

**Gemeinde Hohenroth
Bebauungsplan "Landwehr III"**

**Entwurf vom 17.11.2015
Textliche Festsetzungen**

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 GELTUNGSBEREICH

Nachstehende textliche Festsetzungen gelten für den, in der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 durch Randsignatur festgelegten Bereich.

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA gemäß § 4 BauNVO

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl:

WA Gebiet
max. zulässige GRZ: 0,35
max. zulässige GFZ: 0,7

3.2 Zahl der Geschosse: max. 2 + Kellergeschoss

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Es werden Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Sie sind in die Planzeichnung eingetragen. Der Bau von nicht überdachten Stellplätzen ist auch außerhalb dieser Baugrenzen möglich.

5 BAUWEISE

Das Baugebiet ist in offener Bauweise zu bebauen.

6 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

6.1 Eine zwingende Firstrichtung des Hauptbaukörpers und der Garagen wird nicht festgelegt.

6.2 Als Dachform sind Satteldächer, auch in versetzter Form, Pultdächer, Flachdächer und Walmdächer (auch in der Form als Zeltdach) mit einer Neigung von 0° bis 45° zulässig.

6.3 In den Dächern sind Quergiebel möglich, wobei der First des Anbaues nicht höher als der Hauptfirst liegen darf.

- 6.4 In den Dächern ab einer Minstdachneigung von 34° sind Dachgauben bis zu einer maximalen Breite von jeweils 3 m Breite zulässig, wobei die Gesamtgaubenlänge 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten darf. Als Mindestabstand zum Ortgang ist 1,5 m einzuhalten. Der Mindestabstand zum First sind 2 Ziegelreihen.
- 6.5 Bezüglich der Materialien der Dacheindeckung werden keine Einschränkungen vorgenommen, um eine zeitgemäße Dachgestaltung zu ermöglichen. Blaue oder grüne Dachziegel sind jedoch nicht zugelassen.

6.6 Kniestöcke sind zulässig.

6.7 Als maximale Wandhöhe, = das Maß von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen oder bis zum oberen Abschluss der Wand, wird bei Hauptgebäuden 7,0 m, bei Garagen 3,6 m festgelegt. Mittlere Wandhöhe für Grenzgaragen: 3,0 m. Maximale Gebäudebreite:: 12 m.

Als maximale Firsthöhe, = das Maß von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachfirst, wird bei Hauptgebäuden 10 m, bei Garagen 6 m festgelegt.

Als maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß wird 0,5 m über der mittleren natürlichen Geländehöhe festgelegt.

Die mittlere natürliche Geländehöhe wird als arithmetisches Mittel der Einzelhöhen des natürlichen Geländes, gemessen an den Eckpunkten des Hauptbaukörpers, definiert.

Die Veränderung des natürlichen Geländeprofiles muss auf das Mindestmaß beschränkt bleiben.

- 6.8 Einfriedungen
Die maximale Höhe der Zäune zum öffentlichen Straßenraum beträgt 0,80 m, zu Nachbargrundstücken 1,80 m.

7. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 7.1 Als Hausform sind im WA-Gebiet nur Einzelhäuser und Doppelhäuser vorgesehen
- 7.2 Um die beabsichtigte dörfliche Siedlungsstruktur zu gewährleisten sind im WA-Gebiet pro selbständigem Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig
- 7.3 Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenroth ist pro Wohneinheit der Bau von zwei KFZ-Stellplätzen nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz gewertet.
- 7.4 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANS

8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Es sind dies:

- eine 3.864 m² große Teilfläche der Ökokontofläche „Trieb“ der Fl.Nr. 476 (Gem. Leutershausen), die diesem Bebauungsplan als Ausgleichsfläche zugeordnet wird (anrechenbare Fläche 3.864 m² zzgl. Zins =5.023 m²)

8.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.2.1 Neupflanzung von Laubgehölzen

Großkronige Laubbäume:

Im Straßenbereich entlang des „Brendweges“ werden in dem Grünstreifen zwischen Fußweg und Straße insgesamt 9 großkronige Laubbäume mit einem Abstand von ca. 10 m (unter Berücksichtigung der teilweise vorhandenen Lampenstandorte) gepflanzt.

Geeignete großkronige Laubbäume sind

Feld-Ahorn	Acer campestre
Baumhasel	Corylus colurna
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Mindestgröße der Gehölze: Hochstamm 3 x v., m. B., Stammumfang (STU) 14 - 16 cm
Baumbewässerungseinrichtungen werden empfohlen, der unversiegelte Wurzelraum sollte mindestens 4 m² groß sein, die Baumscheibe ist zu begrünen (mit Rasen oder Bodendeckerrosen).

Bei der Trassierung der Ver- und Entsorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass diese nicht im Bereich der standortgebundenen Bäume liegen.

8.2.2 Neupflanzung von Hecken

In der öffentlichen Grünfläche im Nordosten des Geltungsbereiches ist im Übergangsbereich zur freien Landschaft eine dreireihige dichte Gehölzpflanzung unter Berücksichtigung der nachbarschaftsrechtlichen Abstände anzulegen.

Dabei werden 3 Pflanzreihen im Abstand von 1 m vorgesehen, in den beiden äußeren Reihen nur mit Sträuchern, in der mittleren Reihe mit Bäumen 2. Ordnung (Gesamtanteil 5 – 8 %, bezogen auf die Pflanzung insgesamt) und Sträuchern.

Die verbleibenden Flächen am Rand (jeweils 1,5 m breit) werden mit einer kraut- und artenreichen Wiesenmischung eingesät, als Säume entwickelt und nach Bedarf gemäht. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.

Für die Baum-Strauch-Pflanzungen ist ein Pflanzraster von ca. 1 m Abstand der Reihen und ca. 1 m Abstand in der Reihe geplant (siehe Pflanzschema).

Als Baumarten 2. Ordnung sind Heister (Qualität: Hei, 2 x v., Höhe 100–125 bzw. 150-200) vorgesehen, z.B.:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Für die Strauchpflanzungen werden einheimische Gehölzarten (Str., 2 x v., Höhe 60 – 100) vorgesehen, z.B.:

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

8.3 Vollzugsfrist

Die Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind mit der Baugebieterschließung spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

8.4 Erhaltungsgebot / Neupflanzungen

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.

8.5 Artenschutzrechtliche Festsetzungen (Baufeldfreimachung, Zeitpunkt der Rodungen)

Der Beginn der Bodenarbeiten (Abschieben des Oberbodens) muss außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli liegen. Falls der Beginn der Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen soll, so muss auf den betroffenen Flächen ab Anfang März eine Schwarzbrache eingehalten werden.

8.6 Weitere Punkte

Bodenschutz:

Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.

Rückhaltung des Niederschlagswassers:

Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers (Zisternen, z.B. zur Gartenbewässerung) auf den einzelnen Grundstücken sollen vorgesehen werden.

Flächenbefestigung:

Zur Verringerung des Oberflächenabflusses und zur Erhöhung der Versickerung des Niederschlagswassers sind die versiegelten Flächen auf den einzelnen Grundstücken so gering wie möglich zu halten. Der Versiegelungsgrad kann auch durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien (wassergebundene Decken, Schotterflächen, wasserdurchlässiges Pflaster) verringert werden.

Empfehlungen für die Gestaltung der Gartenflächen:

Auf die Verwendung von Nadelgehölzen soll insbesondere in den Gartenbereichen zur freien Landschaft verzichtet werden.

Gemeinde Hohenroth
Bebauungsplan "Landwehr III"

B E G R Ü N D U N G

Vorhabensträger:	Gemeinde Hohenroth Hauptstraße 18 97618 Hohenroth
Entwurfsverfasser:	VG Bad Neustadt Goethestraße 1 97616 Bad Neustadt Franz-Josef Schmitt Architekt und Stadtplaner
Grünordnung:	Landschaftsarchitektin Miriam Glanz Am Wacholderrain 23 97618 Hohenroth-Leutershausen

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. 0 Allgemeines

- 3 -

2. 0 Planungsziele

- 3 -

3. 0 Erschließung

- 4 -

4. 0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

- 4 -

5. 0 Geplante bauliche Nutzung

- 5 -

1. 0 Allgemeines

1. 1 Lage im Raum

Die Gemeinde Hohenroth liegt im Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Unterfranken, gehört zum Landkreis Rhön-Grabfeld und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt.

Die Gemeinde Hohenroth liegt im ländlichen Raum.

Hohenroth ist derzeit mit dem überörtlichen Straßennetz durch die Kreisstraße NES 21 verbunden, die die Verbindung zur Stadt Bad Neustadt und in anderer Richtung zum Ortsteil Leutershausen herstellt. Eine weitere Verbindung besteht über die Gemeindeverbindungsstraße zur ST2292 ebenso nach Bad Neustadt bzw. in anderer Richtung nach Bad Kissingen.

1. 2 Lage im Ort

Das Baugelände liegt am nördlichen Ortsrand von Hohenroth in Richtung des Ortsteils Leutershausen. Im Südwesten grenzt es an das Allgemeine Wohngebiet "Landwehr", im Nordwesten an das Allgemeine Wohngebiet "Landwehr II" und im Südosten an die Gemeinbedarfsfläche mit der Irena-Sendler-Schule an. Die Fläche nach Nordosten ist landwirtschaftlich genutzt.

Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 1,5 m auf. Es liegt auf einem leicht nach Norden abfallenden Plateau.

1. 2. 1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Bebauungsplan "Landwehr III" in Hohenroth bezieht sich auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 1684 und 1685 in der Gemarkung Hohenroth:

2. 0 Planungsziele

2. 1. Allgemeine Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aus folgenden Gründen:

Nachdem alle Wohnbaugrundstücke des Bebauungsplanes "Landwehr II" der am 19.02.2015 in Kraft getreten ist verbindlich vergeben sind und nach wie vor Anfragen von Bürgern für Baugrundstücke vorliegen soll nun der Bebauungsplan "Landwehr III" aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan "Landwehr III" wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt

Darüber hinaus strebt die Gemeinde nach wie vor an, über ein Flächenmanagement bestehende Baulücken zu nutzen und Leerstände zu reaktivieren.

Im Rahmen einer Umfrage vom Januar 2013 wurde festgestellt, dass zwar 45 Grundstücke im Altortbereich von Hohenroth unbebaut bzw. geringfügig oder mit einem leerstehenden Wohngebäude bebaut sind, davon aber nur 5 Eigentümer bereit sind, ihr Grundstück zu verkaufen.

Als Ergebnis der Umfrage ist festzustellen, dass eine Nachverdichtung im Altort durchaus positiv zur Stärkung des Ortskernes beiträgt, der Bedarf an Wohnbauland aber allein durch eine Innenentwicklung sicher nicht gedeckt werden kann.

Durch das neue Wohngebiet mit 18 Baugrundstücken erfolgt eine Abrundung der besiedelten Gemarkungsfläche in östlicher Richtung
Das überplante Gebiet hat insgesamt eine Fläche von ca. 1,5 ha.

3. 0 Erschließung

Das zukünftige allgemeine Wohngebiet "Landwehr III" wird über eine Straße, die an die Straßen im Baugebiet "Landwehr" und "Landwehr II" anschließt, erschlossen.

Als Fahrbahnbreite im Wohngebiet ist 6 m vorgesehen. Die Erschließungsstraße soll als Tempo-30-Zone ausgebildet werden. Fußläufig besteht an der nordöstlichen Ecke des Baugebiets über einen Weg im anschließenden Baugebiet "Landwehr II" eine Verbindung zur freien Landschaft.

4. 0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Bearbeitungsgebiet wird an alle Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde Hohenroth angeschlossen. Eine Abstimmung mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange erfolgt im Rahmen der Anhörung.

4. 1 Trinkwasserversorgung

Die Bedarfsdeckung der Gemeinde Hohenroth mit Trinkwasser erfolgt über eine gemeindeeigene Wasserversorgung. Die Trinkwasserversorgung ist langfristig sichergestellt.

4. 2 Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Hohenroth ist Mitglied im Abwasserverband Saale-Lauer.
Die Entwässerung des Bearbeitungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

4. 3 Energieversorgung (Strom und Gas)

Die Gemeinde Hohenroth wird vom Überlandwerk Rhön, mit Sitz in Mellrichstadt, mit Strom und von der "Bayerische Rhöngas GmbH" mit Erdgas versorgt. Die für das Baugebiet notwendigen Leitungen werden im öffentlichen Straßenraum unterirdisch verlegt. Einzelheiten werden im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange abgeklärt.

4. 4 Telekommunikation

Das Telekommunikationsnetz soll im Baugebiet unterirdisch durch die Deutsche Telekom AG hergestellt werden.

4. 5 Müllabfuhr

Die Abfuhr für Hausmüll ist zentral geregelt.

5. 0 Geplante bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,5 ha.

Bruttobaufläche	14.818 m ²
abzüglich geplante Straßen	1.119 m ²
abzüglich öffentliche Grünflächen	<u>479 m²</u>
Nettobaufläche	13.220 m ²

Innerhalb des Planungsgebietes stehen ca. 1,3 ha für die Neubebauung zur Verfügung.

BEGRÜNDUNG

**DES GRÜNORDNUNGSPLANS EINSCHL.
ARTENSCHUTZRECHTLICHER ABSCHÄTZUNG UND
UMWELTBERICHT**

ZUM

**BEBAUUNGSPLAN „LANDWEHR III“
DER GEMEINDE HOHENROTH**

LANDKREIS RHÖN-GRABFELD

LT. BESCHLUSS VOM 17.11.2015

ENTWURFSVERFASSER

**MIRIAM GLANZ
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
AM WACHOLDERRAIN 23
97618 LEUTERSHAUSEN
Stand 17.11.2015**

A	Grünordnung	1
1	Bestandsaufnahme	1
1.1	Lage im Raum	1
1.2	Geologie und Böden	1
1.3	Wasser	1
1.4	Klima	1
1.5	Lebensräume	1
1.6	Tiere und Pflanzen	2
1.7	Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte	2
1.7.1	Europäische Schutzgebiete	2
1.7.2	Schutzgebiete gemäß § 23 – 29 BNatSchG	2
1.7.3	Geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG	2
1.7.4	Biotope der Bayerischen Biotopkartierung	2
1.8	Landschaftsbild	3
1.9	Sonstige Schutzgüter	3
1.10	Bewertung von Natur und Landschaft	3
2	Eingriffssituation	3
2.1	Geplantes Vorhaben	3
2.2	Eingriffe	3
2.3	Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung	3
2.3.1	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima	4
2.3.2	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. des Landschaftsbildes	4
3	Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 15 BNatSchG	4
3.1	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	4
3.2	Beschreibung der vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen	6
3.2.1	Öffentliche Grünfläche als Eingrünungsstreifen	6
3.2.2	Bepflanzung des Straßenraums	7
3.2.3	Ökokonto Ausgleichsfläche „Trieb“	7
3.3	Zusammenfassung hinsichtlich Ausgleich und Ersatz	8
4	Angaben zum Artenschutz für den Bebauungsplan „Landwehr III“	8
4.1	Einleitung	8
4.2	Wirkungen des Vorhabens	9
4.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	9
4.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung	9
4.3.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)	9
4.4	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	9
4.4.1	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	9
4.4.1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	9
4.4.1.2	Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie	10
4.4.2	Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie	10
4.5	Gutachterliches Fazit	11
B	Umweltbericht	12
1	Einleitung	12
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	12
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	12
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung	12
2.1	Schutzgut Boden	12
2.2	Schutzgut Klima/Luft	13

2.3	Schutzgut Wasser.....	13
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	14
2.5	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen).....	14
2.6	Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild.....	15
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	15
2.8	Wechselwirkungen.....	15
3	Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung).....	15
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	16
5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	16
6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	17
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	17
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	17

A Grünordnung

1 Bestandsaufnahme

1.1 Lage im Raum

Naturräumlich liegt Hohenroth im Naturraum 140 „Südrhön“ westlich des breiten Talraums der Fränkischen Saale.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst eine Hochfläche am nordwestlichen Ortsrand von Hohenroth im Anschluss an das Baugebiet „Rhönblick“, die flach nach Norden und Nordwesten in Richtung Solzbachtal geneigt ist.

1.2 Geologie und Böden

Die „Geologische Karte des Landschaftsrahmenplanes für die Region Main-Rhön (3)“ stellt das Untersuchungsgebiet als Teil des Oberen Buntsandsteins dar, bei dem die weiten Flächen um Hohenroth vom Plattensandstein gebildet werden.

Nach der „Bodenkundlichen Übersichtskarte von Bayern“ sind tonige, teils steinige Lehme anzutreffen, aus denen sich meist tiefgründige Tonböden mit wechselnden Lehmgehalten entwickelt haben.

Die Ertragsmesszahlen liegen zwischen 40 und 50, also bei einer mittleren Ertragsfähigkeit.

1.3 Wasser

Vorfluter des Geltungsbereiches ist der Solzbach nordwestlich des Geltungsbereichs, ein Gewässer 3. Ordnung, das über die Brend zur Fränkischen Saale entwässert.

Am Hangfuß entlang der Kreisstraße NES 21 liegt ein Rückhaltebecken.

Das Plangebiet liegt außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Wasserschutzgebiete liegen nicht im Geltungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung.

Das Heilquellenschutzgebiet Bad Neustadt (offizielle Bezeichnung: Schutzbezirke der Staatlichen Heilquellen gemäß IME aus dem Jahr 1922) reicht mit einem äußeren Schutzbezirk in den Geltungsbereich hinein, bei dem Grabtiefen bis 40 m unter das Quellniveau zulässig sind.

1.4 Klima

Das Untersuchungsgebiet gehört zu einem Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima. Durch die Lage im Regenschatten der Rhön zählt es zu den trockenen Gegenden Bayerns und ist stärker kontinental geprägt.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 7° C, die mittleren jährlichen Niederschlagssummen liegen bei ca. 550 mm – 600 mm. Vorherrschende Windrichtung ist West.

Die Hochfläche des Geltungsbereichs stellt ein Kaltluftentstehungsgebiet am Ortsrand von Hohenroth dar, die nordwestlich anschließende Geländemuße ist eine Kaltluftabflussbahn in Richtung Solzbachtal.

1.5 Lebensräume

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist intensiv ackerbaulich genutzt, schließt nach Westen und Nordwesten aber unmittelbar an die beiden neu erschlossenen Wohngebiete „Landwehr I“ und „Landwehr II“ an.

An der Straße „Brendweg“ zieht sich zwischen Straße und Fußweg ein Grünstreifen entlang, der im Südwesten mit einer Reihe von Winter-Linden bepflanzt ist, entlang des Geltungsbereichs fehlt diese Baumreihe noch.

Ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs liegt im Südosten der Straße „Brendweg“ die Irina-Sendler-Schule und südlich der Sportplatz, nach Norden und Nordosten schließen auf der Hochfläche weitere Ackerflächen an.

An der Talflanke zum Solzbachtal finden sich mehrere, als Biotop erfasste Heckenstrukturen (X-5627-0007-013 bis -020) mit dominanter Schlehe, Hecken-Rose und Weißdorn sowie mit Obstbäumen (v.a. Zwetschgenwildlingen) und Vogel-Kirsche.

1.6 Tiere und Pflanzen

Laut aktuellem Auszug der Artenschutzkartierung Bayern (ASK, Bayer. Landesamt für Umwelt, Stand 7/2014) sind im Untersuchungsraum selbst bislang keine wertgebenden Tier- oder Pflanzenarten dokumentiert.

Aufgrund der Lebensraumausstattung ist im Bereich der Ackerflächen mit bodenbrütenden Vogelarten wie der Feldlerche zu rechnen.

Der Geltungsbereich hat darüber hinaus Bedeutung als untergeordneter bzw. sporadisch genutzter Nahrungslebensraum für typische Fledermäuse der Kulturlandschaft wie Zwergfledermaus oder Langohren.

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten wie der Zauneidechse sind aufgrund der Biotopausstattung des Geltungsbereichs auszuschließen.

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Landwehr III“ der Gemeinde Hohenroth keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, wenn eine Beeinträchtigung der Brutplätze von ackerbrütenden Vogelarten durch einen Beginn der Erdbaumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen werden kann. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen sollen, so müssen die betroffenen Flächen auf mögliche Neststandorte geprüft werden (siehe Fazit der artenschutzrechtlichen Aussage in Kap. 4).

1.7 Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte

1.7.1 Europäische Schutzgebiete

Ca. 1,3 km nördlich des Geltungsbereichs liegt das Natura 2000-Gebiet Nr. DE 5626-371 „Tal der Brend“, ein FFH(Fauna-Flora-Habitat)-Gebiet mit einer Gesamtgröße von 424 ha (Quelle: Standarddatenbogen im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 107/4, Ausfülldatum 11/2004).

Ca. 1,2 km östlich des Geltungsbereichs liegt das Natura 2000-Gebiet Nr. DE 5627-371 „Fränkische Saale zwischen Heustreu und Steinach“, ein FFH(Fauna-Flora-Habitat)-Gebiet mit einer Gesamtgröße von 296 ha (Quelle: Standarddatenbogen im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 107/4, Ausfülldatum 11/2004).

Auswirkungen auf diese FFH-Gebiete sind aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich nicht zu erwarten.

1.7.2 Schutzgebiete gemäß § 23 – 29 BNatSchG

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark „Bayerische Rhön“.

Das Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“ schließt nördlich des Geltungsbereichs an.

1.7.3 Geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG

Im Geltungsbereich treten keine geschützten Feucht- oder Trockenflächen auf.

1.7.4 Biotope der Bayerischen Biotopkartierung

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt am Hang zum Solzbachtal die Biotopfläche X 5627-0007-013 bis -020 der im Rahmen der Bayerischen Biotopkartierung erfassten Strukturen.

1.8 Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt auf einer Hochfläche am nordwestlichen Ortsrand von Hohenroth und bietet attraktive Ausblicke in Richtung Rhön und in das Solzbachtal. Abschirmende Gehölzstrukturen, die die geplante Siedlungserweiterung in die Landschaft einbinden könnten, fehlen derzeit.

Die steilen Hänge zum Saaletal sind mit Hecken, Feldgehölzen und Obstwiesen bestockt und bilden so eine Gehölzkulisse, die das Wohnbaugebiet abschirmt.

Der Standort ist aus dem Salzbach- und Solzbachtal, z.B. von der Kreisstraße NES 8 und den gegenüberliegenden Hängen der Wohngebiete in Leutershausen einsehbar und schließt unmittelbar nordwestlich an den bestehenden Ortsrand von Hohenroth an.

Der landschaftlichen Einbindung des geplanten Wohngebietes „Landwehr III“ und insbesondere der abschnittswisen Ausbildung eines neuen Ortsrandes kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

1.9 Sonstige Schutzgüter

Für den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 8/2014).

1.10 Bewertung von Natur und Landschaft

Geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereichs besitzen folgende Biotoptypen und Nutzungen:

- Landwirtschaftliche Nutzflächen einschließlich der Erschließungswege

2 Eingriffssituation

2.1 Geplantes Vorhaben

Die Gemeinde Hohenroth beabsichtigt, eine ca. 1,48 ha große Fläche auf Teilflächen der Fl.Nr. 1685 und 1684 der Gemarkung Hohenroth als

- allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,35,
- Verkehrsflächen,
- öffentliche Grünflächen bzw. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Nordosten
- die Pflanzung von 9 Einzelbäumen entlang der Straße „Brendweg“ sowie
- die Zuordnung einer außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teilfläche des Ökokontos festzusetzen.

2.2 Eingriffe

Mit der geplanten Bebauung als allgemeines Wohngebiet sowie der erforderlichen Erschließung sind Veränderungen der Art und Nutzung von Grundflächen verbunden, die als Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gewertet werden müssen.

Durch die Versiegelung wird das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser betroffen, weil wichtige Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt wie Filterung, Pufferung und Speicherung von Niederschlagswasser, Grundwasserneubildung, aber auch die Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen verloren gehen.

2.3 Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung

Eine Reihe von Überlegungen und Maßnahmen gestatten es, die Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung insbesondere hinsichtlich ihrer Reichweite zu verringern.

2.3.1 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima

- Reduzierung der Versiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Verwendung durchlässiger Beläge in den Freiflächen
- Förderung von Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers auf Privatflächen
- Schutz des anstehenden Oberbodens gemäß DIN 18915/3

2.3.2 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. des Landschaftsbildes

- Festsetzungen zur Neupflanzung in den Randbereichen der Bebauung ermöglichen die Entwicklung von Gehölzbeständen als Siedlungsränder
- Vorgaben zur Veränderung des natürlichen Geländeprofiles verhindern umfangreiche Bodenbewegungen.
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen im öffentlichen Grün
- Festsetzung von Mindestgrößen für die Anpflanzungen im öffentlichen Grün
- Auswahllisten für Gehölzpflanzungen im öffentlichen Grün
- Festlegung einer Ausführungsfrist im öffentlichen Bereich

3 Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 15 BNatSchG

Bei den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen handelt es sich um Eingriffe im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG, nämlich um „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (...), die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Nachfolgend wird die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003 – nachfolgend immer kurz „Leitfaden“ genannt) abgearbeitet.

3.1 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Im Geltungsbereich ist die Festsetzung

- eines allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet) mit einer GRZ von 0,35,
- von Verkehrsflächen,
- von öffentlichen Grünflächen bzw. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Nordosten,
- die Pflanzung von 9 Einzelbäumen entlang der Straße „Brendweg“ sowie
- die Zuordnung einer außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teilfläche des Ökokontos vorgesehen.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet) im Bereich der Ackerflächen ist aufgrund der GRZ von 0,35 als ein Baugebiet mit geringem Versiegelungsgrad einzustufen. Entsprechend wird das geplante WA-Gebiet dem Eingriffstyp B mit der Kategorie I (unterer Wert) zugerechnet.

In der Kategorie I werden Lebensräume und Schutzgüter beeinträchtigt, die als von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft werden (vgl. Kap. 1.8).

Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Eingrünung werden deshalb nicht als Eingriffe bewertet.

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1 a) 	Feld A I 0,3 - 0,6	Feld B I 0,2 - 0,5 gewählter Faktor 0,35 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Baumseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • ... (vgl. Liste 1 b) 	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8 (In besonderen Fällen 0,2)*
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Natürliche und naturnahe Fluss- und Bachabschnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche • Historische Kulturlandschaften, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen • ... (vgl. Liste 1 c) 	Feld A III 1,0 - 3,0 (In Ausnahmefällen darüber)	Feld B III 1,0 – 3,0 (In Ausnahmefällen darüber)

* unterer Wert bei intensiv genutzten Grünflächen, z.B. bei Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen

Für die in Kategorie B /I eingestuften Flächen ist die Wahl des Kompensationsfaktors von 0,35 für die betroffenen ackerbaulich genutzten Flächen entsprechend dem Leitfaden gerechtfertigt, weil der Grenzwert der GRZ von 0,35 eingehalten wird und durchschnittliche Maßnahmen zur Eingriffsminimierung vorgesehen sind.

Dazu zählen insbesondere:

- Öffentliche Grünfläche als Eingrünungsstreifen (siehe Kap. 2.3.1) einschl. Saumbereichen, die der Eingriffsminimierung v.a. bzgl. des Landschaftsbildes dient, aber nicht als Ausgleichsfläche eingestuft und bilanziert wird
- Bepflanzung des Straßenraums am Brendweg mit 9 Großbäumen

Weitere Maßnahmen, z.B. Dachbegrünung oder verbindliche Pflanzung von Großbäumen oder Festsetzungen zum Versiegelungsgrad von Belägen etc. wurden nicht festgesetzt, um die Bauherren nicht zu sehr einzuschränken.

Bilanzierung der Eingriffe			
Typ B: niedriger bis mittlerer Versiege- lungs- bzw. Nutzungsgrad		Betroffene Flächen	Erfordernis
Kategorie I Gebiete gerin- ger Bedeutung	Feld B I gewählter Faktor 0,35	WA-Gebiet = 13.230 m ² Verkehrsfläche = 1.120 m ² Summe = 14.350 m ² x 0,35 =	5.023 m ²
Summe für den Bebauungsplan „Landwehr III“			5.023 m ²

Vorgesehene Kompensationsflächen		
Ökokonto (Ausgleichsfläche „Trieb“) = entspricht einer Grundfläche von 3.864 m ² einschl. 30 % Verzinsung seit der Herstellung ab 13.10.2004	5.023 m ²	5.023 m ²
Summe der vorgesehenen Kompensati- onsflächen für den Bebauungsplan „Landwehr III“	5.023 m ²	5.023 m ²

Dies bedeutet, dass der Ausgleich innerhalb des Bebauungsplanes „Landwehr III“ durch die zugeordnete Ökokontofläche „Trieb“ an der Gemarkungsgrenze Leutershausen / Windshausen möglich ist.

3.2 Beschreibung der vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen

3.2.1 Öffentliche Grünfläche als Eingrünungsstreifen

Damit die Siedlungserweiterung besser in das Landschaftsbild eingebunden werden kann, wird im Nordosten im Übergangsbereich zur freien Landschaft eine dreireihige dichte Gehölzpflanzung unter Berücksichtigung der nachbarschaftsrechtlichen Abstände vorgesehen:

Dabei werden 3 Pflanzreihen im Abstand von 1 m vorgesehen, in den beiden äußeren Reihen nur mit Sträuchern, in der mittleren Reihe mit Bäumen 2. Ordnung (Gesamtanteil 5 – 8 %, bezogen auf die Pflanzung insgesamt) und Sträuchern.

Die verbleibenden Flächen am Rand (jeweils 1,5 m breit) werden mit einer kraut- und artenreichen Wiesenmischung eingesät, als Säume entwickelt und nach Bedarf gemäht. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.

Für die Baum-Strauch-Pflanzungen ist ein Pflanzraster von ca. 1 m Abstand der Reihen und ca. 1 m Abstand in der Reihe geplant (siehe Pflanzschema in den Festsetzungen 8.2.2).

Als Baumarten 2. Ordnung sind Heister (Qualität: Hei, 2 x v., Höhe 100–125 bzw. 150-200) vorgesehen, z.B.:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Elsbeere	Sorbus torminalis

Für die Strauchpflanzungen werden einheimische Gehölzarten (Str., 2 x v., Höhe 60 – 100) vorgesehen, z.B.:

Hasel	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare

Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

3.2.2 Bepflanzung des Straßenraums

Großkronige Laubbäume:

Da im Straßenraum des Geltungsbereichs wg. des erforderlichen Lichtraumprofils und der geplanten Leitungstrassen eine Pflanzung von Großbäumen nicht möglich ist, werden gemäß der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rhön-Grabfeld diese 9 großkronigen Bäume entlang des östlichen Abschnitts des „Brendweges“ in dem Grünstreifen zwischen Fußweg und Straße mit einem Abstand von ca. 10 m (unter Berücksichtigung der teilweise vorhandenen Lampenstandorte) gepflanzt.

Geeignete großkronige Laubbäume sind

Feld-Ahorn	Acer campestre
Baumhasel	Corylus colurna
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Mindestgröße der Gehölze: Hochstamm 3 x v., m. B., Stammumfang (STU) 14 - 16 cm

Baumbewässerungseinrichtungen werden empfohlen, der unversiegelte Wurzelraum sollte mindestens 4 m² groß sein, die Baumscheibe ist zu begrünen (mit Rasen oder Bodendeckerrosen).

3.2.3 Ökokonto Ausgleichsfläche „Trieb“

Die Ausgleichsfläche „Trieb“ (Fl.Nr. 476 und Teile von Fl.Nr. 478 östlich der Gemarkungsgrenze Leutershausen/Windshausen) wurde am 13.10.2004 als Fläche für das „Ökokonto der Gemeinde“ anerkannt.

Dort ist eine Waldfläche (Eiche, Buche) mit großen Saumanteilen angelegt worden. In den Waldnischen werden Streuobstwiesen mit Obstbaumhochstämmen heimischer Sorten mit einem Abstand von ca. 12 m gepflanzt. Zum Graben (Fl.Nr. 440) sind auf der Westseite abschnittsweise Uferböschungen abzufachen und das Hochwasserprofil aufzuweiten. Die angrenzenden Flächen im Talgrund sollen als extensive Wiese entwickelt werden.

Eine 1. Teilfläche mit 7.735 m² wurde für den Bebauungsplan „Pfannstiel“ abgebucht.

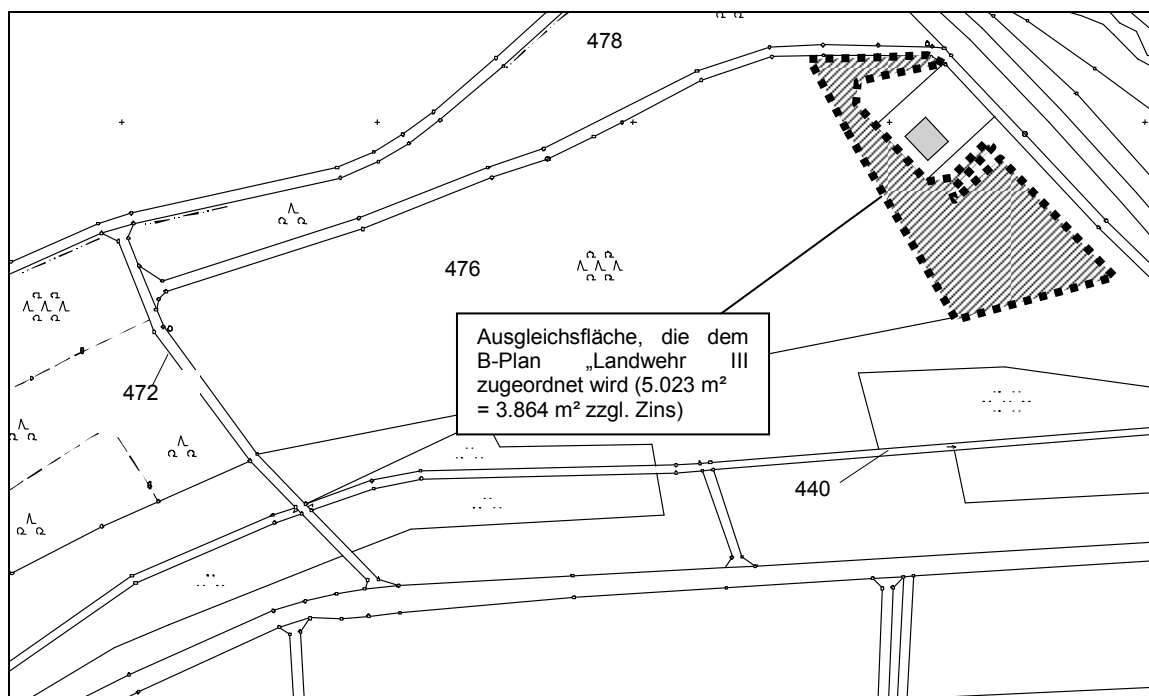
Eine 2. Teilfläche, die dem Bebauungsplan „Eichen“ zugeordnet wurde, umfasste 7.400 m² (6.688 m² zzgl. Zins).

Eine 3. Teilfläche für den naturschutzfachlichen Antrag „Eichen“, umfasste 840 m² (759 m² zzgl. Zins)

Ein vierter Streifen parallel zur Südwestgrenze (Weg) des Flurstücks (Grenze Fl.Nr. 472/476) mit 5.058 m² (3.930 m² zzgl. Zins) wurde dem Bebauungsplan „Landwehr“ zugeordnet.

Ein fünfter Streifen parallel zur Südwestgrenze (Weg) des Flurstücks (Grenze Fl.Nr. 472/476) mit 5.187 m² (3.990 m² zzgl. Zins) wurde dem Bebauungsplan „Landwehr II“ zugeordnet.

Für den hier vorliegenden Bebauungsplan „Landwehr III“ wird eine 5.023 m² große Teilfläche (entspricht 3.864 m² zzgl. Zins) zugeordnet (siehe nachfolgenden Kartenausschnitt (ohne Maßstab)):



3.3 Zusammenfassung hinsichtlich Ausgleich und Ersatz

Mit der Zuordnung der Ökokontofläche „Trieb“, auf der auf einer ehemals ackerbaulich genutzten Fläche ein Lebensraumkomplex mit Laubwald, Waldrandstrukturen und Streuobstwiesen entstanden ist, ist eine Aufwertung von einem Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt Kategorie I - oberer Wert (Tabelle 1 a des Leitfadens) in ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt Kategorie II - oberer Wert (Tabelle 1 b des Leitfadens) möglich, also eine Aufwertung um eine Kategorie.

Dies bedeutet, dass der Ausgleich innerhalb des Bebauungsplanes „Landwehr III“ durch die zugeordnete Ökokontofläche „Trieb“ an der Gemarkungsgrenze Leutershausen / Windshausen möglich ist.

4 Angaben zum Artenschutz für den Bebauungsplan „Landwehr III“

4.1 Einleitung

Die geplanten Maßnahmen des Bebauungsplans „Landwehr III“ der Gemeinde Hohenroth haben möglicherweise Auswirkungen auf geschützte Tiere und Pflanzen.

In der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die ggf. erforderlichen naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Angaben über ausgewertete vorhandene Untersuchungen, v.a. Artenschutzkartierung (Stand 7/2014), Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Rhön-Grabfeld.
- Fachliteratur mit Verbreitungskarten.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden keine eigenen Bestandserfassungen durchgeführt.

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben der Obersten Baubehörde vom 12. Februar 2013 Az.: IIZ7-4022.2-001/05 eingeführ-

ten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ mit Stand 01/2013. Diese „Hinweise“ berücksichtigen das Urteil vom 14. Juli 2011 BVerwG, 9 A 12/10, in dem das Bundesverwaltungsgericht feststellt, dass § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG n.F. im Hinblick auf unvermeidbare Beeinträchtigungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG EU-Recht entgegensteht.

4.2 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können:

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

- Flächenumwandlung (Überbauung und Versiegelung, vorübergehende Inanspruchnahme)
- Benachbarungs-/ Immissionswirkungen (Lärm und Erschütterungen, Schadstoffimmissionen)

Anlagenbedingte Wirkprozesse

- Flächenumwandlung (dauerhafte Inanspruchnahme, Reliefveränderungen und Überbauung)

Betriebsbedingte Wirkprozesse

- Benachbarungs-/ Immissionswirkungen

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

4.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Die allgemeinen Vorkehrungen zur Vermeidung (siehe Kap. 2.3) aus der Eingriffsregelung heraus tragen auch dazu bei, Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

4.3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Es werden keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchgeführt.

4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

4.4.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

4.4.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

Schädigungsverbot

Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verstoß nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Vorkommen sind auf Grund der Biotopausstattung auszuschließen.

4.4.1.2 Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verstoß nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verstoß nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Der Geltungsbereich hat möglicherweise Bedeutung als untergeordneter bzw. sporadisch genutzter Nahrungslebensraum für typische Fledermäuse der Kulturlandschaft wie Zwergfledermaus oder Langohren.

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten wie der Zauneidechse sind aufgrund der Biotopausstattung des Geltungsbereichs auszuschließen.

Auswirkungen:

Der unmittelbare Eingriffsbereich wird von den potenziell zu erwartenden Fledermausarten lediglich als Transferhabitat und sporadischer Nahrungslebensraum genutzt.

Quartiere der verschiedenen, im Untersuchungsgebiet möglicherweise vorkommenden Fledermäuse sind durch die geplante Baumaßnahme nicht betroffen.

Insgesamt ist die bau-, anlagen- und betriebsbedingte Eingriffserheblichkeit der geplanten Siedlungserweiterung als gering einzustufen. Daher sind Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

4.4.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verstoß nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot

Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verstoß nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Im Geltungsbereich sind v.a. weit verbreitete, ungefährdete Arten mit weitem Lebensraumspektrum zu erwarten.

Dabei ist die Gruppe der ackerbrütenden Vogelarten besonders zu berücksichtigen.

Auswirkungen

Eine Störung der Reviere von ackerbrütenden Vogelarten einschl. Beseitigung des Neststandorts

während der Baumaßnahmen wird durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen sollen, so müssen die betroffenen Flächen auf mögliche Neststandorte geprüft werden. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 ist deshalb nicht erfüllt.

Insgesamt ist die bau-, anlagen- und betriebsbedingte Eingriffserheblichkeit der geplanten Siedlungserweiterung als gering einzustufen.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht erfüllt.

4.5 Gutachterliches Fazit

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Landwehr III“ der Gemeinde Hohenroth keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, wenn eine Beeinträchtigung der Brutplätze von ackerbrütenden Vogelarten durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen wird. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen sollen, so müssen die betroffenen Flächen auf mögliche Neststandorte geprüft werden.

B Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan „Landwehr III“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen werden, da auch weiterhin eine Nachfrage nach Wohnbauflächen im Hauptort Hohenroth besteht und sich die Gemeinde als Wohnstandort weiter entwickeln will. In diesem Zusammenhang kann auch der Siedlungsrand entwickelt und gestaltet werden.

Im Geltungsbereich ist die Festsetzung

- eines allgemeinen Wohngebiets mit einer GRZ von 0,35,
- von Verkehrsflächen,
- von öffentlichen Grünflächen bzw. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Nordwesten und Nordosten,
- die Pflanzung von 9 Einzelbäumen entlang der Straße „Brendweg“ sowie
- die Zuordnung einer außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teilfläche des Ökokonto

vorgesehen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,48 ha auf den Teilflächen der Fl.Nr. 1685 und 1684 der Gemarkung Hohenroth.

Das Baugebiet soll über den „Brendweg“ mit dem Ort Hohenroth und seinen öffentlichen Einrichtungen verbunden werden.

Südwestlich grenzt der Bereich an das bestehende WA-Gebiet „Rhönblick“ an. Nach Südosten erstrecken sich der Sportplatz und die Irina-Sendler-Schule. Im Norden und Westen liegen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

Diese Ziele waren auch Inhalt des Parallelverfahrens zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenroth.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Der **Regionalplan für die Region Main-Rhön** in der derzeit gültigen Fassung weist Hohenroth u.a. Funktionen der Wohnsiedlungstätigkeit zu.

Die Grenze des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes deckt sich mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Bayerische Rhön“ (siehe Kap. 2.4).

Zu den umweltrelevanten Zielsetzungen des **Landschaftsplanes der Gemeinde Hohenroth** (9. Änderung des Flächennutzungsplans) gehören für den Geltungsbereich folgende Aussagen:

- Der Übergangsbereich zur freien Landschaft soll besser entwickelt werden. Zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Pufferzonen zu schaffen.
- Wichtig ist in jedem Fall die planerische Sicherung und/oder frühzeitige Entwicklung von gliedernden und Ortsrand-Grünstrukturen sowie die Behandlung des Oberflächenwassers mit der Schaffung von Rückhaltungsmöglichkeiten an Geländetiefpunkten.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden

Bestand

Die „Geologische Karte des Landschaftsrahmenplanes für die Region Main-Rhön (3)“ stellt den Geltungsbereich als Teil des Oberen Buntsandsteins dar, bei dem die weiten Flächen um Hohenroth vom Plattensandstein gebildet werden.

Nach der „Bodenkundlichen Übersichtskarte von Bayern“ sind tonige, teils steinige Lehme anzutreffen,

aus denen sich meist tiefgründige Tonböden mit wechselnden Lehmgehalten entwickelt haben. Die Ertragsmesszahlen liegen zwischen 40 und 50, also bei einer mittleren Ertragsfähigkeit.

Prognose

Mit der Festsetzung

- eines allgemeinen Wohngebietes sowie der erforderlichen Verkehrsflächen auf den derzeit als „Flächen für Landwirtschaft“ dargestellten Flurstücken wird eine höhere Versiegelung dieser insgesamt 1,435 ha großen Flächen ermöglicht, die zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden führt.

Die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen im Nordosten mit 480 m² hat keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

Insgesamt ist daher von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.2 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

Das Untersuchungsgebiet gehört zu einem Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima. Durch die Lage im Regenschatten der Rhön zählt es zu den trockenen Gegenden Bayerns und ist stärker kontinental geprägt.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 7° C, die mittleren jährlichen Niederschlagssummen liegen bei ca. 550 mm – 600 mm. Vorherrschende Windrichtung ist West.

Die Hochfläche des Geltungsbereichs stellt ein Kaltluftentstehungsgebiet am Ortsrand von Hohenroth dar, die nordwestlich anschließende Geländemulde ist eine Kaltluftabflussbahn in Richtung Solzbachtal.

Prognose

Die Funktion dieser Hochfläche als Kaltluftentstehungsgebiet wird durch die Bebauung zukünftig entfallen. Allerdings ist dieser Funktionsverlust ohne Effekte auf die benachbarte Bebauung.

Da die eigentliche Kaltluftabflussbahn nach Norden in Richtung Solzbach unverbaut bleibt, ist keine Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses zu erwarten.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Vorfluter des Geltungsbereiches ist der Solzbach nordwestlich des Geltungsbereichs, ein Gewässer 3. Ordnung, das über die Brend zur Fränkischen Saale entwässert.

Am Hangfuß entlang der Kreisstraße NES 21 liegt ein Rückhaltebecken.

Das Plangebiet liegt außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Wasserschutzgebiete liegen nicht im Geltungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung.

Das Heilquellenschutzgebiet Bad Neustadt (offizielle Bezeichnung: Schutzbezirke der Staatlichen Heilquellen gemäß IME aus dem Jahr 1922) reicht mit einem äußeren Schutzbezirk in den Geltungsbereich hinein, bei dem Grabtiefen bis 40 m unter das Quellniveau zulässig sind.

Prognose

Der Solzbach stellt derzeit den Vorfluter für das Oberflächenwasser dar. Durch das geplante Mischsystem wird die Ableitung des Regenwassers ebenso wie die Abwasserentsorgung über die Anlagen des Abwasserzweckverbandes Saale-Lauer erfolgen, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf den Oberflächenwasserhaushalt des Gebietes zu erwarten sind.

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

Mit der Versiegelung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen für Wohn- und Mischgebiete wird die Grundwasserneubildungsrate im Geltungsbereich verringert, was aufgrund der relativ geringen Flächengröße (betroffen sind ca. 1,435 ha) und des geringen Versiegelungsgrades eines Wohngebietes verglichen mit anderen Bauflächen nicht zu erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt führt.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Naturpark „Bayerische Rhön“. Das Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“, schließt unmittelbar nordwestlich des Geltungsbereichs an und umfasst die Hangbereiche zum Solzbachtal.

Am Rand des Geltungsbereichs liegen am Hang zum Solzbachtal mehrere im Rahmen der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Gehölzstrukturen (B 5627-0007-013 bis -020).

Der Geltungsbereich ist ackerbaulich genutzt.

Prognose

Im Bereich der derzeitigen Flächen für Landwirtschaft auf den Teilflächen der Fl. Nrn. 1685 und 1684 geht mit der Ausweisung von Wohngebieten bzw. Verkehrsflächen der Lebensraum Acker verloren, der als Lebensraum mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt einzustufen ist.

Mit den geplanten Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung entstehen Puffer- und Abstandsflächen (siehe Kap. 4.1).

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Landwehr III“ der Gemeinde Hohenroth keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, wenn eine Beeinträchtigung der Brutplätze von ackerbrütenden Vogelarten durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen wird. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen sollen, so müssen die betroffenen Flächen auf mögliche Neststandorte geprüft werden.

Insgesamt sind die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Landwehr III“ verbundenen Maßnahmen von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Bestand Erholung

Der Geltungsbereich selbst hat derzeit kaum Bedeutung für die örtliche Naherholung.

Der am Geltungsbereich südöstlich anschließende Fußweg entlang des Brendweges ist jedoch ein wichtiger Spazierweg, der aufgrund der Ausblicke in das Solzbachtal und in Richtung Rhön besonders attraktiv ist.

Prognose

Bzgl. des Aspektes Erholung ergeben sich deshalb keine erheblichen negativen, sondern möglicherweise positive Auswirkungen.

Bestand Lärmsituation

Eine Vorbelastung des Baugebietes „Landwehr“ ist durch die Sportanlagen südöstlich des Geltungsbereichs mit zwei Fußballfeldern, Hartplatz, Minispielfeld, Bolzplatz und Tennisplatz gegeben.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes „Landwehr“ wurde diese Vorbelastung durch den Sportplatz im Zuge eines Lärmgutachtens überprüft (Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG: VG Bad Neustadt a. d. Saale, Bebauungsplan "Landwehr", Hohenroth, Schallimmissionsprognose vom 29.04.2013).

Aufgrund der Entfernung des Gebietes „Landwehr III“ zu den Sportplätzen und der Ergebnisse des Lärmgutachtens für den Bebauungsplan „Landwehr“ ist auch bei einer Nutzung des östlichen Platzes keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Baugebiet „Landwehr III“ zu erwarten.

Insgesamt ist deshalb für das Schutzgut Mensch mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Bestand

Der Geltungsbereich liegt auf einer Hochfläche am nordwestlichen Ortsrand von Hohenroth und bietet attraktive Ausblicke in Richtung Rhön und in das Solzbachtal. Abschirmende Gehölzstrukturen, die die geplante Siedlungserweiterung in die Landschaft einbinden könnten, fehlen derzeit.

Die steilen Hänge zum Saaletal sind mit Hecken, Feldgehölzen und Obstwiesen bestockt und bilden so eine Gehölzkulisse, die das Wohnbaugebiet abschirmt.

Der Standort ist aus dem Salzbach- und Solzbachtal, z.B. von der Kreisstraße NES 8 und den gegenüberliegenden Hängen der Wohngebiete in Leutershausen einsehbar und schließt unmittelbar nordwestlich an den bestehenden Ortsrand an.

Der landschaftlichen Einbindung des geplanten Wohngebietes und insbesondere der Ausbildung eines neuen Ortsrandes kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

Prognose

Mit der geplanten Ausweisung des Wohngebiets vergrößert sich das Siedlungsgebiet in einen Landschaftsraum, der arm an Gehölzstrukturen ist, die als Sichtkulissen wirken könnten.

Der landschaftlichen Einbindung des geplanten Wohngebietes und insbesondere der Ausbildung eines neuen Ortsrandes kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

Da das vorgesehene Baugebiet in Abschnitten erschlossen werden soll, wird in diesem Teilabschnitt „Landwehr III“ der letzte Teil der abschließenden Siedlungseingrünung hergestellt.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Prognose

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale oder Altlasten bekannt.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist mit keiner Erheblichkeit zu rechnen.

2.8 Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.

Überlagerungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen ergeben sich durch die mit der Ausweisung verbundene Versiegelung.

3 Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung)

Ohne den Bebauungsplan „Landwehr III“ würde der bestehende Bedarf nach Wohnbauflächen eine Siedlungsentwicklung in andere Richtungen nach sich ziehen.

Die landwirtschaftliche Nutzung würde dann voraussichtlich weiterhin erhalten.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind im Kap. 2.3 der Begründung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan „Landwehr III“ ausführlich dargestellt und werden nachfolgend stichpunktartig zusammengefasst:

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima

- Reduzierung der Versiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Verwendung durchlässiger Beläge in den Freiflächen
- Förderung von Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers auf Privatflächen
- Schutz des anstehenden Oberbodens gemäß DIN 18915/3

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. des Landschaftsbildes

- Festsetzungen zur Neupflanzung in den Randbereichen der Bebauung ermöglichen die Entwicklung von Gehölzbeständen als Siedlungsränder
- Vorgaben zur Veränderung des natürlichen Geländeprofiles verhindern umfangreiche Bodenbewegungen.
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen im öffentlichen Grün
- Festsetzung von Mindestgrößen für die Anpflanzungen im öffentlichen Grün
- Auswahllisten für Gehölzpflanzungen im öffentlichen Grün
- Festlegung einer Ausführungsfrist im öffentlichen Bereich

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003). Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich liegt bei ca. 0,5023 ha.

Der erforderliche Ausgleich wird im Rahmen des kommunalen Ökokontos durchgeführt und eine Teilfläche der Ausgleichsfläche „Trieb“ dem Bebauungsplan zugeordnet (0,3864 ha zzgl. Verzinsung).

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorhandenen Siedlungsgebiete in Hohenroth sind größtenteils bebaut. Einige wenige, noch unbebaute Privatgrundstücke werden zum Eigenbedarf vorgehalten. Die Gemeinde kann in Hohenroth keine Wohnbauplätze mehr anbieten.

Weitere Wohnbauflächen sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan im Nordosten von Hohenroth vorgesehen, die alle nacheinander entwickelt werden sollen. Diese Flächen stehen der Gemeinde derzeit aber nicht zur Verfügung.

Dort werden ebenfalls landwirtschaftliche Flächen beansprucht und neue Siedlungsränder sind zu entwickeln, so dass die Umweltauswirkungen bei allen Alternativen ähnlich und vergleichbar sind.

Der jetzt vorgesehene Standort ist durch seine Nähe zu den Schulen und Sportflächen mit guten Anbindungen, die reizvolle Lage mit Ausblicken zur Rhön und in das Solzbachtal und wegen der Flächenverfügbarkeit besonders attraktiv.

Das vorgesehene Baugebiet soll in Abschnitten erschlossen werden, so dass sichergestellt ist, dass nicht über den konkret absehbaren Bedarf hinaus geplant wird. In den einzelnen Abschnitten wird sukzessive die abschließende Siedlungseingrünung hergestellt, die mit der Umsetzung dieses Bebauungsplanes „Landwehr III“ abgeschlossen wird.

Im Vorfeld der Aufstellung der Bebauungspläne „Landwehr“ und „Landwehr II“ wurden verschiedene Alternativen zur Erschließung dieses Wohngebietes geprüft, um eine optimale Ausnutzung der Flächen zu gewährleisten.

Darüber hinaus wurden die mit der Nutzung der angrenzenden Sportanlagen zu erwartenden Schallimmissionen ermittelt und auf Basis der maßgebenden Richtlinien bewertet, um geeignete Maßnahmen zur Verringerung einer Beeinträchtigung des Plangebietes vorzusehen.

6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) vorgenommen und ist im Grünordnungsplan detailliert dargestellt.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Vollzugspflicht für die notwendigen Pflanzungen im öffentlichen Bereich ist bereits in die Festsetzungen aufgenommen.

Die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Ausgleichsfläche „Trieb“ des Ökokontos sind umgesetzt, die Ausgleichsfläche ist anerkannt.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Landwehr III“ setzt Wohngebiete, Verkehrsflächen und Grünflächen fest, mit denen sich verschiedene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergeben, die nachfolgend zusammen gefasst sind:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittel
Klima/Luft	gering
Wasser	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	gering
Landschaft/Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

Die Auswirkungen der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Landwehr III“ mit Grünordnungsplan verbundenen Maßnahmen sind insgesamt aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen und der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Von städtebaulicher Bedeutung ist die Tatsache, dass mit diesem Bebauungsplan ein wesentlicher Schritt für einen Siedlungsabschluss von Hohenroth nach Nordwesten und Nordosten erreicht werden kann, der die vorhandenen landschaftlichen Leitlinien und Grenzen berücksichtigt und Beeinträchtigungen soweit als möglich reduziert.

Aufgestellt: 09.06.2015
in der Fassung vom 17.11.2015

Miriam Glanz
Landschaftsarchitektin

Bebauungsplan "Landwehr III"

H O H E N R O T H

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB:

Auf Grund der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Hohenroth die allein durch eine Innenentwicklung nicht gedeckt werden kann und nachdem alle Wohnbaugrundstücke des Baugebiets "Landwehr II" der am 19.02.2015 in Kraft getreten ist, verbindlich vergeben sind, wird der Bebauungsplan "Landwehr III" aufgestellt.

Der Bebauungsplan "Landwehr III" wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist eine Ergänzung des Baugebietes Landwehr und Landwehr II.

Neben der Aufstellung des Bebauungsplanes "Landwehr III" strebt die Gemeinde an, über ein Flächenmanagement bestehende Baulücken zu nutzen und Leerstände zu reaktivieren.

Das Verfahren wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt/Saale durchgeführt.

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Entwurf des Bebauungsplanes "Landwehr III" entsprechend angepasst.

Die Auswirkungen der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Landwehr III“ mit Grünordnungsplan verbundenen Maßnahmen sind insgesamt aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen und der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Die Vollzugspflicht für die notwendigen Pflanzungen im öffentlichen Bereich wurde in die Festsetzungen aufgenommen.

Die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Ausgleichsfläche „Trieb“ des Ökokontos sind umgesetzt, die Ausgleichsfläche ist anerkannt.

Von städtebaulicher Bedeutung ist die Tatsache, dass mit diesem Bebauungsplan ein wesentlicher Schritt für einen Siedlungsabschluss von Hohenroth nach Nordwesten und Nordosten erreicht werden kann, der die vorhandenen landschaftlichen Leitlinien und Grenzen berücksichtigt und Beeinträchtigungen soweit als möglich reduziert

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs.4 Bau GB ist dem Bebauungsplan "Landwehr III" beigelegt.