

Gemeinde Hohenroth
Bebauungsplan "Geisberg II"

Fassung vom 15.02.2016
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: 0,4

max. zulässige GFZ: 0,8

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 oder Walmdächer (auch in der Form als Zeltdach) mit einer Neigung von 0° bis 38° 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 Geländehöhe talseitig 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 Geländehöhe talseitig bis zur Oberkante Dachfirst, wird bei Hauptgebäuden 8 m bei Garagen 6 m festgelegt.

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

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

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

6.8 Stützmauern
Die maximale Höhe von Stützmauern an der Bergstraße wird auf 1,00 m, die maximale Höhe einer Stützmauer an der Bergstraße einschließlich eines darauf montierten Zaunes auf 1,80 m festgelegt.

7. WEITERE FESTSETZUNGEN

7.1 Als Hausform sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser vorgesehen

7.2 Um die beabsichtigte dörfliche Siedlungsstruktur zu gewährleisten sind 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.

Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsbereich Leutershausen“. Für diesen Bereich gilt ausschließlich der Bebauungsplan „Geisberg II

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:

- Zwei insgesamt 2.055 m² große Teilfläche der Ökokontofläche „Trieb“ der Fl.Nr. 476 und 478 (Gem. Leutershausen), die diesem Bebauungsplan als Ausgleichsfläche zugeordnet wird (anrechenbare Fläche 2.055 m² zzgl. Zins =2.672 m²)

8.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.2.1 Pflanzung einer standortgerechten Baum- und Strauchhecke auf Privatgrund

Zur Eingrünung ist auf den dargestellten privaten Grünflächen mit Pflanzbindung ein mind. 4 m breiter Gehölzstreifen gemäß Planzeichnung mit einer Hecke aus heimischen Straucharten und Baumarten II. Ordnung gemäß nachfolgender Pflanzenvorschlagsliste anzupflanzen (3reihige Pflanzung mit Heistern und Sträuchern):

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

Bäume II: Ordnung:

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

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

Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Feld-Ahorn	Acer campestre
Schlehe	Prunus spinosa
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

sowie vergleichbare einheimische Arten

8.3 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.

8.4 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.

8.5 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 "Geisberg II"

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

- 4 -

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 besteht aus drei Ortsteilen: Hohenroth, Leutershausen mit Querbachshof und Windshausen. Die Bebauungsplan "Geisberg II" betrifft Flächen im Ortsteil Leutershausen.

Die Gemeinde Hohenroth liegt im ländlichen Raum.

Der Ortsteil Leutershausen der Gemeinde Hohenroth ist derzeit mit dem überörtlichen Straßennetz durch die Kreisstraße NES 8 verbunden, die die Verbindung zur Stadt Bad Neustadt, dem Ortsteil Hohenroth und in anderer Richtung zum Ortsteil Windshausen herstellt. Eine weitere Verbindung besteht über eine Gemeindeverbindungsstraße zum Weiler Querbachshof.

1. 2 Lage im Ort

Das Baugelände liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Leutershausen in Richtung des Weilers Querbachshof. Die Fläche nach Nordosten ist landwirtschaftlich genutzt ansonsten grenzt das Baugelände an Allgemeine Wohngebiete an.

Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 10m im Osten bis ca. 15m im Westen auf. Es liegt auf einem nach Südwesten abfallenden Plateau.

1. 2. 1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Bebauungsplan "Geisberg II" in Hohenroth, OT Leutershausen bezieht sich auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 198, 197, 200 und 216/1 in der Gemarkung Leutershausen:

2. 0 Planungsziele

2. 1. Allgemeine Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aus folgenden Gründen:

Sowohl in der gesamten Gemeinde Hohenroth, als auch speziell im Ortsteil Leutershausen stehen der Gemeinde kaum noch Wohnbauplätze zum Verkauf an Bauwerber zur Verfügung. Es liegen bereits mehrere Anfragen von Bürgern vor, die sich für ein Baugrundstück interessieren.

Die Gemeinde strebt deshalb an, über ein Flächenmanagement bestehende Baulücken zu nutzen und Leerstände zu reaktivieren.

Im Rahmen einer Umfrage vom Januar 2013 wurde festgestellt, dass zwar 27 Grundstücke im Altortbereich von Hohenroth, OT Leutershausen unbebaut bzw. geringfügig oder mit einem leerstehenden Wohngebäude bebaut sind, davon aber nur 7 Eigentümer bereit sind, ihr Grundstück zu verkaufen. Seither wurden auch schon einige Baulücken vermarktet bzw. bebaut. Aktuell stehen zwei Grundstücke zum Verkauf.

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. Zudem soll durch die moderate Ausweisung von neuen Bauplätzen langfristig die Attraktivität des Ortsteils Leutershausen gestärkt und der Ortsteil insgesamt stabilisiert werden.

Der Bebauungsplan "Geisberg II" wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Durch das neue Wohngebiet mit 7 Baugrundstücken erfolgt eine Abrundung der besiedelten Gemarkungsfläche in nördlicher Richtung.

Das überplante Gebiet hat insgesamt eine Fläche von ca. 0,6 ha.

3. 0 Erschließung

Das zukünftige allgemeine Wohngebiet wird über die bestehende Bergstraße erschlossen.

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 durch Anschluss an das bestehende Kanalsystem im westlichen Bereich im Mischsystem, im östlichen Bereich im Trennsystem.

4. 3 Energieversorgung (Strom und Gas)

Die Gemeinde Hohenroth wird vom Überlandwerk Rhön, mit Sitz in Mellrichstadt, mit Strom 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. 0,6 ha.

Bruttobaufläche	6.406 m ²
abzüglich Straßenfläche	1.050 m ²
abzüglich öffentliche Grünflächen	<u>128 m²</u>
Nettobaufläche	5.228 m ²

Innerhalb des Planungsgebietes stehen ca. 0,5 ha für die Neubebauung zur Verfügung.

BEGRÜNDUNG

DES GRÜNORDNUNGSPLANS EINSCHL. ARTENSCHUTZRECHTLICHER ABSCHÄTZUNG UND UMWELTBERICHT

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „GEISBERG II“, LEUTERSHAUSEN DER GEMEINDE HOHENROTH

LANDKREIS RHÖN-GRABFELD

LT. BESCHLUSS VOM 15.02.2016

ENTWURFSVERFASSER

MIRIAM GLANZ
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
AM WACHOLDERRAIN 23
97618 LEUTERSHAUSEN
Stand 15.02.2016

Inhaltsverzeichnis

A	Grünordnung	4
1	Bestandsaufnahme	4
1.1	Lage im Raum.....	4
1.2	Geologie und Böden	4
1.3	Wasser.....	4
1.4	Klima	4
1.5	Lebensräume.....	4
1.6	Tiere und Pflanzen.....	5
1.7	Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte	5
1.7.1	Europäische Schutzgebiete	5
1.7.2	Schutzgebiete gemäß § 23 – 29 BNatSchG	5
1.7.3	Geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG.....	6
1.7.4	Biotop der Bayerischen Biotopkartierung	6
1.8	Landschaftsbild.....	6
1.9	Sonstige Schutzgüter.....	6
1.10	Bewertung von Natur und Landschaft	6
2	Eingriffssituation	6
2.1	Geplantes Vorhaben.....	6
2.2	Eingriffe.....	6
2.3	Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung	7
2.3.1	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. der Arten und Lebensräume und des Landschaftsbildes	7
2.3.2	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima	7
2.3.3	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. des Landschaftsbildes	7
3	Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 15 BNatSchG	7
3.1	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen.....	7
3.2	Beschreibung der vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen	10
3.2.1	Öffentliche Grünfläche im Westen als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	10
3.2.2	Private Grünfläche als Eingrünungsstreifen mit Pflanzgeboten	10
3.2.3	Ökokonto Ausgleichsfläche „Trieb“	10
3.3	Zusammenfassung hinsichtlich Ausgleich und Ersatz.....	11
4	Angaben zum Artenschutz für den Bebauungsplan „Geisberg II“	11
4.1	Einleitung	11
4.2	Wirkungen des Vorhabens	12
4.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	12
4.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung	12
4.3.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG).....	12
4.4	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	12
4.4.1	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	12
4.4.1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	12
4.4.1.2	Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie	13
4.4.2	Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie.....	13

4.5	Gutachterliches Fazit	14
B	Umweltbericht.....	15
1	Einleitung.....	15
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	15
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	15
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung.....	15
2.1	Schutzgut Boden	15
2.2	Schutzgut Klima/Luft.....	16
2.3	Schutzgut Wasser.....	16
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	17
2.5	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	18
2.6	Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild	18
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	18
2.8	Wechselwirkungen.....	19
3	Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung).....	19
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	19
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	20
6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	20
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	20
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	20

A Grünordnung

1 Bestandsaufnahme

1.1 Lage im Raum

Naturräumlich liegt der Ortsteil Leutershausen der Gemeinde Hohenroth im Naturraum 140 „Südrhön“ mit der naturräumlichen Untereinheit Nr. 140-B „Hochflächen der Südrhön“ im Solzbachtal.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst ackerbaulich genutzte Flächen am nördlichen Ortsrand von Leutershausen und die dort vorhandene Bergstraße. Nach Süden, Westen und Osten schließt der Geltungsbereich an vorhandene Bebauung an, im Norden liegen Ackerflächen, nordwestlich der Sportplatz. Auf der Westseite verläuft ein Flurweg am Südrand eine Geländestufe zur Bergstraße, im Osten die Erschließungsstraße „Am Geisberg“.

1.2 Geologie und Böden

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Oberen Buntsandstein, der eine Wechselfolge von braunroten Tonsteinen und Feinsandsteinen darstellt.

Nach der „Bodenkundlichen Übersichtskarte von Bayern“ sind stark lehmige Tone anzutreffen, aus denen sich meist tiefgründige Tonböden mit wechselnden Lehmgehalten entwickelt haben.

1.3 Wasser

Vorfluter des Geltungsbereiches ist der Solzbach, der über die Brend in die Fränkische Saale entwässert.

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.

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.

Kleinklimatisch stellt der Geltungsbereich mit dem südexponierten Hang ein Kaltluftabflussgebiet am Ortsrand von Leutershausen dar, bei dem die Kaltluft von den oberhalb liegenden Ackerflächen nach Süden durch den Ort und dann in Richtung Osten mit dem Solzbachtal abfließt.

1.5 Lebensräume

Der Geltungsbereich ist überwiegend ackerbaulich genutzt.

Am Südrand, der Böschung zur Bergstraße, steht in der östlichen Hälfte eine Altgrasflur, auf der sich im Osten eine Schlehenhecke (*Prunus spinosa*) entwickelt hat, die immer wieder auf den Stock gesetzt wird.

Im Westen ist auf dieser bis 3,5 m hohen Steilböschung eine größere Feldhecke mit Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Kirsche (*Prunus avium*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Weißdorn (*Crataegus cf. oxyacantha*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Blutrottem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) vorhanden, der sich an der Westgrenze des Geltungsbereichs nach Norden wendet. Entlang der Bergstraße sind sieben ältere Stiel-Eichen (1 Exemplar mit Stammdurchmesser

von ca. 40 cm, aber vielen abgestorbenen Ästen in der Krone, 2 Exemplare mit Stammdurchmesser von ca. 30 cm, 4 Exemplare mit Stammdurchmesser von ca. 15 - 20 cm) sowie eine Wildbirne (Stammdurchmesser von ca. 25 cm) als „Überhälter“ vorhanden – dieser Bestand muss beseitigt werden.

In dem westlichen Bestand stehen mehrere Gruppen von älteren Eichen, die aufgrund ihrer Mehrstämmigkeit wie einzelne alte Bäume wirken – dieser Bestand soll erhalten werden.

Die bereits vorhandene Bergstraße ist Teil des Geltungsbereichs.

1.6 Tiere und Pflanzen

Laut aktuellem Auszug der Artenschutzkartierung Bayern (ASK, Bayer. Landesamt für Umwelt, Stand 8/2015) 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. Weiterhin sind gehölzbrütende Vogelarten zu erwarten. Die vorhandenen Bäume weisen jedoch keine Höhlen auf, die als Brutplätze für Spechte geeignet wären.

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 (dicht bewachsene Gehölzstrukturen, Ackerflächen) auszuschließen. Die Altgrasfluren sind überwiegend hochwüchsig und liegen sehr isoliert.

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Geisberg II“ der Gemeinde Hohenroth keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, wenn eine Beeinträchtigung der Brutplätze von bodenbrütenden 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).

Weiterhin ist die Rodung der Gehölze gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BayNatSchG ausschließlich im Winterhalbjahr vorzunehmen.

1.7 Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte

1.7.1 Europäische Schutzgebiete

Ca. 1 km nordöstlich 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).

Schutzzweck sind repräsentative magere Flachland-Mähwiesen, mehrere Populationen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings in Verbundsituation, außerdem Fließgewässer-Lebensräume und wertvolle Habitate der Groppe.

Auswirkungen auf dieses FFH-Gebiet 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 Sportplatzes bzw. im weiteren Verlauf nach Osten entlang des südseitigen Waldrandes 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

Die Gehölze im Südwesten des Geltungsbereichs sind unter der Nummer 5627-0031-002 „Hecken und Gehölze bei Leutershausen“ in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst.

1.8 Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt bei ca. 285 m ü. NN am oberen Rand der nach Süden exponierten nördlichen Talflanke des Solzbachs, auf dem sich eine Hälfte der Siedlung von Leutershausen erstreckt. Das geplante Baugebiet schließt an einen Straßenzug an, der einen Teil des Altortes von Leutershausen darstellt.

Auf Höhe des Geltungsbereichs ist die Bergstraße derzeit nur südseitig bebaut.

Diese Fläche ist deshalb von Süden und vom gegenüberliegenden Hang des Solzbachtals gut einsehbar.

Die landschaftliche Einbindung des Wohngebietes ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan durch die Neuschaffung eines Ortsrandes am Nordrand des Geltungsbereichs vorgesehen.

1.9 Sonstige Schutzgüter

Für den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 9/2015).

1.10 Bewertung von Natur und Landschaft

Die Ackerflächen im Geltungsbereich haben geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Gehölzstrukturen werden als Lebensräume mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet.

Die vorhandene Bergstraße ist ohne Bedeutung für den Naturhaushalt.

2 Eingriffssituation

2.1 Geplantes Vorhaben

Die Gemeinde Hohenroth beabsichtigt, eine ca. 0,6405 ha große Fläche auf Teilflächen der Fl.Nrn. 197, 200, 216/1 sowie einer Teilfläche der Fl.Nr. 198 der Gemarkung Leutershausen als

- allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,40,
- Verkehrsfläche (Bergstraße, Bestand)
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Norden als private Grünflächen bzw. den Erhalt von Bepflanzungen im Westen als öffentliche Grünfläche sowie
- die Zuordnung einer außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teilfläche des Ökokontos

festzusetzen.

2.2 Eingriffe

Mit der geplanten Bebauung als allgemeines Wohngebiet 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.

Die Einbeziehung der bestehenden Bergstraße in den Geltungsbereich ist ohne Auswirkungen auf den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild.

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. der Arten und Lebensräume und des Landschaftsbildes

- Schaffung von Gehölzstrukturen am neuen Siedlungsrand durch die Festsetzung einer Bepflanzung auf Privatgrund.
- Erhalt eines Teils der vorhandenen Gehölze im Westen des Geltungsbereichs (auf ca. 130 m²) als öffentliche Grünfläche
- Festsetzung zur Beschränkung der Bodenarbeiten auf den Zeitraum außerhalb des Brutgeschäftes bodenbrütender Vogelarten.

2.3.2 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

2.3.3 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. des Landschaftsbildes

- Festsetzungen zur Neupflanzung in den Randbereichen der Bebauung ermöglichen die Entwicklung von Gehölzbeständen als Siedlungsränder
- Auswahllisten für Gehölzpflanzungen im privaten Raum

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 0,4,
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Norden als private Grünflächen bzw. den Erhalt von Bepflanzungen im Westen als öffentliche Grünfläche sowie
- die Zuordnung einer außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teilfläche des Ökokontos vorgesehen.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet) ist aufgrund der GRZ von 0,4 als ein Baugebiet mit hohem Versiegelungsgrad einzustufen.

Entsprechend wird das geplante WA-Gebiet dem Eingriffstyp A zugerechnet.

In der Kategorie I werden Lebensräume und Schutzgüter bewertet, die als von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft werden, in der Kategorie II Lebensräume mit mittlerer Bedeutung (vgl. Kap. 1.10).

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 gewählter Faktor 0,4	Feld B I 0,2 - 0,5 (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 • Bauminself, 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 gewählter Faktor 0,8 für Altgrasflur, Faktor 1,0 für die Gehölzstrukturen	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) nicht vorhanden

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

Flächen wie die bestehende Bergstraße mit ca. 1.050 m², 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 ebenfalls nicht als Eingriffe bewertet.

Für die vom Eingriff betroffene Ackerfläche, die als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen ist, wird der innerhalb der Kategorie A/I niedrige Kompensationsfaktor von 0,4 gewählt.

Die Wahl des niedrigen Faktors begründet sich durch die relativ geringe Wertigkeit der Ackerflächen und die vorgesehenen Maßnahmen zur Durchgrünung und zum Schutz von Boden, Wasser und Kleinklima (s.o.).

Dazu zählen insbesondere:

- Private Grünfläche als Eingrünungsstreifen (siehe Kap. 2.3.3) einschl. Saumbereichen, die der Eingriffsminimierung v.a. bzgl. des Landschaftsbildes dient, aber nicht als Ausgleichsfläche eingestuft und bilanziert wird

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.

Für die vom Eingriff betroffenen Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild werden folgende Faktoren gewählt:

- Altgrasflur mit Schlehenhecke: Kompensationsfaktor von 0.8
- strukturierte Baumhecke: Kompensationsfaktor von 1,0

Bilanzierung der Eingriffe			
Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad		Betroffene Flächen	Erfordernis
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	Feld A/I gewählter Faktor 0,4	WA-Gebiet auf Acker = 4.265 m ² Summe = 4.265 m ² x 0,4 =	1.706 m ²
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Feld A/II gewählter Faktor 0,8 bzw. 1,0	WA-Gebiet auf Altgrasflur = 630 m ² Summe = 630 m ² x 0,8 = WA-Gebiet auf Baumhecke = 460 m ² Summe = 460 m ² x 1,0 =	504 m ² 460 m ²
Summe			2.670 m ²

Vorgesehene Kompensationsflächen		
Ökokonto (Ausgleichsfläche „Trieb“) = entspricht einer Grundfläche von 2.055 m ² einschl. 30 % Verzinsung seit der Herstellung ab 13.10.2004	2.672 m ²	2.672 m ²
Summe der vorgesehenen Kompensationsflächen für den Bebauungsplan „Geisberg II“	2.672 m ²	2.672 m ²

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

3.2 Beschreibung der vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen

3.2.1 Öffentliche Grünfläche im Westen als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Westen des Geltungsbereichs wird die Gehölzstruktur auf der nach Südwesten exponierten Böschung als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt damit diese gliedernde Grünstruktur dauerhaft erhalten wird.

3.2.2 Private Grünfläche als Eingrünungsstreifen mit Pflanzgeboten

Zur landschaftlichen Einbindung der Siedlungserweiterung in das Landschaftsbild und zur Schaffung eines neuen Ortsrandes werden auf privaten Grünflächen Pflanzgebote festgesetzt.

Dort sind mindestens 4 m breite Gehölzstreifen (3reihige Pflanzung mit Heistern und Sträuchern) mit einer Hecke aus heimischen Straucharten und Baumarten II. Ordnung gemäß Pflanzenvorschlagsliste der Festsetzungen zu pflanzen.

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 abzuflachen 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 I“ zugeordnet.

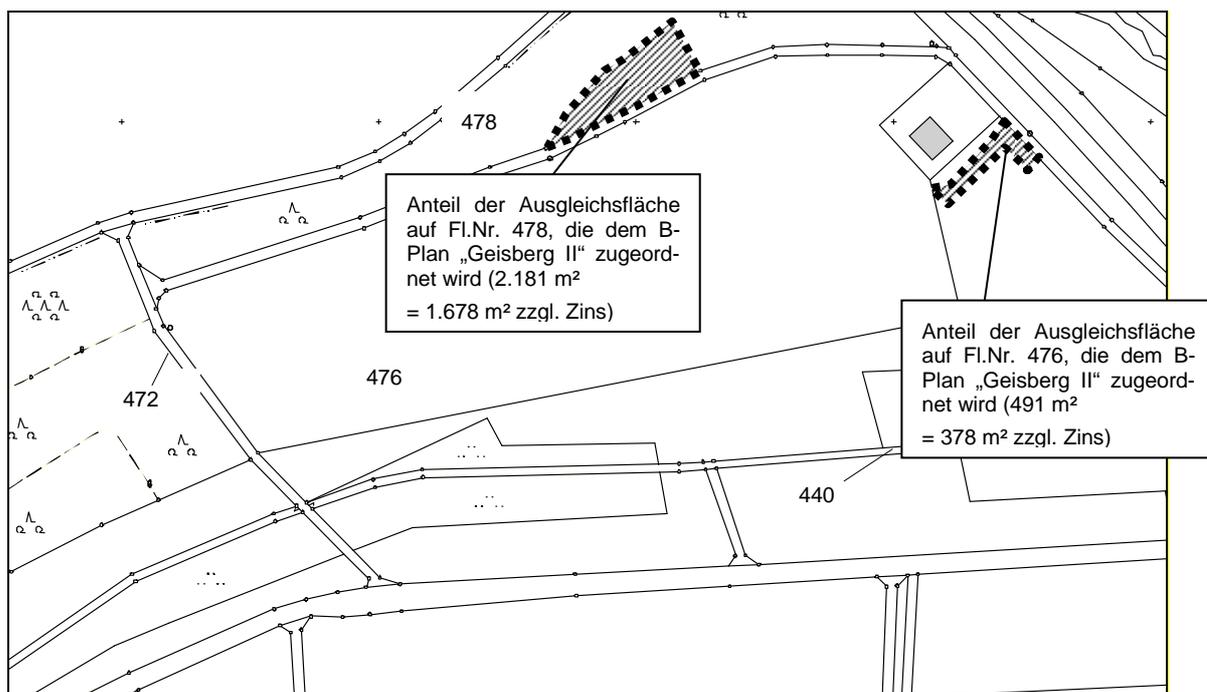
Ein fünfter Streifen parallel zur Südwestgrenze (Weg) des Flurstücks (Grenze Fl.Nr. 472/476) mit 5.187 m² (3.990 m² zzgl. Zins) wurde dem Bebauungsplan „Landwehr II“ zugeordnet.

Ein sechster Streifen wurde dem Bebauungsplan „Landwehr III“ mit 5.023 m² große Teilfläche (entspricht 3.864 m² zzgl. Zins) zugeordnet:

Für den hier vorliegenden Bebauungsplan „Geisberg II“ werden zwei Teilflächen von

- 378 m² auf Fl.Nr. 476 (die letzte dort noch unbelegte Teilfläche) sowie
- 1.678 m² auf Fl.Nr. 478,

also insgesamt eine 2.055 m² große Teilfläche (entspricht 2.672 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 „Geisberg II“ durch die zugeordnete Ökokontofläche „Trieb“ (zwei Teilflächen) an der Gemarkungsgrenze Leutershausen / Windshausen möglich ist.

4 Angaben zum Artenschutz für den Bebauungsplan „Geisberg II“

4.1 Einleitung

Die geplanten Maßnahmen des Bebauungsplans „Geisberg II“ 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 8/2015), Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Rhön-Grabfeld.
- Fachliteratur mit Verbreitungskarten.

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben der Obersten Baubehörde vom 19. Januar 2015 Az.: IIZ7-4022.2-001/05 eingeführten und ergänzten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutz-

rechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ mit Stand 01/2015. Diese „Hinweise“ berücksichtigen auch das sog. „Colbitz-Urteil“.

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 (dicht bewachsene Gehölzstrukturen, Ackerflächen) auszuschließen. Die Altgrasfluren sind überwiegend hochwüchsig und liegen sehr isoliert.

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. Die im Westen vorhandenen Einzelbäume in den Gehölzstrukturen weisen keine Höhlen auf, die als Sommer- oder Zwischenquartiere für Fledermäuse geeignet wären. Als Winterquartiere sind die Baumstämme nicht geeignet.

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 im Bereich der Ackerflächen die Gruppe der bodenbrütenden Vogelarten besonders zu berücksichtigen. Weiterhin sind gehölzbrütende Vogelarten zu erwarten. Die vorhandenen Bäume weisen jedoch keine Höhlen auf, die als Brutplätze für Spechte geeignet wären.

Auswirkungen

Eine Störung der Reviere von bodenbrütenden 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.

Die Bedeutung der Gehölze im bzw. am Rand des Geltungsbereichs als Lebensstätte der Heckenbrüter wird durch die bau- und anlagenbedingt unvermeidbaren Eingriffe verringert, die Gehölzstrukturen entfallen teilweise. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Für die erforderlichen Rodungen gelten die Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG, weshalb diese Rodungen außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen sind. Dadurch kann eine Störung der Reviere einschl. Beseitigung des jeweiligen Neststandorts ausgeschlossen werden, zumal diese Vögel (bis auf die Elster) jährlich neue Nester bauen.

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 „Geisberg II“ der Gemeinde Hohenroth keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, wenn eine Beeinträchtigung der Brutplätze von bodenbrütenden 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.

Weiterhin ist die Rodung der Gehölze gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BayNatSchG ausschließlich im Winterhalbjahr vorzunehmen.

B Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan „Geisberg II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) geschaffen werden, da auch weiterhin eine Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet von 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

- allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4,
- Verkehrsfläche (Bergstraße, Bestand)
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Norden als private Grünflächen bzw. den Erhalt von Bepflanzungen im Westen als öffentliche Grünfläche sowie
- die Zuordnung einer außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teilfläche des Ökokontos

vorgesehen.

Der Geltungsbereich betrifft eine Fläche von ca. 0,6405 ha auf Fl.Nr. 200 sowie einer Teilfläche der Fl.Nr. 198 der Gemarkung Leutershausen .

Der Geltungsbereich umfasst ackerbaulich genutzte Flächen am nördlichen Ortsrand von Leutershausen und die dort vorhandene Bergstraße. Nach Süden, Westen und Osten schließt der Geltungsbereich an vorhandene Bebauung an, im Norden liegen Ackerflächen, nordwestlich der Sportplatz. Auf der Westseite verläuft ein Flurweg am Südrand eine Geländestufe zur Bergstraße, im Osten die Erschließungsstraße „Am Geisberg“.

Im Geltungsbereich sollen 7 Wohnbaugrundstücke mit Einzelhäusern oder Doppelhäusern entstehen, die von der Bergstraße aus erschlossen werden.

Der Planungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

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).

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

2.1 Schutzgut Boden

Bestand

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Oberen Buntsandstein, der eine Wechselfolge von braunroten Tonsteinen und Feinsandsteinen darstellt.

Nach der „Bodenkundlichen Übersichtskarte von Bayern“ sind stark lehmige Tone anzutreffen, aus denen sich meist tiefgründige Tonböden mit wechselnden Lehmgehalten entwickelt haben.

Prognose

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flurstücken wird eine höhere Versiegelung dieser insgesamt 0,5355 ha großen Fläche ermöglicht, die

zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden führt.

Die Ausweisung von privaten Grünflächen im Norden mit 630 m², der Erhalt der Gehölzstruktur im Westen auf 130 m² und die Einbeziehung der bestehenden Bergstraße in den Geltungsbereich 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.

Kleinklimatisch stellt der Geltungsbereich mit dem südexponierten Hang ein Kaltluftabflussgebiet am Ortsrand von Leutershausen dar, bei dem die Kaltluft von den oberhalb liegenden Ackerflächen nach Süden durch den Ort und dann in Richtung Osten mit dem Solzbachtal abfließt.

Prognose

Die Funktion als Kaltluftabflussgebiet wird durch die Bebauung zukünftig auf kleiner Fläche entfallen. Allerdings ist dieser Funktionsverlust aufgrund der geringen Größe und der Lage in Fließrichtung der Kaltluft ohne Effekte auf die benachbarte Bebauung.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Vorfluter des Geltungsbereiches ist der Solzbach, der über die Brend in die Fränkische Saale entwässert.

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.

Prognose

Der Solzbach stellt derzeit den Vorfluter für das Oberflächenwasser dar. Durch das geplante Mischsystem wird das Regenwasser 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 unversiegelter landwirtschaftlicher Flächen für Wohngebiete wird jedoch die Grundwasserneubildungsrate in Teilen des Geltungsbereichs verringert, was aufgrund der geringen Flächengröße (betroffen sind ca. 0,5355 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 nördlich des Geltungsbereichs an.

Ca. 1 km nordöstlich 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).

Schutzzweck sind repräsentative magere Flachland-Mähwiesen, mehrere Populationen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings in Verbundsituation, außerdem Fließgewässer-Lebensräume und wertvolle Habitats der Groppe.

Der Geltungsbereich ist überwiegend ackerbaulich genutzt.

Am Südrand, der Böschung zur Bergstraße, steht in der östlichen Hälfte eine Altgrasflur, auf der sich im Osten eine Schlehenhecke (*Prunus spinosa*) entwickelt hat, die immer wieder auf den Stock gesetzt wird.

Im Westen ist auf dieser bis 3,5 m hohen Steilböschung eine größere Feldhecke mit Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Kirsche (*Prunus avium*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Weißdorn (*Crataegus cf. oxyacantha*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Blutrottem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) vorhanden, der sich an der Westgrenze des Geltungsbereichs nach Norden wendet. Entlang der Bergstraße sind sieben ältere Stiel-Eichen (1 Exemplar mit Stammdurchmesser von ca. 40 cm, aber vielen abgestorbenen Ästen in der Krone, 2 Exemplare mit Stammdurchmesser von ca. 30 cm, 4 Exemplare mit Stammdurchmesser von ca. 15 - 20 cm) sowie eine Wildbirne (Stammdurchmesser von ca. 25 cm) als „Überhälter“ vorhanden – dieser Bestand muss beseitigt werden.

In dem westlichen Bestand stehen mehrere Gruppen von älteren Eichen, die aufgrund ihrer Mehrstämmigkeit wie einzelne alte Bäume wirken – dieser Bestand soll erhalten werden.

Die bereits vorhandene Bergstraße ist Teil des Geltungsbereichs.

Die Gehölze im Südwesten des Geltungsbereichs sind unter der Nummer 5627-0031-002 „Hecken und Gehölze bei Leutershausen“ in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst.

Prognose

Auswirkungen auf dieses FFH-Gebiet durch die geplante Bebauung sind aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Im Bereich der derzeitigen landwirtschaftlichen Flächen geht mit der Ausweisung von Wohngebieten und öffentlichen bzw. privaten Grünflächen

- der Lebensraum Acker verloren, der als Lebensraum mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen ist, sowie
- die Lebensräume Altgrasflur mit Schlehenhecke und strukturierte Baumhecke, die als Lebensraum mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft werden.

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

Flächen wie die bestehende Bergstraße mit ca. 1.050 m², die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen.

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Geisberg II“ der Gemeinde Hohenroth keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, wenn eine Beeinträchtigung der Brutplätze von bodenbrütenden 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.

Weiterhin ist die Rodung der Gehölze gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BayNatSchG ausschließlich im Winterhalbjahr vorzunehmen.

Insgesamt sind die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Geisberg II“ verbundenen Maßnahmen

von mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Bestand

Der Geltungsbereich selbst hat kaum Bedeutung für die örtliche Naherholung.

Prognose

Beeinträchtigungen vorhandener Wegebeziehungen sind mit der geplanten Erschließung des Neubaugebietes „Geisberg II“ nicht verbunden.

Bestand Lärmsituation

Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch den Sportplatz in ca. 200 m Entfernung gegeben.

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

2.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Bestand

Der Geltungsbereich liegt bei ca. 285 m ü. NN am oberen Rand der nach Süden exponierten nördlichen Talflanke des Solzbachs, auf dem sich eine Hälfte der Siedlung von Leutershausen erstreckt. Das geplante Baugebiet schließt an einen Straßenzug an, der einen Teil des Altortes von Leutershausen darstellt.

Auf Höhe des Geltungsbereichs ist die Bergstraße derzeit nur südseitig bebaut.

Diese Fläche ist deshalb von Süden und vom gegenüberliegenden Hang des Solzbachtals gut einsehbar.

Die landschaftliche Einbindung des Wohngebietes ist derzeit gültigen Flächennutzungsplan durch die Neuschaffung eines Ortsrandes am Nordrand des Geltungsbereichs vorgesehen.

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.

Eine gliedernde Grünstruktur im Westen wird durch die Festsetzung zum Erhalt und Ausweisung als öffentliche Grünfläche dauerhaft gesichert.

In diesem Bebauungsplan „Geisberg II“ wird die abschließende Siedlungseingrünung nach Norden hergestellt.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Prognose

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden, Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor.

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 „Geisberg II“ würde der bestehende Bedarf nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Hohenroth an anderer Stelle realisiert.

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 „Geisberg II“ ausführlich dargestellt und werden nachfolgend stichpunktartig zusammengefasst:

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. der Arten und Lebensräume und des Landschaftsbildes

- Schaffung von Gehölzstrukturen am neuen Siedlungsrand durch die Festsetzung einer Bepflanzung auf Privatgrund.
- Erhalt eines Teils der vorhandenen Gehölze im Westen des Geltungsbereichs (auf ca. 130 m²) als öffentliche Grünfläche
- Festsetzung zur Beschränkung der Bodenarbeiten auf den Zeitraum außerhalb des Brutgeschäftes bodenbrütender Vogelarten.

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
- Auswahllisten für Gehölzpflanzungen im privaten Raum

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. 0,2670 ha.

Der erforderliche Ausgleich wird durch die zugeordnete Ökokontofläche „Trieb“ an der Gemarkungsgrenze Leutershausen / Windshausen sichergestellt (2.672 m² große Teilfläche (entspricht 2.055 m² zzgl. Zins)).

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorhandenen Siedlungsgebiete in Hohenroth sind größtenteils bebaut.

Im Ortsteil Leutershausen ist diese Fläche bereits im Flächennutzungsplan als Wohngebiet vorgesehen und wird deshalb jetzt erschlossen, um ortsansässigen und Bauwilligen entsprechende Baugrundstücke anbieten zu können.

Im Rahmen einer Umfrage vom Januar 2013 wurde festgestellt, dass zwar 27 Grundstücke im Altortbereich von Hohenroth, OT Leutershausen unbebaut bzw. geringfügig oder mit einem leerstehenden Wohngebäude bebaut sind, davon aber nur 7 Eigentümer bereit sind, ihr Grundstück zu verkaufen. Seither wurden auch schon einige Baulücken vermarktet bzw. bebaut. Aktuell stehen zwei Grundstücke zum Verkauf.

Als Ergebnis der Umfrage ist festzustellen, dass eine Nachverdichtung im Altort durchaus positiv zur Stärkung des Ortskernes beiträgt, der Bedarf an Wohnbau land aber allein durch eine Innenentwicklung sicher nicht gedeckt werden kann. Zudem soll durch die moderate Ausweisung von neuen Bauplätzen langfristig die Attraktivität des Ortsteils Leutershausen gestärkt und der Ortsteil insgesamt stabilisiert werden.

Der jetzt vorgesehene Standort ist durch seine Nähe zum Ortskern mit guten Anbindungen, dem Anschluss an bestehende Wohngebiete und wegen der Flächenverfügbarkeit besonders attraktiv.

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 Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen für den privaten Bereich erfolgt im Rahmen der hoheitlichen Aufgaben der Gemeinde.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Geisberg II“ setzt Wohngebiete, bestehende 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	mittel
Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	gering
Landschaft/Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

Die Auswirkungen der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Geisberg II“ mit Grünordnungsplan verbundenen Maßnahmen sind insgesamt aufgrund der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen von überwiegend geringer Erheblichkeit, auch weil die betroffene Fläche vergleichsweise klein ist.

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

15.02.2016

Miriam Glanz

Landschaftsarchitektin

Bebauungsplan "Geisberg II"

H O H E N R O T H

Ortsteil Leutershausen

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB:

Auf Grund der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Hohenroth und speziell im Ortsteil Leutershausen, die allein durch eine Innenentwicklung nicht gedeckt werden kann und nachdem in der Gemeinde kaum noch Wohnbauplätze zum Verkauf an Bauwerber zur Verfügung stehen, wird der Bebauungsplan "Geisberg II" aufgestellt.

Der Bebauungsplan "Geisberg II" wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Neben der Aufstellung des Bebauungsplanes "Geisberg II" 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 "Geisberg II" entsprechend angepasst.

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

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 Leutershausen nach Norden 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 "Geisberg II" beigefügt.