



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

Begründung mit Umweltbericht Vorentwurf vom 21. November 2024

Vorhaben:

Projekt-Nr.: **1.81.08**
Projekt: **Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde
Höchheim im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB**

Gemeinde:

Höchheim

Landkreis:

Rhön-Grabfeld

Vorhabensträger:

Gemeinde Höchheim

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

E-Mail:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ANGABEN ZUR KOMMUNE	2
1.1. LAGE IM RAUM.....	2
1.2. EINWOHNERZAHL.....	2
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	3
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
4. INFRASTRUKTUR UND ERSCHLIEßUNG	7
5. BODEN UND BODENDENKMÄLER	7
6. GEWÄSSER	9
7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	10
7.1. LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZ	10
7.2. IMMISSIONSSCHUTZ.....	10
8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
9. UMWELTBERICHT	11
9.1. GRUNDLAGEN	11
9.1.1 <i>Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben</i>	11
9.1.2 <i>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden</i>	11
9.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) UND BESCHREIBUNG DER AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	13
9.3. BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	17
Bodenschutzklausel.....	18
Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung	18
Klimaschutzklausel	18
9.4. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN	18
9.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN	19
9.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	19
9.6.1 <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</i>	19
9.6.2 <i>Grundlagen des Umweltberichts</i>	19
9.6.3 <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</i>	20
9.6.4 <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</i>	20
9.7. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	20
10. ENTWURFSVERFASSER	21

1. Angaben zur Kommune

1.1. Lage im Raum

Höchstheim liegt im Landkreis Rhön-Grabfeld im Regierungsbezirk Unterfranken, dieser liegt in der Planungsregion Main-Rhön (3). Die Gemeinde ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen im Grabfeld und Mitglied der Kommunalen Allianz Fränkischer Grabfeldgau. Die Kommune besteht aus den Dörfern Gollmuthhausen, Höchstheim, Irmelshausen, Rothausen sowie dem Mühlenweiler Gemeindemühle.

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 25,26 km² und hat gemäß dem Stand vom 31.12.2022 1.072 Einwohner.

1.2. Einwohnerzahl

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 25,26 km².

Volkszählung / Fortschreibung des Bevölkerungsstandes		Bevölkerung
		Anzahl
Volkszählung	01.12.1840	1.327
	01.12.1871	1.517
	01.12.1900	1.538
	16.06.1925	1.454
	17.05.1939	1.341
	13.09.1950	1.783
	06.06.1961	1.477
	27.05.1970	1.451
	25.05.1987	1.269
	09.05.2011	1.194
	31.12.2012	1.179
	31.12.2013	1.160
	31.12.2014	1.137
	31.12.2015	1.136
	31.12.2016	1.134
	31.12.2017	1.099
	31.12.2018	1.067
	31.12.2019	1.081
	31.12.2020	1.072
	31.12.2021	1.069
	31.12.2022	1.072

In den letzten Jahren (2012-2022) ist die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde um 9,1 % rückläufig.

Ein Bevölkerungshöchststand ist in den 1950er Jahren aufgrund der Migration nach dem Zweiten Weltkrieg zu vermelden. Zuletzt machten sich die Auswirkungen des demographischen Wandels bemerkbar.

Die offizielle Bevölkerungsprognose für die Gemeinde prognostiziert für das Jahr 2033 einen Rückgang auf 940 Einwohner. Dies entspricht einem prognostizierten Rückgang von 13,0 % gegenüber 2019.

Bevölkerungsdichte: Höchstheim: 42 EW/km² (2022)
 Lkr. Rhön-Grabfeld: 79 EW/km² (2022)
 Freist. Bayern: 190 EW/km² (2022)

Bei 1.069 Einwohnern auf 549 Wohnungen im Jahr 2021 ergibt sich eine Belegungsziffer von 1,95 Einwohnern pro Wohneinheit. Diese liegt dabei unter dem bayernweiten Durchschnitt von 2,08 (2020).

In den Jahren 2018 bis 2021 ist ein Zuwachs von 3 Wohngebäuden zu verzeichnen. Die Anzahl der Wohnungen ist ebenfalls um 4 gestiegen.

1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni ²⁾					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Beschäftigte am Arbeitsort	111	123	118	124	122	124
davon männlich	55	62	61	61	61	63
weiblich	56	61	57	63	61	61
darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-	-	-	-	-
Produzierendes Gewerbe	-	-	-	-	-	-
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	11	11	12	8	10	-
Unternehmensdienstleister	-	-	4	-	-	-
Öffentliche und private Dienstleister	-	-	-	73	-	73
Beschäftigte am Wohnort	432	455	454	438	448	442

¹⁾ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).
²⁾ Bei den Ergebnissen des Jahres 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2020 – 2021 vorläufige Ergebnisse.

Abbildung 1: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer

Die Daten unterstreichen die Bedeutung der Gemeinde als Wohnstandort, das Arbeitsplatzangebot ist relativ differenziert und im Vergleich zu den Beschäftigten am Wohnort quantitativ gering. Dies zeigt sich insbesondere bei den Zahlen der Beschäftigten am Arbeitsort im Vergleich zu den Beschäftigten am Wohnort.

Höchstheim orientiert sich in Richtung Bad Königshofen i. Grabfeld, das im Regionalplan als mögliches Mittelzentrum dargestellt ist. Dort finden sich alle Einrichtungen der Grundversorgung sowie eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten.

In Bad Königshofen i. Grabfeld befinden sich Lebensmitteleinzelhandel, Gastronomie sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe des täglichen Bedarfs (Friseur, KFZ-Handwerk, Metzgerei, Bäckerei) und eine Tankstelle.

1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung

Bundesstraßen sowie übergeordnete Straßen verlaufen nicht durch das Gemeindegebiet. Die einfachste großräumige Anfahrt kann über die Autobahn A 71 Schweinfurt – Erfurt erfolgen. Die Abfahrt erfolgt dabei im Norden nach Mellrichstadt, von dort aus etwa 12 Kilometer auf der Staatsstraße über Hendungen nach Höchstheim. Die Abfahrt im Süden erfolgt bei Bad Neustadt Nord über die Anschlussstelle der B279 und dann in Richtung Königshofen.

Der nächste Bahnhof liegt in Mellrichstadt an der Bahnstrecke Schweinfurt – Erfurt. Höchstheim liegt an den Staatsstraßen St2275 (aus Mellrichstadt) und an der Staatsstraße St2280.

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Die Gemeinde Höchstheim beabsichtigt, die Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie die Ausweisung von drei Bauplätzen im Ortsteil Irmelshausen zu ermöglichen. Dies soll dazu dienen den im Ortsteil Irmelshausen vorliegenden Bestrebungen zur Errichtung von Wohnbebauung Rechnung zu tragen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gebiet „Irmelshausen“ umfasst die Flurnummern 251, 252, 253, 254 sowie die Teilstücke der Flurnummern 245 und 246 der Gemarkung Irmelshausen.

Die Gemeinde möchte die landwirtschaftliche Nutzung in Irmelshausen stärken und sichern sowie Wohngebäude für den nachgefragten Bedarf zur Verfügung stellen. Darüber hinaus bietet das Dorfgebiet die Möglichkeit Standorte für kleinere und mittlere Betriebe des nicht wesentlich störenden Handwerks und Gewerbes darzustellen. Eine gute Nutzungsmischung trägt wesentlich zur nachhaltigen Entwicklung des Ortsteils dar.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Stärkung der organischen Entwicklung des Ortsteils Irmelshausen. Die Errichtung von Wohngebäuden soll unter Wahrung des bestehenden Dorfgebietscharakters ermöglicht werden.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit, die wie vorliegend im planungsrechtlichen Außenbereich errichtet werden sollen, erfordert daher generell eine gemeindliche Bauleitplanung, ergo eine Vorbereitung durch eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes über ein Änderungsverfahren sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

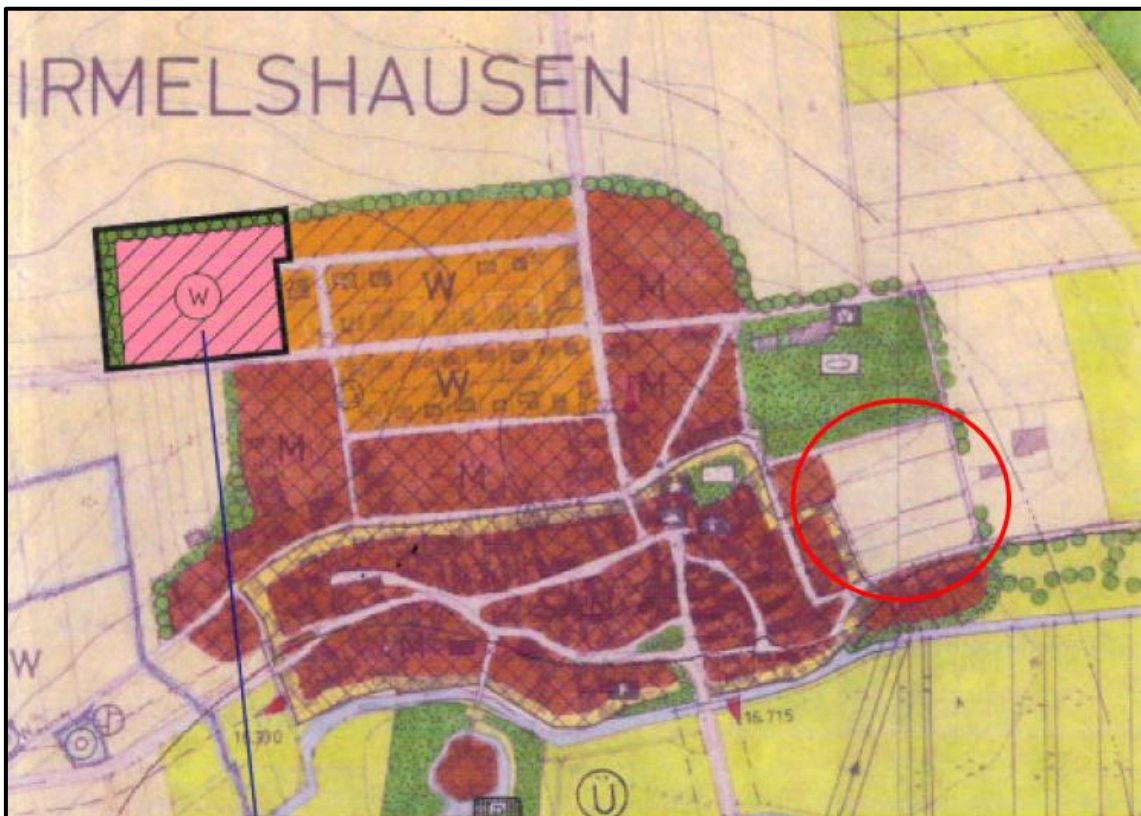


Abbildung 2: Flächennutzungsplan Höchstheim

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

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

Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen zukünftig als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO dargestellt. Erst durch diese Änderung kann dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) genügt werden.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Flächen neu dargestellt:

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO):	8.479 m ²
Verkehrsfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	1.130 m ²

Summe: 9.609 m²

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Irmelshausen:

<u>Flur-Nr.</u>	<u>Erläuterung</u>	<u>Flur-Nr.</u>	<u>Erläuterung</u>
244	TF, Straße	252	
245	TF, Straße	253	
251	TF, Straße	254	

3. Übergeordnete Planungen

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

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Höchheim liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP 2013) und dessen Teilfortschreibungen im allgemeinen ländlichen Raum. Wie der gesamte Landkreis Rhön-Grabfeld ist auch die Gemeinde Höchheim als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturellen und landschaftlichen Aspekten sowie die Mobilität zu berücksichtigen (Punkt 3.1). Diesem Grundsatz wird mit vorliegender Planung entsprochen, es handelt sich um eine bereits teilweise erschlossene Fläche.

Dem ebenfalls in Punkt 3.1 genannten Grundsatz der flächensparenden Erschließungsformen wird durch die Anbindung an einen geeigneten Siedlungsansatz mit vorhandener technischer Infrastruktur ebenfalls entsprochen. Die vorhandene technische Infrastruktur ist darauf ausgelegt, dass für vorliegende Fläche ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt wird.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Punkt 3.2). Vorliegend werden Potentiale der Innenentwicklung mobilisiert. Die Flächen stehen sofort zur Verfügung. Auf Punkt 3.1.3 der Begründung wird verwiesen.

Das Anbindegebot gem. Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms wird beachtet.

Die Ausweisung des Dorfgebietes und dessen Berücksichtigung im Flächennutzungsplan entsprechen nach Auffassung der Gemeinde den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB, insbesondere den Zielen und Grundsätzen 3.1-3.3.

Regionalplan der Planungsregion 3 (Main-Rhön)

In der Novelle des Regionalplanes für die Planungsregion Main - Rhön ist Höchstheim als besonders strukturschwache Gemeinde in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Saal a.d. Saale ist das nahegelegenste Grundzentrum, Bad Königshofen ist das nahegelegenste Mittelzentrum.

A I Grundlagen der regionalen Entwicklung

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

Dem Ziel wird mit der Planung Rechnung getragen.

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

Der ländliche Raum der Region ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund der historischen Entwicklung durch deutliche strukturelle Schwächen gekennzeichnet. Höchstheim ist ebenfalls im LEP Fortschreibung 2023 als Teilraum ausgewiesen, dessen Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll. Die Planung trägt deutlich zu einer Stärkung des Ortsteils Irmelshausen bei.

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

Dem Ziel wird entsprochen.

A II Raumstruktur

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

Diesem Ziel wird entsprochen, da durch die Ausweisung eines Dorfgebietes die Raumnutzung nachhaltig gestaltet wird. Der Bedarf an den Wohnhäusern in dem Gebiet ist nachgefragt. Die Stärkung der Bevölkerung geht mit einer wirtschaftlichen Stärkung sowie einer kulturellen und sozialen Verbesserung einher, womit langfristig der Abwanderung entgegengewirkt wird. Aufgrund der Nutzung der bestehenden infrastrukturellen Begebenheiten ist keine neue großflächige Erschließung notwendig und es erfolgt eine nachhaltige Raumnutzung und ein sparsamer Umgang mit der vorhandenen Fläche.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine Zersiedlungstendenzen verstärkt. Die Entwicklung findet in einem abgeschlossenen Bereich zwischen einer angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle und den bestehenden Wohngebieten im Süden und Westen statt.

Ungestört Freiflächen bleiben erhalten, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden entsprechend Rechnung getragen.

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

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

B II Siedlungswesen

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

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

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

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

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

4. Infrastruktur und Erschließung

Das Planungsgebiet wird über bestehende und nach den fachlichen Vorgaben ausgebaute örtliche Verkehrswege verkehrlich angebunden.
Flächen für den abwehrenden Brandschutz sind sicherzustellen.

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserleitung ist erforderlich.
Ein Anschluss an die öffentliche Entwässerung ist erforderlich.

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

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

5. Boden und Bodendenkmäler

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer eines Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der

Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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

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

Nachfolgende Informationen sind kleinmaßstäbigen und öffentlich zugänglichen Informationsquellen entnommen und ersetzen keine Boden- und Baugrunduntersuchung.

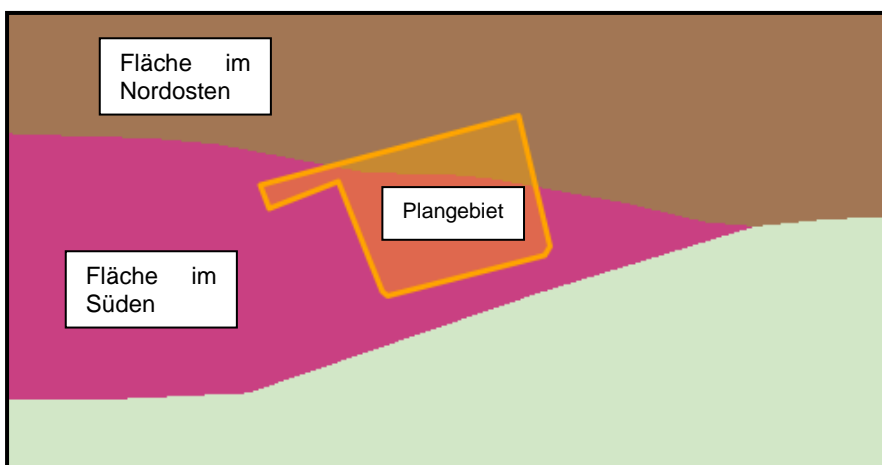


Abbildung 4: Baugrund des Plangebietes

Fläche im Nordosten:

Die geologische Karte weist den beplanten Bereich im Nordosten die geologische Einheit Grenzdolomit, im Süden die Einheit des Unteren Keuper zu. Die Gesteinsbeschreibung lautet wie folgt:

Kalkstein, dolomitisch, z. T. dicht, z. T. oolithisch, z. T. zellig-porös, grau, graubraun, gelbgrau, gebankt bis plattig, z. T. Fossilien führend; Ton-/Mergelstein, graugelb.

Die entspricht dem Baugrundtyp „Harte Festgesteine, sedimentär, häufig mit Inhomogenitäten“, die mittlere Tragfähigkeit wird dabei als sehr hoch beschrieben. Als allgemeiner Baugrundhinweis wird angegeben, dass es in einem ungestörtem und unverwittertem Zustand guter Baugrund, z.T. verwitterungsempfindlich, z.T. Setzungsunterschiede möglich (qu meist über 50 MPa in unverwittertem Zustand).

Fläche im Süden:

Im Süden wird das Gestein folgendermaßen beschrieben:

Wechselagerung von Ton-/Mergelstein, grau, graugrün, rotbraun, blaugrau; Dolomitstein, gelbgrau, gebankt bis plattig; Sandstein, schluffig, feinkörnig, grüngrau, rötlich, plattig bis gebankt; Kalkstein, dolomitisch, grau, dicht; lokal mit Lettenkohle.

Dies entspricht dem Baugrundtyp „Überwiegend veränderlich feste Gesteine wechselnd mit Festgesteinen“, die mittlere Tragfähigkeit ist dabei grundsätzlich als mittel bis hoch zu bewerten. Der Baugrund ist oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich, setzungs-/hebungsempfindlich, großräumige Senkungen möglich, Staunässe möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.

Grundwasserbeeinflusste Böden oder Moorböden sind nicht kartiert.

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

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

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

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

Im überplanten Bereich finden sich keine Hinweise auf Altlasten. Die Untere Abfallbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld ist umgehend zu informieren, falls Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden. Auf den „Mustererlass zu Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Aktenzeichen IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen, wonach sich Kommunen bei Anhaltspunkten für Altlasten gezielt Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotential zu verschaffen haben.

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

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

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

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

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

6. Gewässer

Im Plangebiet befinden sich weder stehende noch fließende Gewässer. Wasserschutzgebiete oder wasserbauliche Maßnahmen werden vom Planungsbereich nicht berührt. Das Gebiet liegt hochwasserfrei. Wassersensible Bereiche werden nicht tangiert.

7. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

7.1. Landschafts- und Naturschutz

Schutzgebiete des Naturschutzes sind nicht betroffen. Das Plangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten des Plangebietes sind Gehölze vorhanden, die sich zwischen der vorhandenen Wohnbebauung befinden und durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Es handelt sich um einen Ackerblock, der im Süden und Nordwesten zur Lagerung landwirtschaftlicher Utensilien und Materialien dient.

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

7.2. Immissionsschutz

- Verkehrsemissionen

Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich von Schienenverkehrswegen. Ebenfalls führt keine Bundes- oder Staatsstraße an dem Gebiet vorbei. Es ist daher anzunehmen, dass keine abwägungserhebliche Überschreitung von Orientierungswerten nach der DIN 18005/1 vorliegt, Belange des Schallschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB können im Zuge der Planung damit hinreichend berücksichtigt werden.

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

- Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Planungsfläche grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Osten an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Dieser liegt in etwa 120 Meter Entfernung zu der Fläche, in denen Wohnen zulässig ist. Zu beachten ist, dass auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen, auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten, auftreten können, die auf das Baugebiet einwirken. Diese sind von den Anwohnern im Rahmen der gesetzlichen Regelungen hinzunehmen. Bei der Art der baulichen Nutzung handelt es sich um ein Dorfgebiet. Dieses beinhaltet ein von Wohn-, gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung. Hierbei hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang. Dies bedeutet, dass die Wohnnutzung eines wesentlich geringeren Schutzes bedarf als beispielsweise in reinen oder allgemeinen Wohngebieten. Auch die von Landwirtschaftsbetrieben ausgehenden Immissionen sind von den Gebietsbewohnern im Dorfgebiet in höherem Umfang zu ertragen als in anderen Baugebieten.

- Betriebsstätten liegen nicht im Umfeld des Plangebietes

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

- Sportanlage TSV Irmelshausen

Etwa 60 Meter nördlich des geplanten Dorfgebiets mit zulässiger Wohnnutzung liegt die Sportanlage des TSV Irmelshausen.

8. Nachrichtliche Übernahmen

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

9. Umweltbericht

9.1. Grundlagen

9.1.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

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

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

Regionalplan

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

Flächennutzungsplan

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

Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Rhön-Grabfeld (ABSP)

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

Fachgesetze

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

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

Zielvorgaben der untersuchten Schutzgüter:

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

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

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

9.2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und

Beschreibung der Auswirkungen der Planung

Schutzgut Mensch

Beschreibung

Es handelt sich bei den umliegenden Gebieten im Westen und Süden um Flächen um gemischte Bauflächen. Es befindet sich die Sportstätte des TSV Irmelshausen etwa 60 Meter nördlich des Plangebiets sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb etwa 120 Meter östlich der zulässigen Wohnbebauung. Gebietsunverträgliche Gewerbebetriebe sind nördlich der Milz nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich von Schienenverkehrswegen oder der einer Bundes- oder Staatsstraße.

Flächen im Wohnumfeld von bis zu 1.000 m werden von Anwohnern bevorzugt für die Naherholung genutzt. Besonders hoch ist die Erholungsfunktion, wenn das Gebiet strukturreich und durch Freizeiteinrichtungen bereichert ist. Das Plangebiet ist dabei Teil der siedlungsnahen Kulturlandschaft.

Auswirkungen

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

Die Emissionen nach § 3 BImSchG wurden in der Begründung zum Bebauungsplan beurteilt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass Emissionen nicht in relevantem oder erheblichem Maße von dem Plangebiet ausgehen werden.

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

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

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand.

Im weiteren Umgriff befinden sich einige Baudenkmäler sowie ein Bodendenkmal auf und neben der Kirche (AN: D-6-5628-0143) in etwa 50 Meter Entfernung, das archäologische Befunde von Körperbestattungen des Mittelalters und der frühen Neuzeit aufweist. Ähnliche Funde sind im Plangebiet nicht zu erwarten, jedoch ebenfalls nicht gänzlich auszuschließen.

Auswirkungen:

Baudenkmäler sind nicht betroffen. Es ergeben sich keine Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um einen Ackerblock sowie um die Lagerung von landwirtschaftlichen Geräten und Utensilien. Im Südwesten des Plangebiets ist bereits eine Bebauung vorhanden. Ökologisch wertgebende Strukturen befinden sich im Südwesten in der Nähe der vorhandenen Bebauung sowie im Nordwesten des Plangebiets in Form von einigen Gehölzen.

Lebensraum

Feucht-, und Gewässerlebensräume sind nicht vorhanden. Wiesenbestände ist nicht vorhanden. Wald ist nicht betroffen. Hecken- und gehölzbrütende Arten kommen im Umfeld des Geltungsbereichs vor. Fledermausquartiere im Plangebiet sind nicht bekannt. Das Gebiet ist potentiell Bestandteil von Jagdhabitaten diverser Fledermausarten.

Schutzkulisse

Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.

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

Nächstgelegenes Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Milztal und oberes Saaletal“ in einer Entfernung von 30 m im Süden.

Auswirkungen:

Das Vorkommen von geschützten Tierarten der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie national streng geschützter Arten wird nicht erwartet. Dennoch wurden Vermeidungsmaßnahmen konzipiert, welche verpflichtend durchzuführen sind.

Es wird davon ausgegangen, dass ungefährdete, häufige Arten und sogenannte Allerweltsarten wie Star, Blau- und Kohlmeise sowie Elster und Amsel etc. hier aufgrund der nahegelegenen Bebauung vorkommen. Negative Populationsdynamiken sind mit der Bauleitplanung nicht verbunden. Gleiches gilt für Arten, die als Nahrungsgäste wahrscheinlich oder sicher vorkommen. Darüber hinaus kann eine Anzahl weiterer Arten als Nahrungsgäste aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet „Milztal und oberes Saaletal“ und dem nur geringfügig abgestuften Übergang in die Agrarlandschaft nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Erhebliche Auswirkungen sind in diesen Fällen aufgrund fehlender spezifischer Besonderheiten des Planungsgebietes nicht zu erwarten. Es kommt nicht zum Neubau von Verkehrsstrassen, eine Erhöhung diesbezüglicher Tötungsrisiken ist demnach nicht anzunehmen. Negative Auswirkungen auf Biotopverbundstrukturen für Tierarten der Gewässer- und Trockenlebensräume sind nicht anzunehmen, es finden auch keine Eingriffe in Waldgebiete statt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird über die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kompensiert.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Die Eigenart des Landschaftsraumes wird als gering bewertet. Im Plangebiet sind keine visuellen Leitstrukturen, Einzelelemente mit hohem Eigenwert oder Fernwirkung sowie keine naturkundlichen Anziehungspunkte oder landschaftsprägende Elemente vorhanden.

Der Erlebniswert der Landschaft ist potentiell vorhanden. Das Plangebiet grenzt an Irmelshausen östlich sowie an einen landwirtschaftlichen Betrieb im Westen an und ist im Umgriff von bebauter Umgebung eingegliedert. Elemente der historischen Kulturlandschaft sind nicht vorhanden. Geotope sind nicht vorhanden.

Die Nutzung des Plangebietes ist aktuell landwirtschaftlich sowohl durch aktive Bewirtschaftung als durch passive Lagerung landwirtschaftlicher Utensilien und Materialien. Die zukünftige Nutzung entspricht den angrenzenden Baugebieten und ist daher dem Landschaftsraum nicht fremd.

Eine besondere Fernwirkung oder Exposition konnte nicht festgestellt werden.

Auswirkungen:

Damit sich das Baugebiet in das Landschaftsbild einfügt, sind gestalterische Vorschriften so zu handhaben, dass Auswirkungen möglichst unterbleiben.

Erhebliche Fernwirkung besteht nicht. Die visuelle Leitlinie des Ortsrands im Osten von Hächheim wird nicht unterbrochen oder gestört. Es wird Bebauung bis an den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb ermöglicht und mindert den Eindruck einer Zersiedlung. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden nicht beeinträchtigt.

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

Schutzgut Fläche, Boden

Beschreibung:

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

Nachfolgende Informationen sind kleinmaßstäbigen und öffentlich zugänglichen Informationsquellen entnommen und ersetzen keine Boden- und Baugrunduntersuchung.

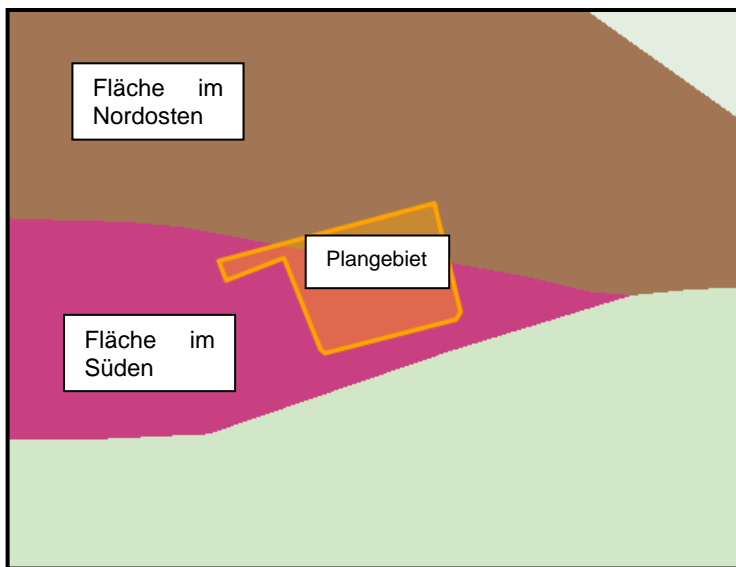


Abbildung 5: Baugrund des Plangebietes

Fläche im Nordosten:

Die geologische Karte weist den beplanten Bereich im Nordosten die geologische Einheit Grenzdolomit, im Süden die Einheit des Unteren Keuper zu. Die Gesteinsbeschreibung lautet wie folgt:

Kalkstein, dolomitisch, z. T. dicht, z. T. oolithisch, z. T. zellig-porös, grau, graubraun, gelbgrau, gebankt bis plattig, z. T. Fossilien führend; Ton-/Mergelstein, graugelb.

Die entspricht dem Baugrundtyp „Harte Festgesteine, sedimentär, häufig mit Inhomogenitäten“, die mittlere Tragfähigkeit wird dabei als sehr hoch beschrieben. Als allgemeiner Baugrundhinweis wird angegeben, dass es in einem ungestörtem und unverwittertem Zustand guter Baugrund, z.T. verwitterungsempfindlich, z.T. Setzungsunterschiede möglich (qu meist über 50 MPa in unverwittertem Zustand).

Fläche im Süden:

Im Süden wird das Gestein folgendermaßen beschrieben:

Wechsellagerung von Ton-/Mergelstein, grau, graugrün, rotbraun, blaugrau; Dolomitstein, gelbgrau, gebankt bis plattig; Sandstein, schluffig, feinkörnig, grüngrau, rötlich, plattig bis gebankt; Kalkstein, dolomitisch, grau, dicht; lokal mit Lettenkohle.

Dies entspricht dem Baugrundtyp „Überwiegend veränderlich feste Gesteine wechselnd mit Festgesteinen“, die mittlere Tragfähigkeit ist dabei grundsätzlich als mittel bis hoch zu bewerten. Der Baugrund ist oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich, setzungs-/hebungsempfindlich, großräumige Senkungen möglich, Staunässe möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.

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

Auswirkungen:

Die neu überplante Fläche hat eine Größe von ca. 0,96 Hektar. Die Verkehrserschließung ist bereits in ausreichendem Maß erfolgt.

In den überbauten Flächen wird erheblich in die Bodenfunktionen eingegriffen.

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

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

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

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

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer, keine Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete. Über Grundwasserverhältnisse ist nichts bekannt, allerdings ist aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht von hohen Grundwasserständen auszugehen.

Wasserbauliche Maßnahmen werden vom Planungsbereich nicht berührt. Das Gebiet liegt hochwasserfrei. Wassersensible Bereiche werden nicht tangiert.

Die relative Grundwasserneubildung ist gering. Entsprechend stellt die Karte „Mittlere jährliche Grundwasserneubildung in Bayern 1981-2010“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich als gering dar (ca. 50 – 100 mm/a).

Auswirkungen:

Auf Fließgewässer sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Durch Versiegelungen kommt es zu einer verminderten Grundwasserneubildung und zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. In Bezug auf die Grundwasserneubildung besitzen die Böden im Geltungsbereich jedoch geringe Wertigkeit.

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

Nach DIN 1986 – 100 ist der Überflutungsnachweis als Differenz zwischen den Regenwassermengen aus dem 30-jährigen und dem 2-jährigen Regenereignis zu führen und als

zurückhaltende Regenwassermenge in den Freiflächen des Grundstücks ohne Gefährdung für den Menschen oder Sachgüter darzustellen. Dies gilt ab einer Grundstücksfläche von 800 m².

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

Schutzgut Luft

Beschreibung:

Unzulässige Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar. Es ist eine Vorbelastung durch angrenzende Tierhaltung vorhanden. Inversionsgefährdung ist nicht gegeben.

Auswirkungen:

Mit der Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden, da schadstoffemittierende Nutzungen nicht in relevantem Ausmaß stattfinden. Durch landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere durch Tierhaltung sind weitere Geruchsemissionen möglich.

Schutzgut Klima

Beschreibung:

Besondere Eigenschaften liegen nicht vor.

Auswirkungen:

Mit der Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden.

9.3. Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Tabelle: zu erwartende Auswirkungen

Schutzgut Mensch	Keine Auswirkungen Keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion. Keine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen Keine Beeinträchtigung von Schutzgütern des Denkmalschutzes.
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Erhebliche Auswirkungen Eingriffserheblichkeit gem. § 14 BNatSchG ist festzustellen. Keine Betroffenheit der Schutzkulisse. Keine Betroffenheit der Schutzkulisse. Verlust von Nahrungs- und Bruthabitat von Allerweltsarten.
Schutzgut Landschaft	Auswirkungen Der Gebietscharakter entspricht angrenzenden Baugebieten.
Schutzgut Fläche, Boden	Erhebliche Auswirkungen Versiegelung mit erheblichem oder totalem Verlust von Bodenfunktionen in Teilbereichen anzunehmen.
Schutzgut Wasser	Keine Auswirkungen Keine Auswirkungen auf das Grundwasser oder auf Fließgewässer.
Schutzgut Luft	Auswirkungen Potenzielle Erweiterung landwirtschaftlicher Tierhaltung
Schutzgut Klima	Keine Auswirkungen

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

Prognose bei Durchführung der Planung

Wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens untersucht.

Bodenschutzklausel

Durch die getroffenen Festsetzungen und die geplante Art der Bebauung wird die Ressource „Grund und Boden“ entsprechend der gesetzlichen Vorgaben genutzt.

Der Umgang mit Grund und Boden ist dabei schonend und entsprechend der gesetzlichen Vorgaben, da die natürlichen Funktionen des Bodens bei der geplanten Nutzung berücksichtigt und die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden so gering wie möglich gehalten werden.

Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung können für das Vorhaben keine Flächen im erforderlichen Umfang bereitgestellt werden. Am Standort ist eine Vorprägung für die angestrebte Nutzung vorhanden. Eine Erschließung des Gebiets ist nicht erforderlich.

Klimaschutzklausel

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

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

9.4. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

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

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

Schutzgut Mensch	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Landschaft	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Fläche, Boden	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Wasser	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Luft	Keine Maßnahmen erforderlich

Schutzgut Klima	Keine Maßnahmen erforderlich
------------------------	-------------------------------------

Naturschutz und Artenschutz

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

9.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Grundlage für die Bewertung der Eignung des Standortes ist zunächst der wirksame Flächennutzungsplan, welcher allerdings keine Bauflächen darstellt, welche die geplante Nutzung gem. § 8 Abs. 2 BauGB ermöglichen. Ein Landschaftsplan ist nicht vorhanden.

Bei Betrachtung des Flächennutzungsplanes fällt aus, dass eine im Südwesten gelegen gemischte Baufläche bislang nicht bebaut ist. Ebenso wie im Nordosten die Abrundung der Ortschaft bislang nicht vollzogen wurde. Der Grund für die Auswahl der Fläche liegt in der bereits vorhandenen Erschließung, die ohne weitere größere Aufwendungen für drei Wohnhäuser genutzt werden kann. Darüber hinaus besitzt das Gebiet eine Vorprägung für die angestrebte Nutzung.

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

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

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

9.6. Zusätzliche Angaben

9.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

entfällt.

9.6.2 Grundlagen des Umweltberichts

Die wesentlichen Grundlagen des Umweltberichtes sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen:

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

- Regionaler Planungsverband Main-Rhön (aktuelle, digitale Fassung): Regionalplan Main-Rhön.

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

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

9.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten auf.

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

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

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

Diese umfassen in der Regel:

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

9.7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur Ermittlung und Beurteilung der Bestandssituation und der Umweltauswirkungen durch die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zu der Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Dorfgebiet im Osten von Irmelshausen auf einer Fläche von ca. 0,96 ha wurde vorliegender Umweltbericht erarbeitet.

Da im Flächennutzungsplan der Gemeinde kein Dorfgebiet dargestellt ist, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Im Westen grenzen Wohngebiete, im Osten ein landwirtschaftlicher Betrieb an. Im Süden befindet sich bereits ein forstwirtschaftlicher Betrieb. Damit fügt sich das geplante Gebiet in die städtebauliche Struktur hinsichtlich Art der baulichen Nutzung ein.

Bei dem gewählten Standort handelt es sich um einen aus umweltfachlicher Sicht nicht erheblich bedeutsamen Standort ohne besondere Standortqualitäten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskategorien nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Natura 2000-Gebiete liegen außerhalb des Einwirkungsbereichs des Baugebietes. Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Ökokatasterflächen sind nicht vorhanden.

Mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind insgesamt betrachtet geringe Umweltbelastungen verbunden.

So können dauerhaft negative Umweltauswirkungen auf die überprüften Schutzgüter in der Regel ausgeschlossen werden, im Fall des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auch durch Kompensationsmaßnahmen.

Einzig verbleibende negative Auswirkung bleibt die Versiegelung von Flächen in einem für die vorgesehene Nutzung unvermeidbaren Ausmaß. Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen. Die Betriebsanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfelds und des Naturhaushalts unterbleiben. Dies ist im Bebauungsplan verbindlich zu regeln.

10. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde beauftragt:

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

M. Sc. Robert Kern
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Fassung vom: 21. November 2024
Aufgestellt: Kronach, im November 2024