietet Lebensraum für Insekten und Kleintiere. Die gewählte Saatgutmischung leistet einen wertvollen Beitrag zur Biodiversität und garantiert die Nahrungsversorgung zahlreicher Arten. Die sich einstellende geschlossene Vegetation schützt die Böden vor Erosion.

Der westliche Teil der Maßnahmenfläche A3 grenzt an das nördlich bestehende Magerwiesenbiotop. Durch das extensive Bewirtschaftungskonzept soll sich auf der Maßnahmenfläche das Biotop mit seiner Artenzusammensetzung ausbreiten (Biotopverbund). Am Rand des Waldstückes sowie im Verbund mit den angrenzenden Ausgleichsmaßnahmen, wird sich auf der Maßnahmenfläche A5 mittelfristig eine Biotopvernetzung einstellen, die einen wirkungsvollen Beitrag zum Natur- und Artenschutz darstellt.

Ausgleichsfläche A4:

Mit der Etablierung einer Streuobst- bzw. Extensivwiese, werden die randlich entlang des Solzbaches bereits vorhandenen Biotopstrukturen, landschaftlich nachhaltig ergänzt. Streuobstwiesen stellen ein landschaftstypisches Gliederungselement dar und sorgen am Standort für die Einbindung des nördlich gelegenen Ortsrandes in die Topographie. Neben der Stärkung natürlicher Bodenfunktionen wird ein ergänzendes Brut- und Nahrungshabitat für Vögel und Insekten geschaffen.

4 ARTENSCHUTZ

4.1 Betroffenheit von Arten

Im Planungsgebiet sind keine geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL¹⁸ bekannt. Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten, sind auf Grund der Biotopausstattung des Geltungsbereiches auszuschließen.

¹⁸ Fauna-Flora-Habitatrichtlinie der Europäischen Gemeinschaft (FFH-Richtlinie, 92/43/EWG), i.d.F. vom 01.01.2007, zuletzt geändert am 13. Mai 2013



Vorbelastungen ergeben sich aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke (Dünger, Pestizide), dem Verkehr auf der NES 21 sowie die bereits bestehenden Wohnnutzungen am bisherigen Ortsrand.

Das Areal beidseits der Kreisstraße, wird aktuell überwiegend ackerbaulich genutzt; Sonderstrukturen, die spezielle Arten beherbergen könnten, sind nicht vorhanden.

Grundsätzlich geeignet ist die Fläche als Lebensraum für europäische Vogelarten der Ackerflur und des Siedlungsrandes. Vögel wie Elster, Feldlerche, Wachtel, Amsel, Blaumeise, Zaunkönig sind in Bayern weit bis flächendeckend verbreitet. Einige Arten sind ungefährdet, der Erhaltungszustand gilt als gut.

Die Feldlerche wird in der "Roten Liste" geführt und gilt als gefährdet. Brutstätten der Feldlerche sind jedoch im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des Artenschutzes, dürfen bestehende Gehölze nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Aufzucht- und Mauserzeit von Vögeln gefällt werden (Rodung nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02.).

Bezüglich von ackerbrütenden Vogelarten ergeben sich Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht, wenn

1. vor der Brutzeit ab Mitte März, mit den Boden- und Bauarbeiten begonnen wird,
2. auf Boden- und Bauarbeiten auf Ackerland während der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten (insbesondere Feldlerche) von Mitte März bis Ende Juli verzichtet wird, oder
3. durch Einhalten einer Schwarzbrache oder wiederkehrenden Mulchgängen zur Schaffung niedriger Vegetationsbestände von Mitte bis Ende März bis Baubeginn, Bruten auf dem Baufeld ausgeschlossen werden können.

Die aus Sicht des Artenschutzes notwendigen Vermeidungsmaßnahmen, wurden im Bebauungsplan unter Buchstabe B, Ziffer 7.8, verbindlich festgesetzt.

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL¹⁹ ergeben sich für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe, im Allgemeinen Schädigungs- und Störungsverbote.

Prognose der Schädigungsverbote und Störungsverbote nach § 44 BNatSchG:

Im Geltungsbereich sind v.a. weit verbreitete, ungefährdete Vogelarten mit weitem Lebensraumspektrum zu erwarten. Nach aktuellem Kenntnisstand, ist bei der Realisierung des Wohngebietes nicht damit zu rechnen, dass baubedingt Brutplätze verloren gehen. Eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen ist somit nicht anzunehmen.

Da die geplante Bebauung an die bereits vorhandene anschließt und der Planbereich durch die vorherrschende anthropogene Nutzung bereits Störungen aufweist, ist durch die künftigen Nutzungen nicht mit maßgeblichen Störungen von Vögeln zu rechnen. Für Brutpaare stehen in den umliegenden Gehölzbeständen und in der Feldflur, ausreichend Lebensräume zur Verfügung. Die ökologische Funktionalität etwa betroffener Fortpflanzungsstätten, bleibt daher im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Durch die neuen Anpflanzungen innerhalb der Freiflächen und die Maßnahmen in den randlich geplanten Grünstrukturen, werden neue Lebensraumstrukturen für heimische Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Angesichts der Bestandssituation, bedeutet dies sukzessive eine Verbesserung des Lebensraumangebotes für Tiere und Pflanzen.

¹⁹ Richtlinie über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Richtlinie 79/409/EWG) vom 15.02.2010



5 HINWEISE

5.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen

Sämtliche Aufwendungen in Zusammenhang mit der fachgerechten Anpflanzung und Gestaltung im öffentlichen Bereich sowie der Gestaltung der Ausgleichsflächen (wie Erd- und Pflanzarbeiten, Ansaaten), werden von der Gemeinde Hohenroth erbracht.

Die Ausgleichspflicht der Gemeinde umfasst dabei auch die zur Herstellung der Biotopfunktionen erforderlichen Pflegemaßnahmen und die Gewährleistung einer ungestörten Entwicklung der Ausgleichsflächen.

5.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Für die Einleitung des Regenwassers in den Vorflutgraben, wird rechtzeitig vor Baubeginn die dafür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rhön-Grabfeld eingeholt. Die tiefbautechnische Planung der Regenrückhalteanlage wird im Zuge der Erschließungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen abgestimmt. Dabei wird auch der konkrete Standort, sowie die Art und Größe der Rückhalteanlage abschließend festgelegt. Der AV Saale-Lauer und die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale sind am Planungsprozess ebenfalls zu beteiligen.

Die Einleitung von Grund- und Quellwasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Bei Einleitung in Gräben oder den Regenwasserkanal wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen.

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

Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation bei Dritten, insbesondere der Unterlieger, führt.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Altlasten und Bodenschutz

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 (Mitteilungspflichtgem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).



5.3 Straßenrechtliche Belange

Gemäß der Vorabstimmung des Planentwurfes wird das Ortsschild von Hohenroth an den künftigen Baugebietsrand verlegt. Auf die Anlage bzw. Berücksichtigung einer anbaufreien Zone (Art. 23 (1) BayStrWG) wird deshalb verzichtet (sh. hierzu auch Ziffer 1.8.5). Im Zuge des Straßenausbaues in diesem Bereich, werden die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße NES 21 angepasst.

5.4 Immissionsschutz

Die schalltechnischen Untersuchungen²⁰ der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 10.06.2020, sind Grundlage und verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes „Burgblick“.

Das Baugebiet liegt im Bereich der Fußballspielfelder des FSV Hohenroth 1957 e.V. sowie beidseitig der Kreisstraße NES 21. Die Lärmauswirkungen aus diesen Nutzungen wurden gutachterlich untersucht und bewertet.

Gemäß der Vorabstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Rhön-Grabfeld, wurden als Bewertungsmaßstab für den Verkehrslärm die Grenzwerte der 16. BImSchV²¹ festgelegt. Danach gelten für die als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Bauflächen des Baugebietes, Immissionsgrenzwerte von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) für den Beurteilungspegel. Als Abwägungsgrenze wird für die maßgebende Nachtzeit, vorliegen ein Immissionsgrenzwert von 48 dB(A) herangezogen. Es soll im Weiteren darauf geachtet werden, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht ausgeschöpft werden. Der Bebauungsplan reagiert hierauf mit einer Festsetzung der straßenseitigen Baugrenze auf die im Gutachten ermittelten Werte des Beurteilungspegels 47 dB(A).

Die prognostizierten Lärmauswirkungen durch den möglichen Verkehrslärm zeigen auf, dass zur Einhaltung der Orientierungswerte architektonische – und falls dies nicht möglich ist – alternativ passive Lärmschutzmaßnahmen für die beidseits der Kreisstraße gelegenen Grundstückszeilen erforderlich werden. Bei der Errichtung von Gebäuden im in der Planzeichnung markierten Bereich des maßgeblich resultierenden Außenlärmpegels von größer 58 dB(A), muss für die Fassaden im Bereich von Aufenthalts- und Schlafräumen das im Bebauungsplan festgesetzte Bau-Schalldämm-Maß eingehalten werden. Grundsätzlich sollte versucht werden, diese Räume auf der schallabgewandten Seite anzuordnen. Falls dies nicht möglich ist, muss für Schlafräume eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung vorgesehen werden.

Die entsprechenden Nachweise sind im Zuge des Bauantrages zu erbringen.

Für den Sportlärm sind die Immissionsrichtwerte und Beurteilungszeiten der 18. BImSchV²² maßgeblich (hier 50 dB(A) tags, innerhalb Ruhezeiten am Morgen im Übrigen 55 dB(A)). Infolge der Abrückung der Wohnbebauung vom Fußball-Nebenspielfeld, sind keine Lärmschutzmaßnahmen bezüglich des Sportlärms erforderlich. Durch die eingeplante Grünfläche (Parkanlage) ist ein ausreichender

²⁰ Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung, vom 10.06.2020, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, Zeichen ka/he-16.9311-b02

²¹ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV), zuletzt geändert am 04.11.2020

²² Achzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV), zuletzt geändert am 01.06.2017



Abstand zwischen WA-Gebiet und Sportanlagen gewährleistet.

Einzelheiten können dem Schallgutachten entnommen werden. Auf der Grundlage der Schallprognose wurden die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt (sh. Ziffer B.8.9 der Festsetzungen).

Bei der Berücksichtigung der v.g. Schallschutzmaßnahmen ist gewährleistet, dass im Baugebiet gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden.

5.5 Landwirtschaftliche Belange

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

Alle ans Baugebiet angrenzenden Felderschließungswege werden für den landwirtschaftlichen Verkehr freigehalten. Die an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können weiterhin ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt werden. Mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- oder Staubbelästigungen des WA-Gebietes, durch die ortsübliche Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, ist zu rechnen. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen.

6 UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

Der Umweltbericht ist ein zentrales Instrument und unverzichtbarer Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf. Die umweltschützenden Belange werden durch eine „integrative Umweltprüfung“ in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem so genannten „Umweltbericht“ (§ 2a BauGB) den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor.

6.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Die Planung sieht die Ausweisung eines durch die Kreisstraße NES 21 getrennten Wohnbaugebietes in Hohenroth vor. Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt. Zulässig ist eine max. II-geschossige Einzelhaus- sowie Mehrfamilienhausbebauung in Ortsrandlage, mit günstiger Zuordnung zu den vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen und guten Voraussetzungen zur Anbindung des Baugebiets an das vorhandene örtliche und überörtliche Straßennetz. Die zulässigen Gebäudehöhen wurden begrenzt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die innere Durchgrünung des Baugebietes, wird durch grünordnerische Festsetzungen für die privaten und öffentlichen Flächen geregelt. Am Rand der Wohnbauflächen sowie auf verschiedenen Grundstücken im sonstigen Gemarkungsbereich der Gemeinde Hohenroth, werden die erforderlichen Ausgleichsflächen ausgewiesen. Die Geltungsbereiche 1 (Baugebiet), 2 (Regenrückhaltung) sowie 3 bis 6 (Ausgleichsflächen) des Bebauungsplanes, umfassen eine Gesamtfläche von ca. 9,480 ha.



Art und Umfang der Planung werden charakterisiert durch:

- Insgesamt 52 neue Baugrundstücke für Allgemeines Wohngebiet (Einzel- und Mehrfamilienhausbebauung, ca. 45.765 m²). Das geplante Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Hohenroth, beidseits der Kreisstraße NES 21. Überplant werden überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die dazugehörigen Flur- und Anwandwege. Die Planung sieht für die Baugrundstücke eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 vor. Zulässig sind max. II-geschossige Baukörper mit Dachgeschoss bis 12 m Gebäudehöhe als Einzelhausbebauung, sowie II- bzw. III-geschossige Baukörper mit jeweils Staffelgeschoss bis max. 9 bzw. 12 m Gebäudehöhe, als verdichtete bzw. Mehrfamilienhausbebauung.
- Eine Kreisverkehrsanlage (Durchmesser 36 m) auf der Kreisstraße NES 21, inklusive neuer Straßenäste sowie Erschließungsstraßen und -wege ins Baugebiet, einschließlich Geh-, Rad- und Fußwegen (Gesamtfläche ca. 10.800 m² Neubau);
- Gebietsabhängige grünordnerische Gestaltung der Planbereiche, mit spezifischen Vorgaben für Baumpflanzgebote, Ansaaten und sonstige Gestaltungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen.
- Neuanlage einer 10 m breiten Randeingrünung mit landschaftlichen Hecken und Obstbäumen auf Extensivwiese (Flächengröße ca. 4.745 m²) am Ost- und Südrand des Baugebietes, im Rahmen der Eingriffsregelung; Ziel ist die Eingrünung und landschaftliche Integration der Bauflächen am Ortsrand. Die Flächen decken etwa ein Fünftel des ermittelten Ausgleichsflächenbedarfes.
- Schaffung einer Regenrückhalteanlage südöstlich des Baugebietes (Flächengröße ca. 5.140 m²)
- Landschaftliche Maßnahmen sowie Anlage von Extensiv- und Streuobstwiesen auf vier gemeindeeigenen Grundstücken in den Gemarkungsbereichen Hohenroth und Leutershausen (Gesamtflächengröße ca. 23.241 m²), im Rahmen der Eingriffsregelung; Ziel ist die Biotoperweiterung bzw. ein Biotopverbund im Sinne von Natur-, Landschafts- und Artenschutz. Die Flächen kompensieren den verbleibenden Ausgleichsflächenbedarf.

Übersicht der Realflächen des Geltungsbereiches 1 in ha:

Nettobaupfläche	ca. 4,577 ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 1,080 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,472 ha
Ausgleichsfläche A1	ca. 0,475 ha
<u>Sonstiges (Sichtflächen, Bestand)</u>	<u>ca. 0,038 ha</u>
<u>Gesamtfläche Geltungsbereich 1</u>	<u>ca. 6,642 ha</u>

6.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

Die zu beachtenden Fachziele ergeben sich aus den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz, dem Denkmalschutzgesetz, dem Immissionsschutzgesetz, dem Wassergesetz, aus dem Regionalplan Region Main-Rhön (3) sowie weiteren Fachplanungen, wie dem Flächenutzungsplan der Gemeinde Hohenroth.



➤ **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)²³**

Die Gemeinde Hohenroth mit ihren Gemeindeteilen, liegt gemäß Strukturkarte im „Allgemeinen ländlichen Raum“ sowie im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“.

Ein Ziel der Landesentwicklung für den Planraum ist es, der Einwohnerabwanderung durch Erhaltung eines attraktiven Wohnumfeldes entgegenzuwirken. Die Planungen sollen dem Prinzip der Nachhaltigkeit folgen, und unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Inanspruchnahme von Flächen und Ressourcen gestaltet werden.

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung, soll dringend benötigtes Bauland geschaffen werden. Die Gebietsneuausweisung erfolgt gemäß dem tatsächlichen Bedarf zur Abdeckung der Baulandnachfrage für die nächsten Jahre. Der gewählte Standort ist über die bestehenden infrastrukturellen Einrichtungen erschließbar. Den Grundsätzen und Zielsetzungen des LEP wird durch das städtebauliche Vorhaben der Gemeinde Hohenroth somit nicht widersprochen.

➤ **Regionalplan Region Main-Rhön (3)²⁴**

Die Gemeinde Hohenroth liegt gemäß Raumstrukturkarte im „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll“. Die Notwendigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes, wurde in Ziffer 1.1 und 1.8.1 bereits begründet.

Die Zulässigkeit der angestrebten Nutzungen sowie der Umfang bzw. die Art der Erschließungsanlagen, wurde im Zuge der Entwicklungsstudie für das Plangebiet vorabgestimmt.

➤ **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenroth, stimmt die mit dem Bebauungsplan angestrebte Nutzung des Gebietes, mit den Darstellungen überein (Wohnbauflächen).

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dem Entwicklungsgebot wird entsprochen (§ 8 Abs. 2 BauGB).

➤ **Naturschutz**

Die Ausweisung von neuen Baugebieten kann durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt, Bodenstruktur und Nutzung sowie durch Änderungen des Kleinklimas zu nachhaltigen Veränderungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Sie sind daher grundsätzlich als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten.

Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

In den Fällen, in denen ein Ausgleich nicht möglich ist und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen Vorrang erhalten, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Die Art und den Umfang der erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen,

²³ Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01. September 2013, zuletzt geändert am 01. Januar 2020

²⁴ Regionalplan Main-Rhön (3) des Regionalen Planungsverbandes Main-Rhön, in Kraft getreten am 18. Januar 2008, zuletzt geändert am 03.12.2020



regelt im Rahmen dieser Bebauungsplanung der integrierte Grünordnungsplan. Er trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG, dieselbe Rechtswirkung wie ein Bebauungsplan.

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

6.2.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, unter teilweiser Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Nutzungen. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ, auf der Basis der für das Gebiet bekannten Daten. Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustandes im Planungsgebiet wurden herangezogen:

Allgemeine Datengrundlagen

- LEP Bayern
- Regionalplan Main-Rhön (3)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hohenroth
- Denkmalliste
- Amtliche Biotopkartierung (LfU)
- Artenschutzkartierung (LfU)
- Geobasis-/Geofachdaten

Bezüglich der Eingriffs- und Ausgleichsthematik, orientiert sich die vorgenommene Bewertung des Bestands sowie der Neuplanung, an dem vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden²⁵. Spezifische bzw. detaillierte Aussagen wurden den bereits erstellten Gutachten entnommen. Das Baugelände wurde noch nicht vermessen. Die im Planentwurf dargestellten Höhenschichtlinien basieren auf den verfügbaren digitalen Vermessungsdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Weitere Detailkenntnisse wurden im Rahmen einer Ortsbegehung mit Fotodokumentation erlangt. Relevante weitergehende Informationen, wurden den bislang vorgetragenen Informationen im Rahmen des Scopings und dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) entnommen.

6.2.2 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet „Burgblick“ wird nahezu ausschließlich von großflächiger landwirtschaftlicher Nutzung überprägt, sodass sich die Erholungseignung insgesamt als gering darstellt. Weitere Vorbelastungen gehen mit dem Verkehr auf der Kreisstraße NES 21 einher. Baum- oder Heckenstrukturen sind im gesamten Geltungsbereich nicht vorhanden. Blickbeziehungen in die freie Landschaft sind lediglich in Richtung Osten und Süden möglich. Das Plangebiet selbst ist weiträumig nur mäßig einsehbar.

Die Erholungseignung im Plangebiet, wird sich durch die grünordnerische Konzep-

²⁵ Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, ergänzte Fassung, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen



tion, im Verbund mit den randlichen Ausgleichsflächen erhöhen.

Mit periodischen und kurzzeitigen Beeinträchtigungen in Form von Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen, ist aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen. Diese sind jedoch zu tolerieren und hinzunehmen.

Aufgrund der angestrebten Entwicklung des Baugebietes, wird nicht mit lärmintensiven Nutzungen im Plangebiet selbst gerechnet, sodass für die Wohnbevölkerung im bestehenden Ortsbereich aus dieser Sicht keine negativen Beeinträchtigungen entstehen.

Für die Bewohner des Baugebietes, sind durch die Nähe zu den Sportanlagen des FSV Hohenroth 1957 e.V. und die Kreisstraße NES 21, im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung.

Zur Beurteilung der Lärmemissionen, wurde eine schalltechnische Prognoseberechnung²⁶ erstellt.

Aufgrund der Anpassung der Bauleitplanung (Abrückung der WA-Nutzung vom Sportgelände) sind durch den nur periodisch auftretenden Sportlärm, keine nachhaltig negativen Auswirkungen zu erwarten. Die berechneten Immissionspegel des Verkehrslärmes ergaben, dass die Grenzwerte tags und nachts nur im zur Kreisstraße angrenzenden Bereich überschritten, ansonsten eingehalten bzw. unterschritten werden.

Zum Schutz gegen die unzulässig hohen Lärmeinwirkungen, wurden spezifische Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (sh. Ziffer B.8.9 des Planentwurfes).

Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch, ist aufgrund der planerischen Vorgaben realisierbar. Durch die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird dies gewährleistet.

⇒ **keine nachhaltigen, negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

6.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die reale Natur- und Landschaftsausstattung wird im Bestandsplan (Anhang der Begründung) dokumentiert. Im erweiterten Planungsgebiet wurden keine Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL festgestellt. Vorkommen sind auf Grund der Biotopausstattung auszuschließen. Die potentielle natürliche Vegetation wird von den Arten des Bergseggen-Hainsimsen-Buchenwaldes, örtlich im Komplex mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald²⁷, gebildet.

Vorbelastungen ergeben sich aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Dünger, Pestizide).

Die Artenschutzkartierung weist innerhalb des Geltungsbereichs keine faunistischen Fundorte auf.

Grundsätzlich geeignet sind die Flächen als Lebensraum für Vogelarten des Siedlungsrandes und der offenen bzw. halboffenen Landschaft. Um Beeinträchtigungen dieser Arten vorzubeugen, wurden allgemeine sowie artenspezifische Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Buchstabe B, Ziffer 7.8).

²⁶ Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung, vom 10.06.2020, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, Zeichen ka/he-16.9311-b02

²⁷ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FIN-WEB, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)



Vorkommen sonstiger artenschutzrechtlich relevanter Arten wie die Zauneidechse, sind aufgrund der Biotopausstattung des Geltungsbereiches auszuschließen.

Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, ist somit aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen realisierbar.

⇒ **Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind einer geringen Erheblichkeit zuzuordnen.**

6.2.4 Schutzgut Luft und Klima

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind grundsätzlich aufgrund von erfolgter Bebauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Durch die naturräumliche Lage gehört Hohenroth zu den trockenen Gegenden Bayerns. Vorherrschende Windrichtung ist West. Die Hochfläche am Ortsrand trägt zur Kaltluftentstehung bei. Die südlich anschließende Geländemulde dient als Kaltluftabflussbahn ins Saaletal. Kleinklimatisch wirksame Gehölzstrukturen sind nur außerhalb des Plangebietes, am Wasserhochbehälter vorhanden.

Die Kaltluftentstehung wird durch die Bebauung zwar beeinträchtigt, jedoch hat dies keine nachhaltigen Effekte auf die angrenzenden Flächen. Die Kaltluftabflussbahn im Süden bleibt zum Großteil unverbaut. Mit der Nutzungsaufnahme im Baugebiet wird sich die Schadstoffbelastung des Schutzgutes Luft, vornehmlich infolge von Heizungsabgasen und der Abgase aus der zu erwartenden Verkehrsfrequentierung, erhöhen. Vorbelastungen ergeben sich diesbezüglich aufgrund der vielbefahrenen Kreisstraße.

Durch die festgesetzte Eingrünung im Bereich der privaten und öffentlichen Flächen, erfolgt punktuell eine Anreicherung der Luftfeuchtigkeit sowie eine vermehrte Sauerstoffproduktion und Staubbindung. Bezogen auf die Schutzgüter Klima und Luft, ist eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes möglich.

⇒ **Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind einer geringen Erheblichkeit zuzuordnen.**

6.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Hohenroth liegt im Naturpark „Bayerische Rhön“ und in der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Rhön. Der Bebauungsplangeltungsbereich erstreckt sich auf einer Hochfläche am östlichen Ortsrand von Hohenroth. Aufgrund der Topographie und des angrenzenden Ortsrandes sind jedoch nur Blickbeziehungen ins Tal der Fränkischen Saale im Süden möglich. Abschirmende Gehölzstrukturen, die das Baugebiet in die Landschaft einbinden können, sind nur im Bereich des Hochbehälters am Ostrand vorhanden.

Der Neubaubereich, mit seiner geringen landschaftlichen Ausstattung und der landwirtschaftlichen Intensivnutzung, ist bezüglich seiner Bedeutung/Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild, insgesamt als gering einzustufen.

Die unvermeidbaren visuellen Beeinträchtigungen durch die neuen Gebäude, werden durch die grünordnerische Planung minimiert. Durch die Umsetzung der Ausgleichs- und sonstigen Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich des künftigen Siedlungsrandes, wird eine Steigerung der landschaftsoptischen Wirkung der Ortsrandlage erzielt. Die im Zuge der Grünordnungsplanung festgesetzten Gehölze, sorgen



für eine adäquate Eingrünung der Bauflächen. Im Vergleich mit der bestehenden Situation (ausgeräumte Feldflur), geht insgesamt eine Verbesserung des unmittelbaren Orts- und Landschaftsbildes einher.

⇒ **Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind einer geringen Erheblichkeit zuzuordnen.**

6.2.6 Schutzgut Boden

Im Baugebiet stehen gemäß dem Bodengutachten Gesteine des Oberen Buntsandsteins an. Es sind tonige, teils steinige Lehme anzutreffen, die meist tiefgründige Tonböden entwickelt haben.

Der Geltungsbereich erstreckt sich überwiegend auf einer Ackerfläche. Das restliche Plangebiet wird von Grün- und Wegeflächen überlagert. Die ökologischen Funktionen liegen generell in den Filtereigenschaften sowie in der Versickerungsleistung des Bodens. Vorbelastungen in Form von Altlasten/Ablagerungen sind nicht bekannt. Bis auf die bestehenden versiegelten Flächen, sind die Böden des Geltungsbereiches einer hohen Wertigkeit zuzuordnen.

Grundsätzliche Vorbelastungen des Schutzgutes Boden sind aus den ackerbaulichen Maßnahmen ableitbar.

Die geplante Nutzung des Baugebietes führt zu einer Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter bzw. un bebauter Fläche. Im un bebauten Bereich besitzt der Boden eine hohe Durchlässigkeit, damit besteht hier eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung. Folge daraus ist z.B. eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung. Im Rahmen der Bautätigkeit sind Beeinträchtigungen des Bodens durch Verdichtung, Bodenauf- und -abtrag, sowie Schadstoffeintrag durch Baumaschinen möglich.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, der aber durch verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert wird.

Im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen werden die natürlichen Bodenfunktionen gestärkt. Durch die grünordnerischen Maßnahmen wird den negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden begegnet. Die bereits vorhandenen Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung entfallen.

⇒ **Auf Grund der Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrsflächen, sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht zu vermeiden. Infolge der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird dafür Ersatz geschaffen.**

6.2.7 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Fließgewässer sind im Baugebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Fränkischen Saale, die südöstlich von Hohenroth nach Südwesten fließt. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Grundwasser

Gemäß den Untersuchungen des Baugrundachtens, ist geschlossenes Grundwasser erst in den tieferen Gesteinen des Buntsandsteins zu erwarten.



Heilquellen

Der Geltungsbereich liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Neustadt/Saale.

Eine unmittelbare Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers einschließlich des Heilquellenschutzgebietes, ist durch die hohe Überdeckung auszuschließen.

Mit der Errichtung von zusätzlichen Bauten und Verkehrsflächen erfolgt eine Oberflächenversiegelung, wodurch die Regenwasserversickerung reduziert wird.

Eine Minimierung der Auswirkungen erfolgt bei Verwendung versickerungsgünstiger Beläge für die Freiflächen, als Beitrag zur Reduktion des erhöhten Abflusses.

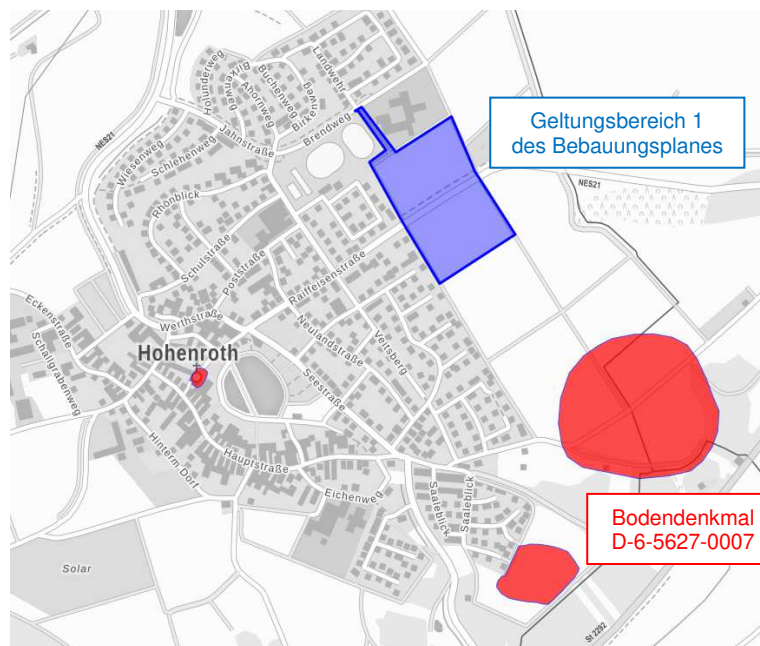
Positiv wirkt sich die Wahl des Entwässerungssystems aus. Regenrückhaltung und Ableitungsdrosselung, tragen zum Schutz des Fließgewässers bei.

⇒ **Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind einer geringen Erheblichkeit zuzuordnen.**

6.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen (z.B. Bau- und Bodendenkmäler oder archäologische Schätze) und deren Nutzbarkeit durch die konkrete Bauleitplanung eingeschränkt werden könnte.

Bau- oder Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht kartiert.



Etwa 300 m südlich des Geltungsbereiches, findet sich das Bodendenkmal D-6-5627-0007. Dies ist als „Urnenfeldzeitliche Siedlung und Siedlung des frühen und hohen Mittelalters mit Abschnittsbefestigung sowie Umfassungsmauer“²⁸, im Bayerischen Denkmaltlas enthalten.

Webkarte S/W²⁹

Um negative Beeinträchtigungen der Denkmalbelange zu vermeiden, hat die Gemeinde Hohenroth archäologische Sondierungsarbeiten³⁰ beauftragt, die im Zeitraum von 2018 – 2020 durchgeführt und abgeschlossen wurden. Der Fundanfall war insgesamt sehr gering. Es wurden Teile (z.B. Pfostengrube, Keramikrest) ei-

²⁸ Quelle: Stellungnahme Bayer. Landesamt für Denkmalpflege vom 29.06.2017

²⁹ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

³⁰ Grabungsberichte 2019 und 2020, Büro für Ausgrabungen und Dokumentationen Heyse GmbH & Co KG, 97359 Schwarzach a.M.



ner offenen ländlichen Flachlandsiedlung der Urnenfelder- bzw. Hallstattzeit aufgedeckt. Charakteristische Funde traten nicht zu Tage, was damit begründet wurde, dass offensichtlich nur der Randbereich einer Siedlung erfasst wurde. Sämtliche Befunde wurden vollständig ausgegraben und dokumentiert. Die untersuchten Areale nördlich und südlich der Kreisstraße, wurden in der Folge für eine Erschließung und Bebauung freigegeben.

Der Bebauungsplan reagiert auf die relative Denkmallage mit einem Texthinweis (Buchstabe C, Ziffer 7), der auf den erforderlichen Umgang mit möglicherweise im Rahmen von Bauarbeiten zu Tage tretenden Bodendenkmälern sowie dessen Meldepflicht gemäß DSchG verweist.

Bei Beachtung der Empfehlungen kann davon ausgegangen werden, dass die aufgrund der Voruntersuchungen nur marginal betroffenen Belange des Denkmalschutzes, im Rahmen der Bauleitplanung sowie bei dessen Umsetzung, ausreichend bzw. gemäß dem hierfür erforderlichen Umfang gewürdigt werden können.

⇒ **Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist mit keiner Erheblichkeit zu rechnen.**

6.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Oberflächenversiegelung beeinflusst in unterschiedlicher Weise die vorhandene landschaftliche Ausstattung. Die vielfältigen Funktionen des Bodens gehen verloren und die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert. Durch die Erschließung bzw. Bebauung des Areals, gehen überwiegend landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren.

Zur Kompensation der Eingriffe ist eine ausgewogene Handlungsweise über Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz erforderlich.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Davon ausgehend, dass innerhalb des Planbereiches die Agrarnutzung mit der derzeit vorherrschenden Bewirtschaftungsintensität erhalten wird, ergeben sich für die Flächen kurz- bis mittelfristig keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf den ökologischen Zustand.

Die umliegenden Gehölzstrukturen stellen Refugien und Nahrungshabitate für Kleintiere sowie für Vogelarten des Siedlungsrandes und der offenen bzw. halboffenen Landschaft dar.

Vorbelastungen der Flächen sind derzeit durch die konventionelle Landbewirtschaftung vorhanden (Ausbringung von Dünger und Pestiziden), die in Verbindung mit Störungen durch Einsaat und Ernte, zu permanenten unnatürlichen Standortbedingungen und Art-Zusammensetzungen führt. Sie stellt die flächenmäßig größte Vorbelastung dar. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes „Burgblick“ würde der bestehende Bedarf nach Wohnbauflächen Siedlungsentwicklungen an anderer Stelle nach sich ziehen.

6.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1a (3) des Baugesetzbuches sind Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in



Natur und Landschaft erreicht werden kann. Das Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs

Schutzgut Arten- und Lebensräume:

- Durchgrünung des Baugebiets mit standortgerechten Gehölzen
Mit der Pflanzung neuer Gehölze im öffentlichen Raum und in privaten Gärten, wird der Übergangsbereich zwischen Ort und freier Landschaft durchgrünt und die Standortvielfalt erhöht.

Schutzgut Wasser:

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten, Stellplätze etc., zur Reduktion des erhöhten Wasserabflusses
- Regenrückhaltung und gedrosselte Einleitung von Regenwasser in Vorflut

Schutzgut Boden:

- Begrenzung des Versiegelungsgrades (GRZ 0,35), als Voraussetzung für den Erhalt offener, vegetationsbedeckter Böden
- Verbot von Schottergärten im privaten Grundstücksbereich zur Unterstützung bzw. zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen

Schutzgut Klima/Luft:

- Festsetzungen zur Bepflanzung öffentlicher und privater Flächen, zur Verbesserung des Mikroklimas

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

- Anreicherung des öffentlichen und privaten Raumes mit Großgrün, zur Verbesserung des Straßenbildes und des Wohnklimas
- Adäquate Randeingrünung der gesamten Baugebietsfläche

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Realisierung des Baugebietes „Burgblick“ nimmt eine reale Fläche von ca. 6,642 ha in Anspruch. Der Eingriff wurde gemäß der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt. Das sich daraus ergebende naturschutzfachliche Ausgleichserfordernis kann teilweise am Rand des Geltungsbereichs nachgewiesen werden. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Baugebietes kompensiert. Der Flächennachweis erfolgt unter Ziffer 3 der Begründung.

6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Burgblick“ wurden verschiedene Alternativen zur Erschließung des Wohngebietes geprüft, um eine optimale Ausnutzung der Flächen zu gewährleisten. Die Wohnbaupotenziale in den bestehenden Bebauungsplan-Gebieten sind weitestgehend erschöpft oder durch Privateigentum beschränkt. Die Gemeinde Hohenroth verfolgt mit der Ausweisung des Baugebietes „Burgblick“ das städtebauliche Ziel, den hohen Baulandbedarf für die nächsten Jahre zu decken.

Leerstände im Altort sind für die Bauwilligen oftmals ohne Attraktivität. Zudem reichen diese bei weitem nicht aus, die aktuelle Baulandnachfrage zu befriedigen. Der gewählte Standort bietet gute Voraussetzungen für eine Ortsabrundung bei gleichzeitig kompakter Siedlungsentwicklung.



6.6 Zusätzliche Angaben

6.6.1 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Ziel des sog. „Monitorings“ ist es, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Aufgrund der vorangegangenen Untersuchungen sind Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Den Auswirkungen der Planung wird durch Festsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen begegnet. Nach der Plandurchführung soll überprüft werden, ob unvorhersehbare oder nachteilige Auswirkungen und Beeinträchtigungen aufgetreten sind.

Bei der Durchführung der Maßnahmen sind die zeichnerischen und textlichen Vorgaben des Bebauungsplanes und der Begründung zu beachten. Alle Maßnahmen sind im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen. Diese ist dabei rechtzeitig zu informieren und zu beteiligen.

Als weitere Maßnahme ist im Rahmen der Baueingabepaltung zu überwachen, dass die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf die Pflanzgebote im privaten Bereich, beachtet bzw. umgesetzt werden. Maßgeblich für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes, ist die Berücksichtigung der Festsetzungen zum Lärmschutz. Anhand der Bebauungsplanvorgaben sind die benannten Maßnahmen bei der Verwirklichung der Wohngebäude umzusetzen.

6.6.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf insgesamt etwa 6,642 ha Fläche, ist am Ortsrand von Hohenroth die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes „Burgblick“ geplant. Am Gebietsrand wurde ein Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen festgesetzt. Die restlichen Ausgleichsflächen, werden außerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung gestellt.

Die baulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten die Mindestregelungen für eine zeitgemäße Architektur der künftigen Gebäude.

Der Bebauungsplan „Burgblick“ wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenroth entwickelt.

Der Umweltbericht zeigt auf, dass durch die Verwirklichung der Planung vor allem Eingriffe in Form von Bodenversiegelung zu erwarten sind. Der bauleitplanerisch bedingte Eingriff in Natur und Landschaft, kann durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinn ausgeglichen werden.

Aufgrund der aktuellen Kenntnisse und nach Abwägung möglicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter, ist bei einer Verwirklichung der Planung, nicht mit erheblichen, oder dauerhaft negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen.

Anerkannt: Gemeinde Hohenroth
Georg Straub, 1. Bürgermeister



ANLAGEN BEGRÜNDUNG:

- Anlage 1: Artenauswahlliste für Gehölze**
- Anlage 2: Pflanzschema, M. 1 / 200**
- Anlage 3: Bestandsaufnahme, M. 1 / 2500**
- Anlage 4: Eingriffsbewertung, M. 1 / 2500**
- Anlage 5: Straßen- und wegerechtliche Widmungen und Umstufungen**



ANLAGE 1 BEGRÜNDUNG

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

Bäume

(* = Straßenbaum)

Acer campestre - Feldahorn

* Acer campestre 'Elsrijk'

* Acer monspessulanum - Französischer Ahorn

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Betula pendula - Birke

Carpinus betulus - Hainbuche

* Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche

* Carpinus betulus 'Frans Fontaine' - Säulen-Hainbuche

Fagus silvatica - Buche

Fraxinus excelsior - Esche

* Fraxinus excelsior 'Diversifolia'

Prunus avium - Vogelkirsche

Prunus padus - Traubenkirsche

Pyrus communis - Holzbirne

Pyrus pyraster - Wildbirne

Salix alba - Silberweide

Sorbus aucuparia - Eberesche

Sorbus domestica - Speierling

Sorbus torminalis - Elsbeere

Tilia cordata - Winterlinde

* Tilia cordata 'Greenspire' - Amerikanische Stadtlinde

* Tilia cordata 'Rancho'

Sträucher / Heister

Cornus sanguinea - Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn

Crataegus oxyacantha - zweigriffeliger Weißdorn

Ligustrum vulgare - Liguster

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa arvensis - Kriechende Rose

Rosa canina - Hundsrose

Salix caprea - Salweide

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

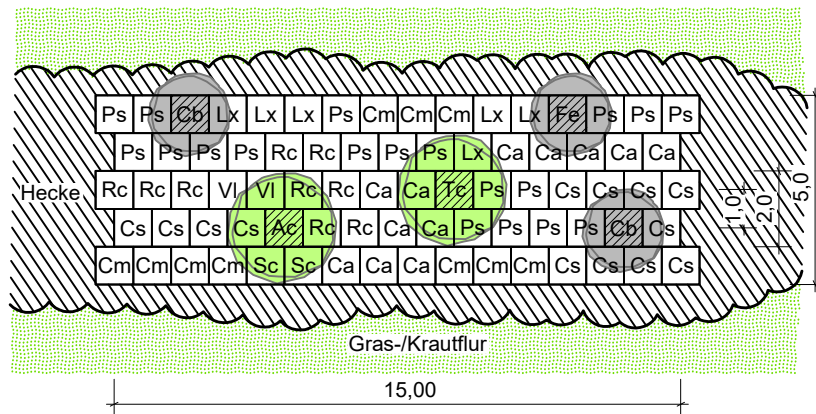
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Gemeinde Hohenroth Bebauungsplan "Burgblick", GT. Hohenroth Grünordnung / Ausgleich

Pflanzschema

5-reihige öffentliche Baum-/Strauchhecke als Randeingrünung



Gehölzartenverteilung:

Baumarten:

Hochstamm

Tc	1 Tilia cordata - Winterlinde	1 %
Ac	1 Acer campestre - Feldahorn	1 %

Heister

Cb	2 Carpinus betulus - Hainbuche	3 %
Fe	1 Fraxinus excelsior - Esche	1 %



Straucharten:

Sträucher

Ca	12 Corylus avellana (Haselnuss)	15 %
Cs	12 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	15 %
Cm	11 Crataegus monogyna (eingriff. Weißdorn)	14 %
Lx	6 Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	8 %
Ps	19 Prunus spinosa (Schlehe)	25 %
Rc	8 Rosa canina (Hundsrose)	11 %
Sc	2 Salix caprea (Salweide)	3 %
VI	2 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	3 %

Alternativ verwendbar:

Arten gemäß Auswahlliste Ziffer B.7.6.2 des Planentwurfes

	Hochstamm
	Heister

Pflanzdichte:

Der Abstand in Reihe und Zeile beträgt 1,00 m. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen von 3-7 Pflanzen je Art.

Pflanzqualität:

Hochstamm	3x verpflanzt, StU 14-16 cm
Heister	2x verpflanzt, Höhe 100-125 cm
Straucher	verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Bebauungsplan "Burgblick", GT. Hohenroth

Pflanzschema

Auftraggeber
Gemeinde Hohenroth

Maßstab 1 / 200
Stand Oktober 2020

Planfertiger



Raiffeisenstraße 4 • 97714 Quenbach
mailto:mail@bautechnikkirchner.de
www.bautechnikkirchner.de

**Anlage 2
Begründung**







Gemeinde Hohenroth Bebauungsplan "Burgblick", GT. Hohenroth Bestandsplan





Einstufung Bestand

Nutzungen - Einstufung gem. Leitfaden

Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung 66.415 m²

-  Straßenbegleitgrün, intensiv gepflegt
- 1.740 m² (unterer Wert Liste 1 a)
-  teilversiegelte Flächen, Schotter
- 930 m² (unterer Wert Liste 1 a)
-  versiegelter Boden, Asphalt/Pflaster - 2.125 m² (kein Eingriff)
-  Grünwege, landwirtschaftliche Nutzung
- 1.520 m² (unterer Wert Liste 1 a)
-  intensiv gepflegte Grünflächen
- 1.135 m² (oberer Wert Liste 1 a)
-  Ackerflächen - 58.965 m² (oberer Wert Liste 1 a)

Sonstiges

-  Gehölzbestand (kein Eingriff)
-  unterirdischer Leitungsbestand

Bebauungsplan "Burgblick", GT. Hohenroth

Bestandsaufnahme

Auftraggeber
Gemeinde Hohenroth

Maßstab
1 / 2500

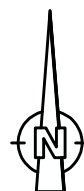
Stand
Oktober 2020

Planfertiger

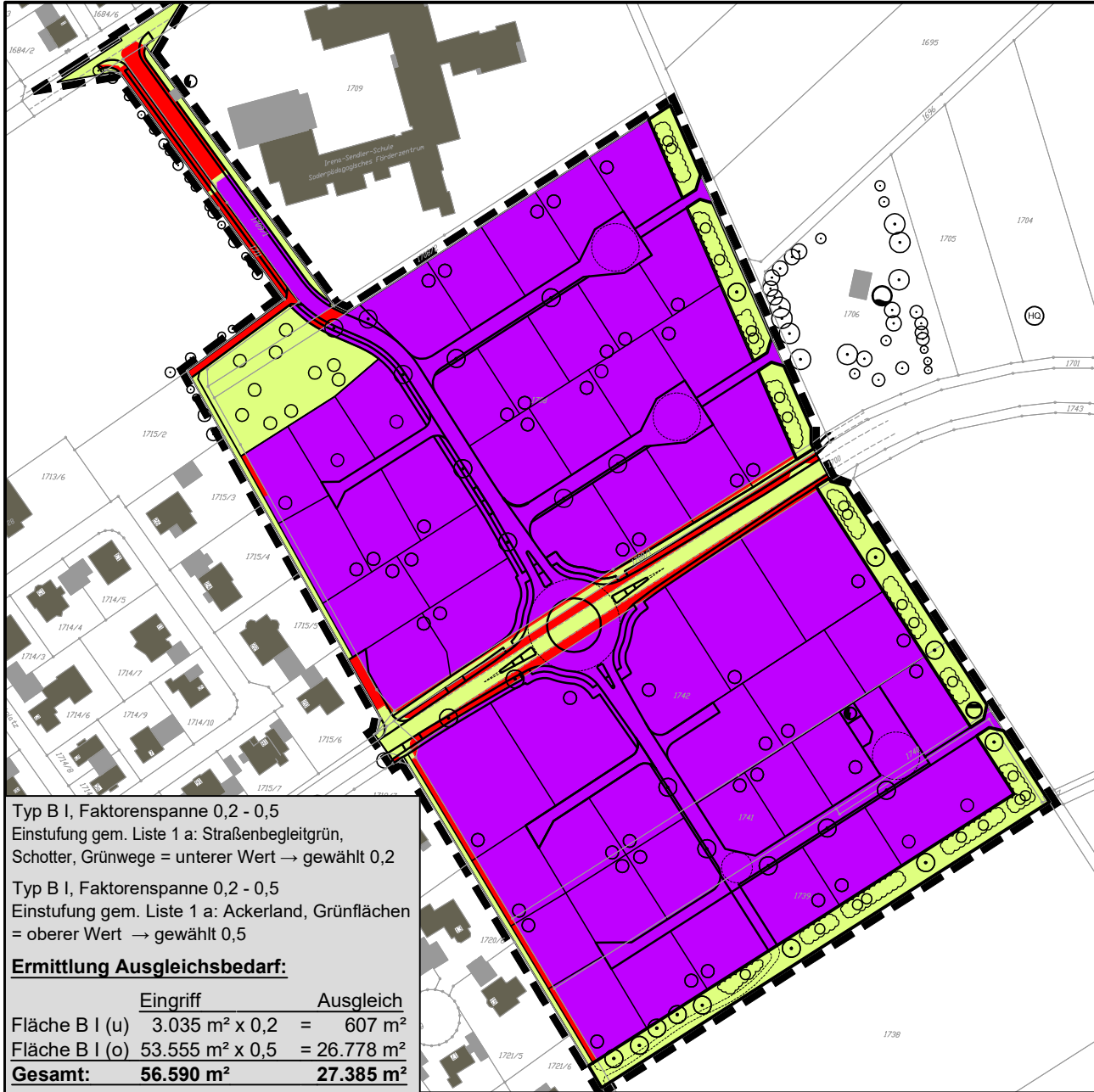


Raiffeisenstraße 4 • 97714 Quersbach
mailto:bautechnik@kirchner.de
www.bautechnik-kirchner.de

Anlage 3 Begründung



Gemeinde Hohenroth Bebauungsplan "Burgblick", GT. Hohenroth Bewertung Eingriff



Typ B I, Faktorenspanne 0,2 - 0,5
Einstufung gem. Liste 1 a: Straßenbegleitgrün,
Schotter, Grünwege = unterer Wert → gewählt 0,2

Typ B I, Faktorenspanne 0,2 - 0,5
Einstufung gem. Liste 1 a: Ackerland, Grünflächen
= oberer Wert → gewählt 0,5

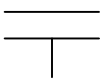
Ermittlung Ausgleichsbedarf:

	Eingriff	Ausgleich
Fläche B I (u)	3.035 m ² x 0,2 =	607 m ²
Fläche B I (o)	53.555 m ² x 0,5 =	26.778 m ²
Gesamt:	56.590 m²	27.385 m²

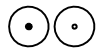
Planlegende



Geltungsbereich Bebauungsplan
- Gesamtfläche real 66.415 m²



städtebauliche Planung



grünordnerische Planung

Einstufung Nutzung

Beeinträchtigung - Einstufung gem. Leitfaden



Flächen ohne Eingriff - 9.825 m²
(Grün- und Ausgleichsflächen, best. versiegelte Flächen)

Typ B - niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad



Typ B I, unterer Wert - 3.035 m²



Typ B I, oberer Wert - 53.555 m²



Bebauungsplan "Burgblick", GT. Hohenroth

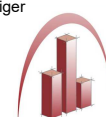
Eingriffsbewertung

Auftraggeber
Gemeinde Hohenroth

Maßstab
1 / 2500

Stand
Oktober 2020

Planfertiger



Bautechnik - Kirchner
Planungsbüro für Bauwesen

Raiffeisenstraße 4 • 97714 Querenbach
mailto:info@bautechnik-kirchner.de
www.bautechnik-kirchner.de

**Anlage 4
Begründung**

**Straßen- wegerechtliche Widmung, Einziehung und Umstufung im
Geltungsbereich des Bebauungsplanes
„Burgblick“
nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)**

Präambel

Die Erschließung des neuen Baugebietes südlich der „Irena-Sendler-Schule“ wird im Rahmen des Bebauungsplanes „Burgblick“ sichergestellt. Dazu sind straßen- und wegerechtliche Widmungen und Umstufungen erforderlich. Unter Bezugnahme auf die Art. 6 Abs. 7, Art. 7 Abs. 5 und Art. 8 Abs. 5 BayStrWG werden die nachfolgenden Verfügungen parallel zum Bebauungsplanverfahren erlassen.

Aufstufung:

Der bisherige öffentliche Feld- und Waldweg „Landwehr, Weg IX“, Fl.Nr. 1711, Gemarkung Hohenroth wird gemäß Art. 7 i. V. m. Art. 47 Abs. 1 und 2 BayStrWG teilweise zur Ortsstraße „H“ aufgestuft. Der Feldweg wird im Rahmen der Erschließung der Grundstücke teilweise ausgebaut und ist deshalb dieser Straßenklasse zuzuordnen (**im Lageplan blau gekennzeichnet**).

Die Straße beginnt bei der Straße „Raiffeisenstraße“, Fl.Nr. 437 und endet am verbleibenden beschränkt öffentlichen Weg „Landwehr, Weg IX“, Fl.Nr. 1711. Das aufzustufende Teilstück hat eine Länge von ca. 33 m. Eigentümer und Straßenbaulastträger ist die Gemeinde Hohenroth.

Die Aufstufung wird mit dem Ausbau und der Verkehrsübergabe wirksam.

Abstufung:

Der Bereich „a“ des öffentlichen Feld- und Waldweges „Landwehr, Weg IX“, Fl.Nr. 1711, Gemarkung Hohenroth wird gemäß Art. 7 i. V. m. Art. 53 Nr. 2 BayStrWG zwischen der neuen Ortsstraße „H“ und dem verbleibenden Feld- und Waldweg „F“ zum beschränkt öffentlichen Weg abgestuft. Das abzustufende Teilstück hat eine Länge von ca. 125 m. Eigentümer und Straßenbaulastträger ist die Gemeinde Hohenroth. Der künftige Fußweg wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes auf eine Breite von 2 m reduziert und teilweise den neuen Baugrundstücken zugeschlagen (**im Lageplan rot gekennzeichnet**).

Der Bereich „b“ des öffentlichen Feld- und Waldweges „Hohnweg II“, Fl.Nr. 1731, Gemarkung Hohenroth wird gemäß Art. 7 i. V. m. Art. 53 Nr. 2 BayStrWG zum beschränkt öffentlichen Weg abgestuft. Das abzustufende Teilstück hat eine Länge von ca. 140 m. Eigentümer und Straßenbaulastträger ist die Gemeinde Hohenroth. Der künftige Fußweg wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes auf eine Breite von 2 m reduziert und teilweise den neuen Baugrundstücken zugeschlagen (**im Lageplan ebenfalls rot gekennzeichnet**).

Die Abstufung wird mit der Verkehrsübergabe wirksam.

Widmung:

- Die neu herzustellenden Erschließungsstraßen B, C, D, E und G werden gemäß Art. 6 i. V. m. Art. 47 Abs. 1 und 2 BayStrWG zur Ortsstraße gewidmet. Die Straßen dienen der Erschließung der Baugrundstücke, sie sind deshalb dieser Straßenklasse zuzuordnen (**im Lageplan grün gekennzeichnet**).

Die Ortsstraße „B“ teilt sich in eine Erschließungsstraße (**im Lageplan mit B gekennzeichnet**) und drei Stichstraßen (**im Lageplan mit D, E und G gekennzeichnet**), sie beginnt an der Ortsstraße „Brendweg“ Fl.Nr. 1717, Gemarkung Hohenroth und endet der Kreisstraße NES 21, Fl.Nr. 1700, Gemarkung Hohenroth.

Die Ortsstraßen befinden sich auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1708, 1708/2 und 1790/1, Gemarkung Hohenroth. Die Länge der Erschließungsstraße beträgt ca. 270 m, die der Stichstraße D 100 m, die der Stichstraße E 84 m, die der Stichstraße G 50 m. Eigentümer und Straßenbaulastträger ist die Gemeinde Hohenroth.

- Die Ortsstraße „C“ teilt sich in eine Erschließungsstraße (**im Lageplan mit C gekennzeichnet**) und drei Stichstraßen (**im Lageplan mit I, J und K gekennzeichnet**), sie beginnt an der Kreisstraße NES 21, Fl.Nr. 1700, Gemarkung Hohenroth und endet am öffentlichen Feld und Waldweg Nr. 3 Fl.Nr. 1752, Gemarkung Hohenroth.

Die Ortsstraßen befinden sich auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1739, 1740, 1741 und 1742, Gemarkung Hohenroth. Die Länge der Erschließungsstraße beträgt ca. 225 m, die der Stichstraße I 55 m, die der Stichstraße J 56 m, die der Stichstraße K 21 m. Eigentümer und Straßenbaulastträger ist die Gemeinde Hohenroth.

- Die im Lageplan orange gekennzeichneten, neu herzustellenden Wege 1 und 2 werden als öffentliche Feld- und Waldwege gewidmet und dem bereits bestehenden öffentlichen Feld- und Waldweg „Landwehr VIII“ zugeordnet. Die öffentlichen Feld- und Waldwege befinden sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 1708, Gemarkung Hohenroth. Die Länge des Weges 1 beträgt 32 m, die des Weges 2 36 m. Eigentümer und Straßenbaulastträger ist die Gemeinde Hohenroth.
- Der im Lageplan blau gekennzeichnete, neu herzustellende Weg 3 wird als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet und dem bereits bestehenden öffentlichen Feld- und Waldweg „Hohnweg V“ zugeordnet. Der öffentliche Feld- und Waldweg befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 1739, Gemarkung Hohenroth. Die Länge des Weges 3 beträgt 31 m. Eigentümer und Straßenbaulastträger ist die Gemeinde Hohenroth.
- Der im Lageplan braun gekennzeichnete, neu herzustellende Weg 4 wird als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet. Der öffentliche Feld- und Waldweg befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 1739, Gemarkung Hohenroth. Die Länge des Weges 4 beträgt 27 m. Eigentümer und Straßenbaulastträger ist die Gemeinde Hohenroth.
- Der im Lageplan gelb gekennzeichnete, neu herzustellende Fußweg wird als beschränkt öffentlicher Weg gewidmet. Der beschränkt öffentliche Weg befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 1739, Gemarkung Hohenroth. Die Länge des Fußweges beträgt 82 m. Eigentümer und Straßenbaulastträger ist die Gemeinde Hohenroth.

Die Widmung wird mit der Verkehrsübergabe der Ortsstraßen, den öffentlichen Feld- und Waldwegen und dem beschränkt öffentlichen Wege wirksam.

Einziehung:

Aufgrund dringendem Bedarf von Baugrundstücken in der Gemeinde Hohenroth und zur städtebaulichen Weiterentwicklung, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Burgblick“. Die daraus resultierende und notwendige Einziehung erfolgt deshalb aus Gründen des öffentlichen Wohls (Art. 8 Abs. 1 Satz 1 BayStrWG). Die Abwägung für das Vorliegen des öffentlichen Wohls wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Burgblick“ vorgenommen.

- Der öffentliche Feld- und Waldweg „Landwehr, Weg IX“, Fl.Nr. 1711, Gemarkung Hohenroth wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes „Burgblick“ teilweise der neuen Straße zugeschlagen. Es liegen dadurch überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls vor. Der Weg ist somit gemäß Art. 8 Abs. 1 i. V. m. Art 54 BayStrWG einzuziehen (**im Lageplan schwarz gekennzeichnet**).
- Der öffentliche Feld- und Waldweg, Fl.Nr. 1708/2, Gemarkung Hohenroth wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes „Burgblick“ teilweise der neuen Grünfläche zugeschlagen. Es liegen dadurch überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls vor. Der Weg ist somit gemäß Art. 8 Abs. 1 i. V. m. Art 54 BayStrWG einzuziehen (**im Lageplan ebenfalls schwarz gekennzeichnet**).

Die Einziehung wird mit der Sperrung und dem Rückbau bzw. mit der Integrierung in die Grünfläche wirksam.

