



- 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: **Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Dorfgebiet „Irmelshausen“**

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 GEMEINDE.....	3
1.1. LAGE IM RAUM.....	3
1.2. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
1.3. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WOHNRAUMENTWICKLUNG	3
1.4. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG UND EINRICHTUNGEN VOR ORT.....	4
2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES – DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS	5
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	6
3.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG	6
3.1.1. <i>Landesentwicklungsprogramm:</i>	6
3.1.2. <i>Regionalplan Main – Rhön (RP03):</i>	6
3.2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE	8
4. VORHANDENE VERBINDLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN	9
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	9
4.2. STÄDTEBAULICHE KONZEPTE.....	9
4.3. VORHANDENE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE	9
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET.....	10
5.1 BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	10
5.2. VEGETATION	13
5.3. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSSE UND VORHANDENE BEBAUUNG	13
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF.....	13
6.1. FLÄCHENBILANZ	13
6.2. BAULICHES KONZEPT/BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	13
7. VERKEHRSKONZEPTION.....	19
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT	19
9. MABNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	20
9.1. ENTWÄSSERUNG.....	20
9.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, FERNWÄRME, GAS UND TELEFON	21
9.3. MÜLLENTSORGUNG.....	22
9.4. ABFALL- UND BODENSCHUTZ	22
10. KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	24
11. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	24
11.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	24
11.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	24
11.2.1. <i>Immissionsschutz</i>	24
11.2.2. <i>Landschafts- und Naturschutz</i>	26
11.2.3. <i>Luftreinhaltung / Klimaschutzklausel</i>	29
12. UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUGB.....	30
1. EINLEITUNG	30
1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS, EINSCHLIEßLICH EINER BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN DES PLANS MIT ANGABEN ÜBER STANDORTE, ART UND UMFANG SOWIE BEDARF AN GRUND UND BODEN DER GEPLANTEN VORHABEN	30

1.1.1.	Beschreibung des Vorhabens am Standort	30
1.1.2.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	30
1.1.3.	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	30
1.2.	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE 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;	31
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	33
2.1	BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	33
2.1.1.	Schutzgut Mensch	33
2.1.2.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	33
2.1.3.	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	34
2.1.4.	Schutzgut Landschaft	34
2.1.5.	Schutzgut Fläche, Boden	35
2.1.6.	Schutzgut Wasser	37
2.1.7.	Schutzgut Luft	37
2.1.8.	Schutzgut Klima	37
2.1.9.	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	38
2.2	EINE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG; HIERZU SIND, SOWEIT MÖGLICH, INSBESONDERE DIE MÖGLICHEN ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN WÄHREND DER BAU- UND BETRIEBSPHASE DER GEPLANTEN VORHABEN AUF DIE BELANGE NACH § 1 ABSATZ 6 NUMMER 7 BUCHSTABE A BIS I ZU BESCHREIBEN, UNTER ANDEREM INFOLGE	38
2.2.1	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	38
2.2.2	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	39
2.2.3	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	39
2.2.4	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	39
2.2.5	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	39
2.2.6	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	40
2.2.7	der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	40
2.2.8	der eingesetzten Techniken und Stoffe	40
2.3.	EINE BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN, MIT DENEN FESTGESTELLTE ERHEBLICHE NACHTEILIGE UMWELTAUSWIRKUNGEN VERMIEDEN, VERHINDERT, VERRINGERT ODER SOWEIT MÖGLICH AUSGEGLICHEN WERDEN SOLLEN, SOWIE GEGEBENENFALLS GEPLANTE ÜBERWACHUNGSMABNAHMEN	40
2.4.	IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UNTER ANGABE DER WESENTLICHEN GRÜNDE FÜR DIE GETROFFENE WAHL	42
2.5.	EINE BESCHREIBUNG DER ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN NACH § 1 ABSATZ 6 NUMMER 7 BUCHSTABE J	42
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN:	42
3.1	EINE BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND, ZUM BEISPIEL TECHNISCHE LÜCKEN ODER FEHLENDE KENNTNISSE ...	42
3.2	EINE BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT	42

3.3 EINE ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER ERFORDERLICHEN ANGABEN NACH DIESER ANLAGE	43
3.4 EINE REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BEWERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN.....	44
13. ENTWURFSVERFASSER.....	44

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Hächheim 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, Hächheim, 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. 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 Hächheim. 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. Hächheim liegt an den Staatsstraßen St2275 (aus Mellrichstadt) und an der Staatsstraße St2280.

1.3. Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumentwicklung

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 Bev6lkerungsentwicklung der Gemeinde um 9,1 % r6ckl6ufig.

Ein Bev6lkerungsh6chststand 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 Bev6lkerungsprognose f6r die Gemeinde prognostiziert f6r das Jahr 2033 einen R6ckgang auf 940 Einwohner. Dies entspricht einem prognostizierten R6ckgang von 13,0 % gegen6ber 2019.

Bev6lkerungsdichte:	H6chheim:	42 EW/km ² (2022)
	Lkr. Rh6n-Grabfeld:	79 EW/km ² (2022)
	Freist. Bayern:	190 EW/km ² (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 Wohngeb6uden zu verzeichnen. Die Anzahl der Wohnungen ist ebenfalls um 4 gestiegen.

1.4. Wirtschaftliche Entwicklung und Einrichtungen vor Ort

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig besch6ftigte Arbeitnehmer am 30. Juni ²⁾					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Besch6ftigte am Arbeitsort	111	123	118	124	122	124
davon m6nnlich	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	.	.	.
6ffentliche und private Dienstleister	.	.	.	73	.	73
Besch6ftigte 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 f6r Arbeit; 2020 – 2021 vorl6ufige Ergebnisse.

Abbildung 1: Sozialversicherungspflichtig besch6ftigte Arbeitnehmer

Die Daten unterstreichen die Bedeutung der Gemeinde als Wohnstandort, das Arbeitsplatzangebot ist relativ differenziert und im Vergleich zu den Besch6ftigten am Wohnort quantitativ gering. Dies zeigt sich insbesondere bei den Zahlen der Besch6ftigten am Arbeitsort im Vergleich zu den Besch6ftigten am Wohnort.

H6chheim orientiert sich in Richtung Bad K6nigshofen i. Grabfeld, das im Regionalplan als m6gliches Mittelzentrum dargestellt ist. Dort finden sich alle Einrichtungen der Grundversorgung sowie eine Vielzahl an Freizeitm6glichkeiten.

In Bad K6nigshofen i. Grabfeld befinden sich Lebensmitteleinzelhandel, Gastronomie sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe des t6glichen Bedarfs (Friseur, KFZ-Handwerk, Metzgerei, B6ckerei) und eine Tankstelle.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes – Durchf6hrung des Verfahrens

Gem6B § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpl6ne aufzustellen, sobald und soweit es f6r die st6dtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde H6chheim beabsichtigt, die Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie die Ausweisung von drei Baupl6tzen im Ortsteil Irmelshausen zu erm6glichen. Dies soll dazu dienen den im Ortsteil Irmelshausen vorliegenden Bestrebungen zur Errichtung von Wohnbebauung Rechnung zu tragen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes f6r das Gebiet „Irmelshausen“ umfasst die Flurnummern 251, 252, 253, 254 sowie die Teilst6cke der Flurnummern 245 und 246 der Gemarkung Irmelshausen.

Die Gemeinde m6chte die landwirtschaftliche Nutzung in Irmelshausen st6rken und sichern sowie drei Wohngeb6ude f6r den nachgefragten Bedarf zur Verf6gung stellen. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich bereits ein forstwirtschaftlicher Betrieb. Im Osten befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, dem durch die Ausweisung der Fl6che als Dorfgebiet Erweiterungsm6glichkeiten geboten werden.

Das Dorfgebiet bietet weiterhin die M6glichkeit Standorte f6r kleinere und mittlere Betriebe des nicht wesentlich st6renden Handwerks und Gewerbes darzustellen. Eine gute Nutzungsmischung tr6gt wesentlich zur nachhaltigen Entwicklung des Ortsteils dar.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist die St6rkung der organischen Entwicklung des Ortsteils Irmelshausen. Die Errichtung von Wohngeb6uden soll unter Wahrung des bestehenden Dorfgebietscharakters erm6glicht werden.

Art des Verfahrens:

Die Anwendung eines vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) ist nach Pr6fung der Rechtsprechung nicht m6glich.

Es wird daher das Regelverfahren angewandt, eine Umweltpr6fung nach den Ma6gaben der § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB wird durchgef6hrt. Die Darstellungen des Fl6chennutzungsplanes werden im gegenw6rtig laufenden Verfahren zu dessen Neuaufstellung angepasst (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

St6dtebauliche Ziele:

Mit vorliegendem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde folgende st6dtebaulichen Planungsziele:

- Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
- Festsetzung des Ma6es der baulichen Nutzung der Grundst6cke
- Festlegung von 6berbaubaren Grundst6cksfl6chen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Festsetzen der 6rtlichen Verkehrsfl6chen sowie der zuk6nftigen Ver- und Entsorgung des Gebietes
- Es soll hinsichtlich immissionsrechtlicher und naturschutzrechtlicher Sachverhalte Rechtssicherheit geschaffen werden.

3. 6bergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung, r6umliche Umgebung

Die Planung entspricht sowohl einer geordneten Entwicklung als auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Gem66B § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpl66ne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die 6bereinstimmung wurde nachfolgend gepr66ft.

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm:

H6chheim liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP 2013) und dessen Teilfortschreibungen im allgemeinen l66ndlichen Raum. Wie der gesamte Landkreis Rh66n-Grabfeld ist auch die Gemeinde H6chheim als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

Die Ausweisung von Baufl66chen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Ber66cksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilit66tsanforderungen, der Schonung der nat66rlichen Ressourcen und der St66rkung der zusammenh66ngenden Landschaftsr66ume ausgerichtet werden. Diese ist dann gew66hrleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungst66tigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Dabei sind neben 66kologischen, 66konomischen und sozialen auch baukulturellen und landschaftlichen Aspekten sowie die Mobilit66t zu ber66cksichtigen (Punkt 3.1). Diesem Grundsatz wird mit vorliegender Planung entsprochen, es handelt sich um eine bereits teilweise erschlossene Fl66che.

Dem ebenfalls in Punkt 3.1 genannten Grundsatz der fl66chensparenden Erschlie66Bungsformen wird durch die Anbindung an einen geeigneten Siedlungsansatz mit vorhandener technischer Infrastruktur ebenfalls entsprochen. Die vorhandene technische Infrastruktur ist darauf ausgelegt, dass f66r vorliegende Fl66che ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt wird.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung m66glichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zul66ssig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verf66gung stehen (Punkt 3.2). Vorliegend werden Potentiale der Innenentwicklung mobilisiert. Die Fl66chen stehen sofort zur Verf66gung. Auf Punkt 3.1.3 der Begr66ndung wird verwiesen.

Das Anbindegebot gem. Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms wird beachtet.

Die Ausweisung des Dorfgebietes und dessen Ber66cksichtigung im Fl66chennutzungsplan entsprechen nach Auffassung der Gemeinde den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB, insbesondere den Zielen und Grunds66tzen 3.1-3.3.

3.1.2. Regionalplan Main – Rh66n (RP03):

In der Novelle des Regionalplanes f66r die Planungsregion Main - Rh66n ist H6chheim als besonders strukturschwache Gemeinde in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Saal a.d. Saale ist das nahegelegenste Grundzentrum, Bad K66nigshofen ist das nahegelegenste Mittelzentrum.

A I Grundlagen der regionalen Entwicklung

- 1 (Z) *Eine m66glichst g66nstige Entwicklung der Region insgesamt und in allen Teilr66umen 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. H6chheim ist ebenfalls im LEP Fortschreibung 2023 als Teilraum ausgewiesen, dessen Entwicklung in besonderem MaÙ 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 Dorfgebiets die Raumnutzung nachhaltig gestaltet wird. Der Bedarf an den Wohnhäusern in dem Gebiet ist nachgefragt. Die Stärkung der Bevölkerung geht mit einer wirtschaftlichen Stärkung sowie einer kulturellen und sozialen Verbesserung einher, womit langfristig der Abwanderung entgegengewirkt mit. 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) *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 Maße 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.

3.2. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Die in der Planzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung udglm.). Des Weiteren werden Hinweise für eine konfliktfreie Umsetzung der Planung gegeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im weiteren Umgriff befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

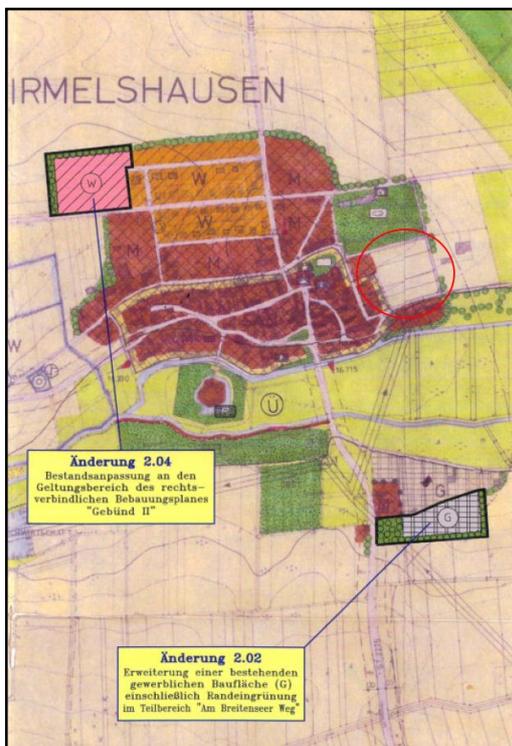
Gemäß dem Denkmalschutzgesetz ist folgendes zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (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 des 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, aufgrund 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.

4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen

4.1. Flächennutzungsplan



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde H6chheim sind die 6berplanten Bereiche als Fl6chen f6ur die Landwirtschaft dargestellt. Die Geb6ude westlich und s6udlich sind als gemischte Baufl6chen dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht aus dem wirksamen Fl6chennutzungsplan der Gemeinde entwickelbar. Zusammen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der Fl6chennutzungsplan gem6a6 § 8 Abs. 3 BauGB ge6andert (Parallelverfahren).

Bei Betrachtung des Fl6chennutzungsplanes f6allt aus, dass eine im S6udwesten gelegen gemischte Baufl6che bislang nicht bebaut ist. Ebenso wie im Nordosten die Abrundung der Ortsschaft bislang nicht vollzogen wurde.

Der Grund f6ur die Auswahl der Fl6che liegt in der bereits vorhandenen Erschlie6ung, die ohne weitere gr66ere Aufwendungen f6ur drei Wohnh6user genutzt werden kann. Dar6uber hinaus besitzt das Gebiet eine Vorpr6agung f6ur die angestrebte Nutzung.

Abbildung 2: Ausschnitt Fl6chennutzungsplan

Mit der parallelen 6nderung des Fl6chennutzungsplanes werden die Fl6chen zuk6unftig als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO dargestellt, n6aheres wird in der Begr6undung zur 6nderung des Fl6chennutzungsplans ausgef6uhrt. Erst durch diese 6nderung kann dem Entwicklungsgebot gen6ugt werden.

4.2. St6adtebauliche Konzepte

In der Gemeinde H6chheim sind keine st6adtebaulichen Konzepte, welche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 f6ur die vorgetragene Planung von Belang sind, vorhanden.

4.3. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspl6ne

An den Geltungsbereich grenzen keine vorhandenen Bebauungspl6ne an.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Beschreibung der Schutzgüter und Abgrenzung des Geltungsbereiches

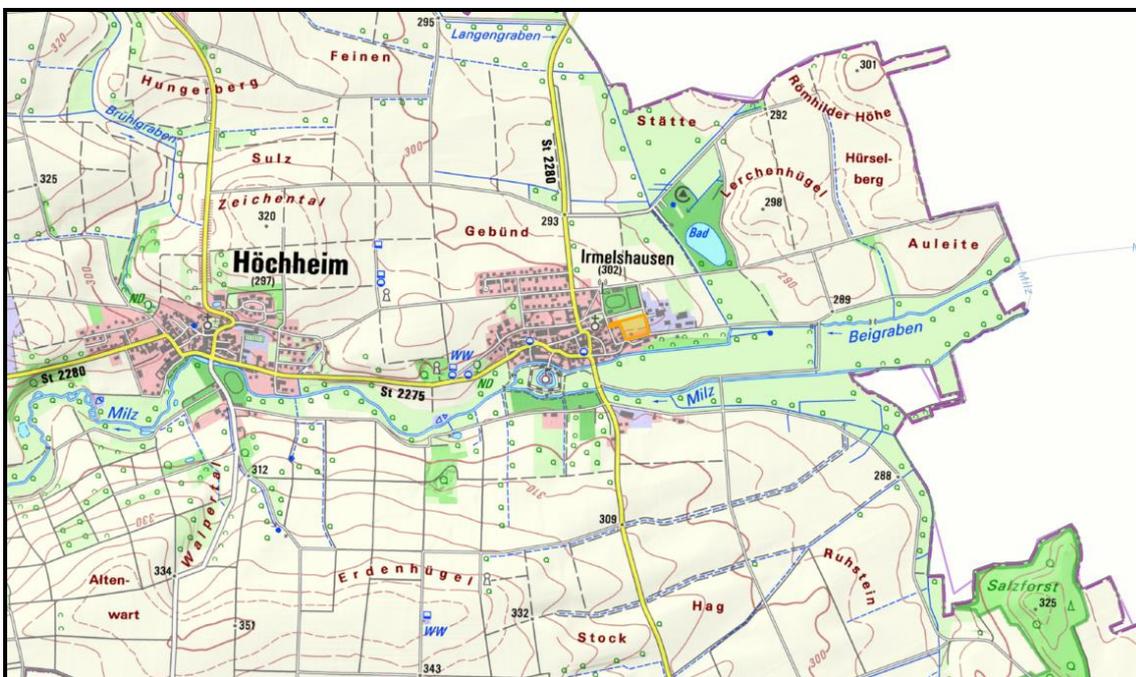


Abbildung 3: Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Osten von Irmelshausen und wird gegenwärtig zum größten Teil ackerbaulich genutzt.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden von Wohnbebauung und Grünland mit Gehölzbestand
- Im Westen von Wohnbebauung
- Im Süden von Wohnbebauung und Gewerbe
- Im Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen und einem Aussiedlerhof

Das Gelände fällt geringfügig nach Süden ab. Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches weist Höhen von 298 Meter über NN auf. Von dort fällt das Gelände bis auf etwa 292 Meter über NN am südlichen Rand des Geltungsbereiches.

Die Informationen entstammen dem langjährigen Mittel 1979 bis 2019 des Deutschen Wetterdienstes. Für Bad Königshofen wurde eine durchschnittliche Jahrestemperatur von 8,9 °C angegeben. Der mittlere Jahresniederschlag für das Gebiet beträgt etwa 400 mm.

Im Zuge des Klimawandels ist davon auszugehen, dass die Temperatur ansteigen wird. Gleichzeitig wird die verfügbare Niederschlagsmenge zurückgehen. Die Parameter ändern sich jedoch nicht nur in ihrer quantitativen, sondern auch in ihrer qualitativen Ausprägung, sodass eine Erhöhung der Stressresilienz gegenüber klimatischen Extremereignissen in der Landbewirtschaftung und der Siedlungsplanung unbedingt angezeigt ist. Bedingt durch die Lage in der europäischen Westwindzone ist die Hauptwindrichtung West und Süd-West.

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.

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.

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.

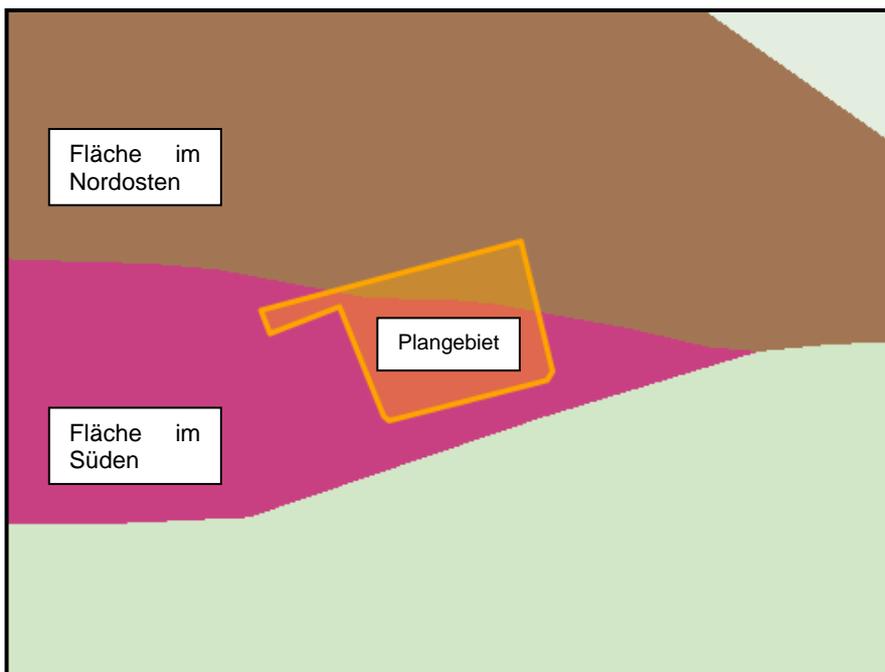


Abbildung 4: Baugrund des Plangebietes

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:

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.

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 verunreinigungs-freien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungs-freien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

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

5.2. Vegetation

Das Plangebiet selbst 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.

5.3. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

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	

Die Wege- und Straßengrundstücke befinden sich in Besitz der Gemeinde, die restlichen Flächen in Privatbesitz.

Auf der Flurnummer 252 befinden sich bereits eine landwirtschaftlich genutzte bauliche Anlage. Sonst ist kein Gebäudebestand vorhanden.

Vorhandene Katasterfestpunkte sollten vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Vermessungsamt gesichert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Abschluss von Bau- und Erschließungsarbeiten ein Antrag auf Grenzzeichenwiederherstellung empfohlen wird.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	8.479 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.130 m ²
Summe:	9.609 m²

6.2. Bauliches Konzept/Begründung der Festsetzungen

Im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB soll ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden, um den dringenden Wohnbedarf in der Gemeinde zu decken. Dazu werden entsprechende Festsetzungen nach dem § 9 BauGB sowie nach Art. 81 BayBO getroffen.

Eine zumindest teilweise barrierefreie Gestaltung der Gebäude wird generell empfohlen, beziehungsweise wird empfohlen, die Voraussetzungen zu schaffen, Umbauten zur Barrierefreiheit mit möglichst geringem Aufwand zu ermöglichen. Dies stärkt die Resilienz der Bausubstanz und spart „Graue Energie“ ein.

Begründung der Festsetzungen:

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Irmelshausen“ werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen:

1. Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

MD1:

Die Zulässigkeit richtet sich nach § 5 Abs. 2 BauNVO. Es wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1, 5, 7 und 9 BauNVO nicht zulässig sind.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Vergnügungsstätten nach § 5 Abs. 3 BauNVO wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude: Der Bedarf wird ausreichend innerhalb des Geltungsbereichs gedeckt.
- 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Der Bedarf ist nicht vorhanden.
- 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchlichen, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke: Der Bedarf ist nicht vorhanden.
- 9. Tankstellen: Aus Gründen des Immissionsschutzes ist diese Nutzung nicht gewünscht.
- Vergnügungsstätten: Diese Nutzung ist aufgrund des angestrebten Gebietscharakters städtebaulich nicht gewünscht.

MD2:

Die Zulässigkeit richtet sich nach § 5 Abs. 2 BauNVO. Es wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2, 3, 5, 7, 8 und 9 BauNVO nicht zulässig sind.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Vergnügungsstätten nach § 5 Abs. 3 BauNVO wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen: Kleinsiedlungen neigen dazu, homogene Wohngebiete zu schaffen. Eine solche einseitige Nutzung kann dem Ziel des Dorfgebiets in diesem Bereich entgegenstehen.
- 3. sonstige Wohngebäude: Der Bedarf wird ausreichend im Geltungsbereich gedeckt.
- 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Der Bedarf ist nicht vorhanden.
- 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke: Der Bedarf ist nicht vorhanden.
- 8. Gartenbaubetriebe: Der Bedarf ist nicht vorhanden.
- 9. Tankstellen: Aus Gründen des Immissionsschutzes ist diese Nutzung nicht gewünscht.
- Vergnügungsstätten: Diese Nutzung ist aufgrund des angestrebten Gebietscharakters städtebaulich nicht gewünscht.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

1.2.1 Grundflächenzahl

MD1:

Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4).

Dies eröffnet ausreichend Möglichkeiten für die angedachte Nutzung in diesem Bereich.

MD2:

Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt (GRZ 0,6).

Dies stellt den Orientierungswert nach § 17 BauNVO dar und ist im Hinblick auf die angestrebte Dichte der Bebauung in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße angemessen.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal zwei (II) festgesetzt.

Eine weitere Ausdifferenzierung erscheint aufgrund des zugestandenen Maßes an Flexibilität an die Bauherren nicht praktikabel.

Oberhalb des II. Vollgeschosses sind Aufenthaltsräume nicht zulässig. Die Erforderlichkeit dieser Einschränkung ergibt sich wesentlich aus dem Umstand, dass die Einrichtung von Aufenthaltsräumen in der Regel mit dem Ausbau des – in diesem Fall nicht als Vollgeschoss anzurechnenden – Dachgeschosses einhergeht. Sofern dies nicht nachträglich erfolgt, wird dazu erfahrungsgemäß der umbaute Raum unterhalb des Dachs präventiv vergrößert, was die Massivität des Baukörpers direkt beeinflusst. Die Festsetzung zielt daher darauf ab, dass die Gebäude insbesondere im Dachbereich weniger hoch und massiv werden.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Gebäudeoberkante (GOK) eine Höhe von 8,50 Metern (GOK 8,50 m) nicht überschreiten.

Gemessen wird von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes. Dieser stellt beispielsweise die OK Attika oder die OK Dachfirst dar, je nach Dachform und Haustyp.

Die Festlegungen entsprechen dem Stand der Technik und lassen den Bauherren einen gewissen Spielraum offen. Die Festsetzung eines Maßes der Traufhöhe ist aufgrund der unterschiedlichen Optionen bei der Auswahl der Dachformen und der in beabsichtigter Weise fehlenden Klarstellung zur Anordnung der zulässigen Vollgeschosse nicht zielführend. Heizungs- und Klimatechnik, sowie Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung Erneuerbarer Energien dürfen diese Höhe überschreiten. Diese Anlagen sind technisch erforderlich.

1.2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf höchstens 50 Zentimeter über dem mittleren Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Haupteingangstür liegen. Die Bebauung soll der Geländeform folgen.

Dem Bauplan ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf höchstens 50 Zentimeter über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, um unerwünschte Höhenentwicklungen zu vermeiden. Die Bebauung soll der Geländeform folgen, sodass örtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen wird. Ein Bezug rein auf das vorhandene Gelände ist nicht zwingend eindeutig, sodass die Höhenlage auf die Erschließungsstraße bezogen wird. Da ein Grundstück an zwei unterschiedlichen Erschließungsstraßen liegt wird mittels des Bezugspunktes der Hauseingangstüre klargestellt, welches Niveau im konkreten Einzelfall der Planrealisierung heranzuziehen ist.

Dem Bauplan ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen. Die Anordnung der Häuser und deren Höhenlage erlauben in der Regel einen barrierefreien Zugang.

Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante meint dabei die Oberkante entweder der Bodenplatte (ohne Estrich) oder die Oberkante der Kellerdecke (ebenfalls ohne Estrich).

Die Festsetzung einer Höhenlage kann unter Umständen dazu führen, dass in Teilbereichen des Baugebietes die Errichtung eines Kellers mit zusätzlichen Erfordernissen einhergeht. Sollten Kellerräume unterhalb der Hausanschlusshöhe der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen liegen, so könnten hausinterne Schmutzwasserhebeanlagen erforderlich werden.

Ob und in welchen Gebieten dies der Fall ist, kann erst bei Vorliegen einer detaillierten Erschließungsplanung abschließend beurteilt werden. Der Sachverhalt ist vor der Grundstücksveräußerung bekannt und wird den Interessierten auch durch die Gemeinde mitgeteilt.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

1.3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Bauweise

Es eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Die Abstandsflächen nach der BayBO sind einzuhalten. Das Maß der Abstandsfläche von 0,4 H, mindestens 3 Meter i.S.d. BayBO dient dazu, dass alle erforderlichen Abstandsflächen auf den jeweiligen Grundstücken eingehalten werden können. Artikel 3 der Bayerischen Bauordnung, wonach die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden dürfen, wird befolgt. Es findet keine unzumutbare nachbarschaftliche Beeinträchtigung in Bezug auf die Lichtverhältnisse statt. Alle erforderlichen Abstandsflächen zu bestehenden Nachbargebäuden und Grundstücken können eingehalten werden.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin ab Straßenbegrenzungslinie oder Hinterkante Gehweg einen Stauraum von mindestens 5 Metern aufweisen, um weitere Stellplätze und Stauraum auf Grundstücken zu gewährleisten.

Grenzgebäude müssen der BayBO entsprechen.

Die Baugrenzen sind in der Regel mit 3,00 m ab Straßenbegrenzungslinie /Grundstücksgrenze bemessen. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

1.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- *öffentliche Verkehrsflächen*

Auf Punkt 7 der Begründung wird verwiesen.

- *Straßenbegrenzungslinie*

Klarstellung gem. § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO hinsichtlich des Baulandbegriffs.

1.5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Rahmen der Erschließung ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.

Die Führung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen Gründen ausschließlich unterirdisch zulässig.

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt und auf den Privatflächen weitergeführt.

1.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Regelungen zum vorsorgenden Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Regelungen zum vorsorgenden Bodenschutz ergeben sich aus § 202 BauGB.

Minimierung der Versiegelung

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung dienen dem Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens und als Anpassungsmaßnahmen an Starkregenereignisse und den Klimawandel.

Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig mittels Versickerungsanlagen (Rigolen oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden. Zur Regenrückhaltung ist pro Baugrundstück über die Zisterne ein Regenwasserpuffer von mindestens vier Kubikmetern herzustellen.

Die Sammlung von Niederschlagswasser in einer Zisterne ist eine nachhaltige Lösung zur Anpassung an den Klimawandel, da sie zu einem nachhaltigen Umgang mit Wasser beiträgt. Die Maßnahme ermöglicht es, Wasser zu sparen und stellt eine effektive Methode dar, um Ressourcen zu schonen. Durch die Integration von Schwammstadtelementen wird das Regenwasser effizient aufgefangen und kann vielseitig genutzt werden, was ökologische Vorteile mit sich bringt.

Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Für Regelungen zum speziellen Artenschutz sowie zur Kompensation wird auf Punkt 11.2.2 der Begründung verwiesen.

1.6.1 Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich

Auf Punkt 8 und Punkt 11.2.2 wird verwiesen.

1.7. Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

Für weitere grünordnerische Festsetzungen wird auf Punkt 8 der Begründung verwiesen.

1.8. Sonstige Planzeichen

1.8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Gemäß § 16. Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden.

1.8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.

2. Nachfolgende örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt:

Allgemeinverbindliche technische Vorgaben zur Errichtung von Gebäuden entsprechen sehr hohen Umweltstandards. Es soll zur Entlastung von Verwaltungsprozessen eine Freistellung gemäß Art. 58 BayBO ermöglicht werden.

Die Festsetzung von weitergehenden Restriktionen können mittels Abweichungen nach Art. 63 BayBO auch zukünftig unterlaufen werden. Die Entwicklungen der letzten Jahrzehnte haben gezeigt, dass diesen Abweichungen in der Regel durch die Gemeinden stattgegeben wird. Rigidere Festsetzungen steigern damit in erster Linie den bürokratischen und finanziellen Aufwand für die Bauwerber und die Verwaltung.

Zu eng gefasste Festsetzungen erschweren zudem eine zukünftige resiliente Nutzung des Gebietes und seiner Bebauung im Hinblick auf demographische oder städtebaulich sinnvolle Umbauten des künftigen Bestands.

2.1. Dächer

2.1.1. Dachformen:

MD1:

Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach mit einer Mindestneigung von 25°.

Die Dachneigung muss in mindestens 25° betragen. Durch diese Konkretisierung wird eine Umgehung der Festsetzung mit einem flach geneigten Satteldach ausgeschlossen.

MD2:

Folgende Dachformen sind zulässig: Flachdach, Satteldach, Pultdach, Walmdach, Krüppelwalmdach.

Die Wahl der Dachform sollte neben ästhetischen Gesichtspunkten auch praktische Überlegungen wie die Entwässerung, Belüftung, Energieeffizienz und Nutzung von landwirtschaftlichen Hallen berücksichtigen. Es ist wichtig, dass die gewählte Dachform sowohl den funktionalen Anforderungen der landwirtschaftlichen Nutzung als auch den örtlichen Bauvorschriften entspricht.

2.1.2. Material und Gestaltung:

Zugelassen sind alle dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechenden Dacheindeckungen.

Einschränkend sind nur Metalldächer zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht. Grelle Farben sind grundsätzlich unzulässig.

Dachbegrünung sowie Photovoltaik sind zulässig und erwünscht, siehe Art. 44a BayBO.

Es sind nur Metalldächer zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht, um Schwermetallauslösungen und damit einhergehende Belastungen von Boden- und Wasserhaushalt zu unterbinden. Grelle Farben sind unzulässig, dadurch werden vermeidbare Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden.

Dachbegrünung und Photovoltaik sind zulässig und erwünscht und werden als Anpassungsmaßnahme an den Klimawandel sehr empfohlen.

2.2. Fassaden

Als Materialien für Fassaden sind Glas, Putz, Metall oder Holz zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig. Es sind nur Metallflächen zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht. Bei der Fassadengestaltung sind glänzende und wirksam spiegelnde Materialien unzulässig. Grelle Farben sind unzulässig.

Der Verzicht auf grelle Farben dient dazu die Belastungen auf das Landschaftsbild zu minimieren.

2.3. Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens zwei Stellplätze zu errichten.

Der öffentliche Raum dient grundsätzlich nicht in erster Linie dem Abstellen von KFZ. Die erforderlichen Stellplätze sind daher auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens zwei Stellplätze zu errichten.

Auf den amtlichen Leitsatz zu gefangenen Stellplätzen wird hingewiesen.

Grundsätzlich muss jeder vorgeschriebene Stellplatz frei zugänglich sein, d.h. seine sichere und jederzeitige Benutzbarkeit darf nicht vom Parkverhalten eines anderen Parkplatzbenutzers oder von Absprachen abhängig sein.

2.4. Abstandsflächen

Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

Dies ermöglicht den Verzicht auf gebäudekörperbezogene Festsetzungen nach § 23 BauNVO und stellt gleichzeitig die öffentliche Sicherheit und Ordnung sicher.

2.5. Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

Weitere Regelungen ergeben sich durch die die Bayerische Bauordnung.

2.6. Gartengestaltung

Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von größeren Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Ausnahmen gelten für lineare Strukturen wie Traufstreifen oder Einfriedungen.

Diese weisen in der Regel ökologisch oft keine Funktion mehr auf. Diese sind zudem oftmals mittels Folien nach unten abgedichtet sind und Wasser kann daher nicht oder nur schwer versickern. Dies verhindert die Grundwasserneubildung und erhöht die Gefahren durch Starkregen. Diese Auswirkungen sollen mittels Festsetzung vermieden werden.

Hinweis zur Umsetzung: Nach allgemeiner Rechtsprechung sind diese Anlagen auf die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) anzurechnen.

7. Verkehrskonzeption

Das Planungsgebiet befindet sich im Einzugsbereich der Bushaltestelle Irmelshausen, welche fußläufig in 5 Minuten erreichbar ist.

Die Straßen, die zur Erschließung dienen (Mühlgasse, Anleitenweg, Siedlung) besitzen jeweils eine Breite von mehr als 3,00 Metern. Die Mühlgasse endet an der Flurstücksgrenze zur Flurnummer 254. Es handelt sich bei den Straßen um wenig befahrene Straße.

Die fachliche Bewertung und Abstimmung hinsichtlich der straßenverkehrsrechtlichen Belange erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. In Summe kann jedoch festgehalten werden, dass die festgesetzte Entwicklungsbreite der öffentlichen Verkehrsflächen eine verkehrliche Erschließung ermöglicht.

Die notwendigen Stellplätze sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Grünordnerische Festsetzungen wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes in hinreichendem Maße getroffen.

Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Ausnahmen gelten für lineare Strukturen wie Traufstreifen oder Einfriedungen. Besonderes Augenmerk sollte auf eine Eingrünung der Grundstücke hin zu öffentlichen Verkehrsflächen und der freien Landschaft gelegt werden, in diesen Bereichen werden auch Vorschriften zur Verwendung von heimischen Gehölzen gemacht.

- Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. AGBGB sind grundsätzlich einzuhalten.
- Der Grünstreifen zur freien Landschaft im Süden muss mindestens auf einer Breite von 2 Metern bepflanzt werden.
- Pro angefangener 300m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaumhochstämme.

Des erforderlichen Ausgleichs- und ErsatzmaBnahmen gem66 § 15 BNatSchG werden auf einer Teilfl66che der Flurnummer 163 der Gemarkung Irmelshausen durchgef66hrt. Die festgesetzten Ausgleichsfl66chen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes "Irmelshausen" festgesetzten Baufl66chen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).

Folgende MaBnahme ist verbindlich durchzuf66hren:

A1: Entwicklung von Streuobstbest66nde im Komplex mit artenreichem Extensivgr66nland

MaBnahme: Entwicklung artenreiches Gr66nland

- ErstgestaltungsmaBnahme:

Auf der Fl66che erfolgt eine Ansaat mit gebietseigenem Saatgut des Ursprungsgebietes 11 (S66dwestdeutsches Bergland) in einer krautreichen standortangepassten Mischung auf ca. 80 % der Fl66chen, 20% der Fl66che sollen sich selbst begr66nen.

- PflegemaBnahmen:

Die Wiesenfl66chen sind als Extensivwiesen ein- zweimal im Jahr zu m66hen. Die Mahd darf erst ab dem 15. Juni erfolgen, das M66hgut ist abzufahren. Das Mulchen der Fl66chen ist nicht zul66ssig. Es ist ein Altgrasstreifen bei der Erstmahd bis zur n66chstj66hrigen Mahd von 5 - 20% zu belassen. Die Schnitth66he muss mindestens acht Zentimeter betragen, es sind Balkenm66her zu verwenden. Die Ausgleichsfl66che darf nicht eingefriedet werden.

MaBnahme: Entwicklung von Obstbaumbestand

- ErstgestaltungsmaBnahme

Anpflanzung von autochthonen Obstbaumhochst66mmen im Raster von mindestens 8 x 8 m. Zul66ssig sind s66mtliche heimische Obstbaumsorten. Es ist auf eine ausgewogene Mischung aus Fr66h- und Sp66tbl66hern zu achten. Der Abstand zur Grundst66cksgrenze muss 4 m betragen (Art. 48 AGBGB).

- PflegemaBnahmen

Die Geh66lzpflanzung sind bis zum Erreichen der erforderlichen Wuchsh66he gegen Verbiss zu sch66tzen und fachgerecht zu pflegen. Der Einsatz von D66nge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zul66ssig.

Gem666 Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsfl66chen einschlieBlich der durchzuf66hrenden MaBnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans an das 66kofl66chenkataster des Landesamts f66r Umwelt zu melden.

9. MaBnahmen zur Verwirklichung

9.1. Entw66sserung

Die Gemeinde H66chheim besitzt ein Mischsystem. Das Schmutz- und Regenwasseraufkommen wird gesammelt und der Kl66ranlage H66chheim im Ortsteil Gollmuthhausen zugef66hrt. F66r die Bauparzellen im westlichen Dorfgebiet sind Anschlussm66glichkeiten sowohl f66r die Schmutz- als auch die Regenwasserleitungen vorhanden.

Schmutzwasser

Auf Grundlage der bestehenden Systeme ist eine Anbindung der Schmutzwasserleitung aus dem Baugebiet im Bereich M66hlgasse m66glich. Detaillierte hydraulische Berechnungen wurden nicht durchgef66hrt. 66ber das vorhandene Kanalnetz erfolgt die Einleitung in die Kl66ranlage der Gemeinde H66chheim.

Niederschlagswasser

Prinzipiell ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser dem vorhandenen Mischkanal zuzuf66hren.

Empfehlungen:

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstutzen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgngliche MaB beschrnkt werden. Grundstuckszufahrten, Fahrzeugstellpltze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlssigen Belgen, als wassergebundene Decken oder als Grnflchen mit Pflasterstreifen ausgefuhrt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflchen sollte vorwiegend in Zisternen gesammelt und auch zu Brauchwasserzwecken verwendet werden.

Durch Dach- und Fassadenbegrnzung kann Niederschlagswasser effektiv auf dem Grundstck zurckgehalten werden.

Im Planungsgebiet evtl. vorhandene Entwsserungs- bzw. Wegseitengrben und Drainagen sind zu erhalten bzw. wieder ausreichend hydraulisch leistungsfhig herzustellen.

Auf die Technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008, die Verordnung ber die erlaubnisfreie und schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) vom 01.01.2000 und das DWA Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) wird verwiesen. Das versickernde Wasser muss ordnungsgemf und unbeschadet Dritter beseitigt werden.

9.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwrme, Gas und Telefon

Smtliche neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

- Trinkwasserversorgung (zustndig Gemeinde H6chheim)
 - TWL AZ 80 besteht in der Mhlgasse.
 - TWL AZ 100 ist im Anleitenweg vorhanden.
 - Versorgungsdruck und Rohrdimension zur Versorgung des Dorfgebiets reichen aus heutiger Sicht aus.
 - Entsprechende Qualittsstandards und Materialien fr Rohrleitung und Armaturen werden im Zuge der Erschlieungsplanung festgelegt.

Bei der Planung und Ausfhrung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlgigen Richtlinien des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) zu beachten, insbesondere die Arbeitsbltter L6schwasserversorgung aus Hydranten in 6ffentlichen Verkehrsflchen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW

- W 405 Bereitstellung von L6schwasser durch die 6ffentliche Trinkwasserversorgung
- W 331 Hydrantenrichtlinien
- W 313 Richtlinien fr Bau und Betrieb von Feuerl6sch- und Brandschutzanlagen in Grundstcken im Anschluss an Trinkwasserleitungen
- W 311 Wasserversorgung, Wasserspeicherung, Bau von Wasserbehaltern Grundlagen und Ausfhrungsbeispiele

Aufgrund der Ausrstung von Feuerwehren, der Normbeladung von Feuerwehrfahrzeugen als auch der Feuerwehrdienstvorschrift FwDV 3 - Einheiten im L6sch- und Hilfeleistungseinsatz, sollen Hydranten in einer maximalen Entfernung von 80 m voneinander angeordnet sein.

Die Hydranten mssen den Normblttern DIN 3221 bzw. 3222 entsprechen.

Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit selbsttätiger Entleerung, die Oberflurhydranten zusätzlich mit einer Sollbruchstelle versehen sind.

Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite 80 mm (DN 80) eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre mit dieser Nennweite vorhanden sind.

Eine zusatzliche Absperrung der Hydranten sollte vermieden werden. Ist dies nicht m6glich, so ist eine dauerhafte, augenfällige Kennzeichnung anzubringen.

Wenn die nach "W 405 DVGW" notwendige L6schwassermenge nicht bereitgestellt werden kann, sind unterirdische L6schwasserbehälter (Zisternen) mit einem Fassungsverm6gen von mindestens 96 m³ zu errichten. Der Deckungsbereich eines solchen Behälters hat einen Radius von ca. 200 m verlegte Schlauchlänge.

Die Abstānde zwischen Bauten und Starkstromleitungen m6ssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere jedoch VDE 0132, entsprechen.

Das geplante Entwicklungsgebiet wird an das Trinkwasserortsnetz der Gemeinde H6chheim angeschlossen.

- Stromversorgung und StraÙenbeleuchtung (zustāndig Bayernwerk Netz GmbH)
 - Stromleitungen (Niederspannungskabel) und Ortsbeleuchtungskabel liegen im Bereich der M6hlgasse als Bestand vor.
- Glasfaser- und Breitbandausbau (zustāndig Vodafone, Telekom)

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 fr6hzeitig mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

9.3. M6llentsorgung

Die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgen durch den Landkreis Rh6n-Grabfeld. Die Befahrbarkeit der Sackgasse ist aufgrund der vorgesehenen StraÙenbreiten nicht gewāhrleistet.

Der Haushaltsm6ll ist zur Entsorgung an den Anleitenweg zu transportieren.

9.4. Abfall- und Bodenschutz

Die f6nfstufige Abfallhierarchie gem. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), die f6r etwaige MaÙnahmen der Vermeidung von Abfāllen sowie der Vorbereitung zur Wiederverwendung, des Recyclings, der sonstigen (insbesondere energetischen) Verwertung und der Beseitigung von Abfāllen eine grundsātztliche Rangfolge festlegt, ist entsprechend einzuhalten. Ziel sollte sein, eine maximale Minimierung der Verluste der gesetzlich gesch6tzten nat6rlichen Bodenfunktionen zu erreichen.

Im Allgemeinen d6rfen Abfālle gem. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) nur in den daf6r zugelassenen Anlagen behandelt, gelagert oder abgelagert werden. Des Weiteren sind die Erzeuger oder Besitzer von Abfāllen, die nicht verwertet werden, dazu verpflichtet, diese ordnungsgemāÙ zu beseitigen.

Vor dem R6ckbau von Gebāuden mit nicht auszuschlieÙender, zu vermutender oder offensichtlicher schadstoffhaltiger Bausubstanz wird ein R6ckbau- und Entsorgungskonzept (mit Probenahmen und Analysen) empfohlen, bei stārkerer Schadstoffbelastung als dringend notwendig erachtet. Der R6ckbau sollte dann zur Schadstoffabtrennung und -entsorgung kontrolliert und selektiv erfolgen, um ein hochwertiges Recycling der restlichen Bausubstanz zu

ermöglichen. Auf die Arbeitshilfe „Kontrollierter Rückbau“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird hingewiesen.

Unter Umständen könnten sich an bzw. in den Gebäuden asbesthaltige Bauteile befinden, die entsprechend den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) „Asbest-Abbruch, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten“ zurückgebaut werden müssen um die Freisetzung von Asbestfasern so gering wie möglich zu halten (nicht zerkleinern, feucht halten).

Ebenso könnten künstliche Mineralfasern (z.B. Mineral-, Glas- und Steinwolle) im Altbestand vorhanden sein, die entsprechend den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) „Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit alter Mineralwolle“ zurückgebaut werden müssen, da diese in aller Regel als krebserzeugend eingestuft sind.

Um Vorsorge gegen baubedingte Veränderungen der physikalischen Bodeneigenschaften (z.B. Verdichtungen, Gefügestörungen, Vernässungen bzw. Vermischungen), Erosion und schädliche Bodenveränderungen durch mögliche Schadstoffeinträge zu treffen, sollte ein baubegleitender Bodenschutz durch ein Bodenschutzkonzept samt bodenkundliche Baubegleitung aktiv in den Phasen der Planung, Projektierung, Ausschreibung und Ausführung angestrebt werden. Bei Vorhaben ab einer Fläche von 3.000 m², auf der Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, kann durch die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangt werden.

Zum Schutz und Erhalt der Böden sollte im Vorfeld ein nachhaltiges Bodenmanagementkonzept samt Ermittlung einer Massenbilanz erstellt und mit den Fachbehörden abgestimmt werden, um frühzeitig Möglichkeiten zur Abfallvermeidung, Ressourcenschutz und eine umweltgerechte und zulässige Verwertung bzw. Entsorgung von Überschussmassen festlegen und planen zu können.

Bei Untersuchungen im Rahmen des Baugrundgutachtens sind neben technischen auch bodenkundliche Beschreibungen und Untersuchungen (z.B. Stoffgehalte, Humusgehalt) zielführend, um im Vorfeld Hinweise auf Anhaltspunkte für natur- oder siedlungsbedingt erhöhte Stoffgehalte oder humusreiche Böden zu erhalten.

Überschüssiger Bodenaushub ist bevorzugt am Entstehungsort zu verwerten z.B. durch Anböschungen, Geländemodellierungen und Grünflächengestaltungen. Sollte dies nicht möglich sein, ist das einer anderweitigen ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen.

Sollte Bodenaushub auf anderweitigen ortsnahen Flächen **unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht** (z. B. landwirtschaftliche Flächen) aufgebracht werden, sind die §§ 6-8 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV nF) zu beachten und vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld abzustimmen. Die Verwertung des überschüssigen Bodenmaterials ist in jedem Fall einer Beseitigung auf einer Deponie vorzuziehen.

Falls Auffüllungen mit Bodenmaterial von anderen Herkunftsorten geplant werden, ist die ordnungsgemäße und schadlose Verwertung mittels dem Formblatt „Antrag auf Auffüllung von Bodenauffüllung“ **vor dem Einbau** durch die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu prüfen.

Wird die Verwendung bzw. der Einbau von Ersatzbaustoffe (z.B. Recycling-Baustoffe aus Bau- und Abbruchabfällen, Bodenaushub, Baggergut, Gleisschotter sowie Schlack etc.) im Sinne der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) in **technischen Bauwerken** angedacht, so sind grundsätzlich die Vorgaben dieser Vorordnung und insbesondere die Grenzwerte bzw.

Einbauklassen/Materialklassen vollumfänglich zu beachten.

Sollten grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, oder offensichtliche Störungen, wie z. B. künstliche Auffüllungen und Altablagerungen oder andere Verdachtsmomenten, wie z. B. Geruch und Optik festgestellt werden, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu informieren. Eine organoleptische Beurteilung durch eine fachkundige Person wird empfohlen. Weiterhin ist bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG vorzunehmen.

10. Kosten und Finanzierung

Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird auf die zukünftigen Besitzer der Baugrundstücke umgelegt.

11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Es wird auf Punkt 3.2 der Begründung verwiesen.

11.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

11.2.1. Immissionsschutz

Aus Gründen des Schutzes der Bewohner im Nachbarschaftsbereich vor schädlichen Umwelteinflüssen ist zu beachten, dass gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bei raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander nur so zugeordnet werden dürfen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

- Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.
- Immissionen im Sinne des BImSchG sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.
- Emissionen im Sinne des BImSchG sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen.
- Luftverunreinigungen im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.

Lärmimmissionen:

Nach dem Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – vom Juli 2002 sind Gebieten mit entsprechender Nutzungsfestsetzung u. a. folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

reine Wohngebiete (WR)	tags 50 dB nachts 40 dB bzw. 35 dB
allgemeinen Wohngebieten (WA)	tags 55 dB nachts 45 dB bzw. 40 dB.
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)
Gewerbegebieten (GE)	tags 65 dB nachts 55 dB(A) bzw. 50 dB(A).
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind je nach Nutzungsart	tags 45 dB(A) bis 65 dB(A) nachts 35 dB(A) bis 65 dB(A)

Der niedrigere Wert nachts gilt für den Anlagenlärm. Verkehrslärm wird hinsichtlich der Erfassung und Berechnung der Lärmauswirkungen gegenüber dem Gewerbelärm privilegiert, weil die Verkehrsflächen in aller Regel der Allgemeinheit dienen.

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben.

Die in den technischen Regelwerken enthaltenen Richtwerte (bzw. Orientierungswerte) stellen keine strikten Grenzwerte dar. Bei einer Überschreitung von Orientierungswerten nach der DIN 18005-1, Beiblatt 1, liegen noch nicht grundsätzlich schädliche Umwelteinwirkungen vor, also Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Als Grenzwerte hinsichtlich der zumutbaren Belastung durch Verkehrslärm kann im Zuge der Bewältigung planungsrechtlicher Konfliktslagen im Zuge der Abwägung u.a. die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) mit ihren Richtwerten herangezogen werden.

Als Grenzwerte hinsichtlich der zumutbaren Belastung durch Verkehrslärm kann die 16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)) mit ihren Grenzwerten herangezogen werden.

Für ein Dorfgebiet (MD) sind folgende Werte maßgeblich:

Zeitraum	tags (6.00 bis 22.00 Uhr):	64 dB(A)
	nachts (22.00 bis 6.00 Uhr):	54 dB(A)

Beurteilung:

- 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 Fl6chen, auch au6erhalb 6blicher Arbeitszeiten, auftreten k6nnen, 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 wohn- sowie gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung, wobei die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang hat. 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 h6herem Umfang zu ertragen als in anderen Baugebieten.

- Betriebsst6tten liegen nicht im Umfeld des Plangebietes

Konflikte, deren Bew6ltigung im Rahmen der Bauleitplanung zu leisten ist, konnten nicht festgestellt werden.

- Sportanlage TSV Irmelshausen

Etwa 60 Meter n6rdlich des geplanten Dorfgebiets mit zul6ssiger Wohnnutzung liegt die Sportanlage des TSV Irmelshausen.

11.2.2. Landschafts- und Naturschutz

Grundsatz

Raumbedeutsame Planungen und Ma6nahmen sollen die Erhaltung der nat6rlichen Lebensgrundlagen und ihrer nachhaltigen Nutzungsf6higkeit, die Sicherung, Wiederherstellung und Verbesserung der Leistungsf6higkeit des Naturhaushaltes, die Sicherung und Verbesserung der Vielfalt, Eigenart und Sch6nheit von Natur und Landschaft, die Sicherung von Landschaften, Landschaftsteilen und unbelebten Natursch6pfungen in ihrer naturr6umlich bezogenen Vielfalt und Eigenart, die Erhaltung und F6rderung von Pflanzen und Tieren wildlebender Arten, ihrer Lebensr6ume und Lebensgemeinschaften, die Erhaltung belebter Bodenoberfl6chen und der nat6rlichen Bodenfruchtbarkeit sowie die Regeneration des Grund- und Oberfl6chenwassers umfassend ber6cksichtigen.

Schutzkulisse:

Gesetzlich gesch6tzte Biotop sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Naturschutzgebieten, gesch6tzten Landschaftsbestandteilen, Landschaftsschutzgebieten oder Naturparks und beinhaltet auch keine Naturdenkm6ler.

N6chstgelegenes Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Milztal und oberes Saaletal“ in einer Entfernung von 30 m im S6den. Auswirkungen sind aufgrund des geringen St6rgrades der Nutzung, und der fehlenden funktionalen Verbindung nicht zu erwarten.

Biotopschutzrechtliche Belange

Im Geltungsbereich ist kein gesetzlich gesch6tztes Biotop kartiert oder vorhanden.

Vermeidungsma6nahmen zum Artenschutz

- Bauzeitenregelung au6erhalb der Brutzeit von Bodenbr6tern bzw. Durchf6hrung von Vergr6mungsma6nahmen

Der Bau innerhalb des Planungsgebietes findet au6erhalb der Brutzeit von Bodenbr6tern und damit nicht zwischen Mitte M6rz bis Ende August statt. M6ssen die Bauarbeiten aus logistischen Gr6nden in der Brutzeit stattfinden, so erfolgen Vergr6mungsma6nahmen durch regelm66iges Grubbern oder Eggen der Fl6che („Schwarzbrache“) im 14-Tage-Takt ab Mitte M6rz bis zum Baubeginn. Die Ma6nahme ist max. bis Mitte August durchzuf6hren. Alternativ kann eine Vergr6mung durch Errichtung von Holzpfosten im Planungsgebiet in einem Abstand von max. 10 m mit Anbringen von Flatterband (Bandl6nge ca. 2 m) an den Pfosten erfolgen.

- Durchf6hrung von erforderlichen Baumf6llungs- und Ber6umungsma6nahmen zur Vorbereitung des Baufeldes oder Baustelleneinrichtungen au6erhalb der Brutzeit von

Vogelarten. Fällungen von Gehölzen sind nach § 39 (5) BNatSchG nur vom 1.10. bis 28.2. zulässig.

- Die Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Gebiete ist technisch sicherzustellen.

Anwendung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die Baugebietsausweisung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

In Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird angestrebt, durch Vermeidungsmaßnahmen und die Minimierung des Eingriffs den Kompensationsfaktor im Rahmen der vorgegebenen Spanne entsprechend niedrig anzusetzen. Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen.

Bilanzierung des baulichen Eingriffs

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird als Stand der Technik zugrunde gelegt.

Gemäß dem 2021 überarbeiteten Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und dem damit verbundenen Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur bau- und landesplanerischen Beurteilung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 10.12.2021 ist folgende Bewertung einschlägig.

Ausgangszustand der Eingriffsfläche:

Es handelt sich überwiegend um Ackerflächen sowie Abstellflächen von land- und forstwirtschaftlichen Materialien und Utensilien. Im Nordwesten sind einige Gehölze und Grünstrukturen vorhanden.

Die Funktionserfüllung der Flächen ist im Hinblick auf die weiter in der Umweltprüfung zu untersuchenden Schutzgüter als gering bis maximal mittel zu bewerten.

Es ist daher von einer geringen Bedeutung des Gebietes für den Naturhaushalt auszugehen („intensiv genutzter Acker“ (BNT A11 gemäß Biotopwertliste).

Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor

- Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Festsetzungen zum vorsorgenden Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Kompensation des baulichen Eingriffs durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG werden auf dem im Plan mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB, der nach § 18 Abs. 1 BNatSchG die Eingriffsregelung der §§ 13 ff. BNatSchG - zusammen mit weiteren Regelungen in die Bauleitplanung überführt, sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB können die Darstellungen und Festsetzungen von Ausgleichsflächen oder Ausgleichsmaßnahmen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Für Ausgleichsmaßnahmen können indessen nur Flächen in Anspruch genommen werden, die sich für diesen Zweck objektiv eignen. Damit kommen nur solche Flächen in Betracht, die aufwertungsbedürftig und -fähig sind. Die Flächen müssen in einen Zustand versetzt werden können, der sich im Vergleich mit dem früheren als ökologisch höherwertig einstufen lässt. Die festgesetzten Maßnahmen müssen bei prognostischer Betrachtung geeignet sein, die Flächen tatsächlich aufzuwerten; davon geht auch § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG aus. Zudem muss der durch die Ausgleichsmaßnahme geschaffene höherwertige Zustand im Grundsatz auf Dauer gewährleistet werden können.

Bilanzierung des baulichen Eingriffs

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird als Stand der Technik zugrunde gelegt.

Es handelt sich um intensiv genutzte Ackerflachen. Diese stellen einen Biotop- und Nutzungstyp gem6aB A11 da, der mit 2 Wertpunkten pro m² zu bewerten ist.

Der Beeintr6chtigungsfaktor betr6gt auf 6.418 m² dem Faktor von 0,6 (= GRZ).

Der Beeintr6chtigungsfaktor betr6gt auf 2.021 m² dem Faktor von 0,4 (= GRZ).

Ermittlung:

Gem6aB dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind folgende Annahmen anzusetzen:

Wertpunkte BNT/ m²: 2 Wertpunkte, aufgrund von Anhang 1 Liste 1a (intensiv genutzte Ackerflachen und land- und forstwirtschaftliche Lagerflachen).

Beeintr6chtigungsfaktor: 0,6 und 0,4 (= GRZ)

Planungsfaktor: 0,1

Ausgleichsbedarf = Eingriffsflache x Wertpunkte BNT/ m² Eingriffsflache x Beeintr6chtigungsfaktor (GRZ oder 1) – Planungsfaktor

Ausgleichsbedarf = 2.021 m² (Baugebietsflache) x 2 (Wertpunkte pro m²) x 0,4 (Beeintr6chtigungsfaktor – (0,1 (Planungsfaktor))) = 1.616 – 162 = **1.454 Wertpunkte**

Ausgleichsbedarf = 6.418 m² (Baugebietsflache) x 2 (Wertpunkte pro m²) x 0,6 (Beeintr6chtigungsfaktor – (0,1 (Planungsfaktor))) = 7.702 – 770 = **6.932 Wertpunkte**

Damit ergibt sich ein gesamter Ausgleichsbedarf von **8.386 Wertpunkten**.

Kompensation des baulichen Eingriffs

F6r den Ausgleichsbedarf von 8.386 WP f6r den Eingriff in die Ackerflachen infolge einer geplanten Bebauung kann in dem westlichen Gebiet des Ortsteils auf der Flurnummer 163 der Gemarkung Irmelshausen ein Grundst6cksbereich durch Entwicklung und Pflege von Streuobstbestanden ein Zuwachs von neun Wertpunkten erreicht werden (Ausgangszustand: Intensivgr6nland = 3 WP; Zielzustand: „Streuobstbestande im Komplex mit artenreichem Extensivgr6nland“ (= BNT B441) = 12 WP; Differenz = 9 WP).

Der Ausgleichsbedarf kann mit der AusgleichsmaBnahme auf einer Flache von 932 m² (= 8.386 Wertpunkte / 9 WP pro m²) erbracht werden.

MaBnahme: Entwicklung artenreiches Gr6nland

- ErstgestaltungsmaBnahme:

Auf der Flache erfolgt eine Ansaat mit gebietseigenem Saatgut des Ursprungsgebietes 11 (S6dwestdeutsches Bergland) in einer krautreichen standortangepassten Mischung auf ca. 80 % der Flachen, 20% der Flache sollen sich selbst begr6nen.

- PflegemaBnahmen:

Die Wiesenflachen sind als Extensivwiesen ein- zweimal im Jahr zu m6hen. Die Mahd darf erst ab dem 15. Juni erfolgen, das M6hgut ist abzufahren. Das Mulchen der Flachen ist nicht zul6ssig. Es ist ein Altgrassstreifen bei der Erstmahd bis zur n6chstj6hrigen Mahd von 5 - 20% zu belassen. Die Schnitth6he muss mindestens acht Zentimeter betragen, es sind Balkenm6her zu verwenden. Die Ausgleichsflache darf nicht eingefriedet werden.

MaBnahme: Entwicklung von Obstbaumbestand

- ErstgestaltungsmaBnahme

Anpflanzung von autochthonen Obstbaumhochst6mmen im Raster von 8x8m bis 10x10m. Zul6ssig sind s6mtliche heimische Obstbaumsorten. Es ist auf eine ausgewogene Mischung aus Fr6h- und Sp6tbl6hern zu achten. Der Abstand zur Grundst6cksgrenze muss 4 m betragen (Art. 48 AGBGB).

- Pflegemaßnahmen

Die Gehölzpflanzung sind bis zum Erreichen der erforderlichen Wuchshöhe gegen Verbiss zu schützen und fachgerecht zu pflegen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten der Satzung an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.

Folgende Maßnahmen sind verbindlich durchzuführen:

In den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Bereichen findet eine Aufwertung des bestehenden Ackerlandes statt (Bewertung mit 2 WP).

Für den Ausgleichsbedarf von 9.351 WP für den Eingriff in die Ackerflächen infolge einer geplanten Bebauung kann in den Randbereichen durch Entwicklung und Pflege einer Streuobstwiese ein Zuwachs von zehn Wertpunkten erreicht werden (Ausgangszustand: Ackerflächen = 2 WP; Zielzustand: „Streuobstwiese“ (= BNT G214) = 12 WP; Differenz = 10 WP). Der Ausgleichsbedarf kann mit der Ausgleichsmaßnahme auf einer Fläche von **935 m²** (= **9.351** Wertpunkte / 10 Wertpunkte/m²) erbracht werden.

11.2.3. Luftreinhaltung / Klimaschutzklausel

§ 1 Abs. 5 BauGB schreibt sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, vor.

Beim Bau sind daher Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren. Bei der Stellung von Gebäuden und der Auswahl der Dachformen ist besonders auf die Nutzung von solarer Energie zu achten.

Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-bzw. Solarthermie-Nutzung zulässig. Eine Empfehlung ist explizit vorgesehen.

Es wird zudem empfohlen, Gebäude mit mindestens der Effizienzstufe 55 (KfW-55-Standard) zu errichten.

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.

12. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschlieÙlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben 6ber Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

1.1.1. Beschreibung des Vorhabens am Standort

Es wird ein Bebauungsplan f6r ein Dorfgebiet aufgestellt, um den 6rtlichen Bedarf des Ortsteils Irmelshausen in der Gemeinde H6chheim zu decken.

Das Plangebiet liegt im Osten von Irmelshausen und wird gegenw6rtig vorwiegend ackerbaulich genutzt.

Der Geltungsbereich wird folgendermaÙen begrenzt:

- Im Norden von Wohnbebauung und Gr6nland mit Geh6lzbestand
- Im Westen von Wohnbebauung
- Im S6den von Wohnbebauung und Gewerbe
- Im Osten von landwirtschaftlich genutzten Fl6chen und einem Aussiedlerhof

Die neu 6berplante Fl6che hat eine Gr6Ùe von ca. 0,96 Hektar. Entsprechend dem in der Begr6ndung zum Bebauungsplan skizzierten Bauprogramm und den in der Begr6ndung zum Bebauungsplan erl6uterten Festsetzungen wird das Gebiet bebaut. Auf Grund der festgesetzten 6berbaubaren Fl6chen in Verbindung mit den Grundfl6chenzahlen steht f6r die 6berbauung rund 4.659 m² zur Verf6gung. Die Gebiete sind bereits ausreichend verkehrlich angebunden, weshalb keine zus6tzliche Fl6che f6r die VerkehrserschlieÙung genutzt werden muss.

Festsetzungen zur Gr6nordnung und zur Vermeidung wurden entsprechend der prognostizierten Umweltauswirkungen getroffen.

Die Schaffung von Wohnfl6chen ist f6r den 6rtlichen Bedarf vorgesehen. Durch die Planung wird die Nachfrage strategisch und geordnet bedient.

Die Bauleitplanung unterliegt keiner Pflicht zu einer etwaigen allgemeinen oder standortbezogenen Vorpr6fung zur Umweltvertr6glichkeit nach dem UVPG.

1.1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan werden folgende st6dtebaulichen Planungsziele vorrangig verfolgt:

- Ausweisung eines Dorfgebiets
- Festsetzung des MaÙes der baulichen Nutzung der Grundst6cke
- Festlegung von 6berbaubaren Grundst6ckfl6chen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Festsetzen der 6rtlichen Verkehrsfl6chen sowie der zuk6nftigen Ver- und Entsorgung des Gebietes
- Es soll hinsichtlich immissionsrechtlicher und naturschutzrechtlicher Sachverhalte Rechtssicherheit geschaffen werden.

1.1.3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Durch die MaÙnahme wird Bauland im Umfang von knapp 0,96 Hektar geschaffen. F6r eine 6berbauung stehen unter Ber6cksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen rund 4.659 m² zur Verf6gung.

1.2 Darstellung der in einschlagigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die f6ur den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans ber6ucksichtigt wurden;

Regionalplan

Regionale Gr6unz6uge oder Trenngr6un sind gem. Regionalplan nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in keinem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet. Im Regionalplan f6ur die Planungsregion Main - Rh6on ist H6chheim als besonders strukturschwache Gemeinde in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Saal a.d. Saale ist das nahegelegenste Grundzentrum, Bad K6onigshofen ist das nahegelegenste Mittelzentrum.

Der Regionalplan formuliert u.a. folgende Ziele:

- B6oden sollen nur im notwendigen Umfang als Siedlungsfl6achen oder f6ur den Infrastrukturausbau herangezogen werden.
- Boden, Wasser und Luft sollen von Schadstoffen, die den Naturhaushalt belasten, befreit und freigehalten werden. Eine vielf6altige Pflanzen- und Tierwelt soll dabei angestrebt werden.

Fl6achennutzungsplan

F6ur die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Fl6achennutzungsplan zu entwickeln ist, nicht gegeben. Damit wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele 6nderung des wirksamen Fl6achennutzungsplanes erforderlich.

Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Rh6on-Grabfeld (ABSP)

Das Vorhaben befindet sich gem. ABSP in keinem Schwerpunktgebiet f6ur Ma6nahmen des Naturschutzes.

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 Europ6aischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) und Bayerischem Denkmalschutzgesetz (BayDSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Verordnungen und Technischen Anleitungen TA Luft, TA L6arm.

Zielvorgaben der untersuchten Schutzg6uter:

Mensch	
BauGB	§ 1 (5) ff. Sicherung des Wohles der Allgemeinheit und menschenw6urdige Umwelt durch nachhaltige st6adtebauliche Entwicklung.
BImSchG	§ 1 Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosph6are sowie Kultur- und sonstiger Sachg6uter vor sch6adlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorzubeugen.
TA L6arm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor sch6adlichen Umwelteinwirkungen durch Ger6ausche sowie Vorsorge gegen sch6adliche Umwelteinwirkungen durch Ger6ausche
DIN 18005-1	Schallschutzber6ucksichtigung bei der st6adtebaulichen 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 nat6rlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu sch6tzen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeintr6chtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsf6higkeit des Naturhaushaltes.
Boden	
BauGB	§ 1a (2) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Fl6chen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zus6tzlicher Inanspruchnahme von B6den, Bodenversiegelung ist zu minimieren. § 202 besonderer Schutzstatus des Mutterbodens.
BBodSchG	§ 1 ff. Sicherung der Bodenfunktionen oder deren Wiederherstellung.
BNatSchG	§ 1 ff. Dauerhafte Sicherung von Bodendenkm6lern, Boden als Teil des Naturhaushaltes, Sicherung von Boden, Vermeidung von Erosion.
Wasser	
WHG und WRRL	§ 5 ff. Vermeidung von nachteiligen Ver6nderungen der Gew6ssereigenschaften, sparsame Verwendung von Wasser, Erhalt der Leistungsf6higkeit des Wasserhaushaltes, Vermeidung der Vergr66erung und Beschleunigung des Wasserabflusses. Verantwortungsvoller Umgang mit Wasser und nachhaltige Bewirtschaftung von Fl6ssen, Seen und Grundwasser.
Luft/Klima	
BauGB	§ 1a (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Ma6nahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abw6gung nach § 1 (7) zu ber6cksichtigen. Emissionen sollen vermieden und eine bestm6glichste Luftqualit6t erhalten werden. Erneuerbare Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung sind zu f6rdern.
BImSchG	§ 1 ff. Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosph6re sowie Kultur- und sonstige Sachg6ter vor sch6dlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorbeugen.
TA Luft	Diese dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor sch6dlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen sch6dliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau f6r die Umwelt insgesamt zu erreichen.
BNatSchG	§ 1 (3) 4. Schutz von Luft und Klima durch Ma6nahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere Fl6chen 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 Sch6nheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Charakteristische Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeintr6chtigungen des Erlebnis- oder Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung + Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeintr6chtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsf6higkeit des Naturhaushaltes.
Kultur- und Sachg6ter.	
BauGB	Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
BNatSchG	§ 1 (4) ff. Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonderer Eigenart, einschlie6lich solcher von besonderer Bedeutung f6r

	die Eigenart oder Sch6nheit gesch6tzter oder sch6tzenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkm6ler.
DSchG	§ 1 (1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale zu sch6tzen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu 6berwachen sowie auf die Abwendung von Gef6hrdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen hinzuwirken.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

Im Folgenden erfolgt eine Beschreibung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Anschließend erfolgt schutzgutbezogen eine Prognose 6ber die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchf6hrung der Planung.

2.1.1. Schutzgut Mensch

Beschreibung

Es handelt sich bei den umliegenden Gebieten im Westen und S6den um Fl6chen um gemischte Baufl6chen. Es befindet sich die Sportst6tte des TSV Irmelshausen etwa 60 Meter n6rdlich des Plangebiets sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb etwa 120 Meter 6stlich der zul6ssigen Wohnbebauung. Gebietsunvertr6gliche Gewerbebetriebe sind n6rdlich der Milz nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich von Schienenverkehrswegen oder der einer Bundes- oder Staatsstra6e.

Fl6chen im Wohnumfeld von bis zu 1.000 m werden von Anwohnern bevorzugt f6r 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 Beeintr6chtigung des Landschaftsraumes durch das Baugebiet wird nicht erfolgen. Die angrenzenden Baugebiete weisen ein 6hnliches Ma6 und eine 6hnliche Art der baulichen Nutzung auf. Die Erholungswirksamkeit des Landschaftsausschnittes wird nicht eingeschr6nkt, insbesondere bleiben die f6r die Erholungsnutzung wichtigen Wegebeziehungen erhalten.

Die Emissionen nach § 3 BImSchG wurden in der Begr6ndung zum Bebauungsplan beurteilt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass Emissionen nicht in relevantem oder erheblichem Ma6e von dem Plangebiet ausgehen werden.

Es ist anzunehmen, dass keine abw6gungserhebliche 6berschreitung von Orientierungswerten nach der DIN 18005/1 vorliegt, Belange des Schallschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB k6nnen im Zuge der Planung hinreichend ber6cksichtigt werden.

2.1.2. Schutzgut Kultur- und Sachg6ter

Beschreibung:

Gem66 § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpl6ne die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Stra6en und Pl6tze von geschichtlicher, k6nstlerischer oder st6dtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu ber6cksichtigen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein gesch6tzter Geb6udebestand.

Im weiteren Umgriff befinden sich einige Baudenkm6ler sowie ein Bodendenkmal auf und neben der Kirche (AN: D-6-5628-0143) in etwa 50 Meter Entfernung, das arch6ologische

Befunde von K6rperbestattungen des Mittelalters und der fr6hen Neuzeit aufweist. 6hnliche Funde sind im Plangebiet nicht zu erwarten, jedoch ebenfalls nicht g6nzlich auszuschlie6en.

Auswirkungen:

Baudenkm6ler sind nicht betroffen. Es ergeben sich keine Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut.

2.1.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um einen Ackerblock sowie um die Lagerung von landwirtschaftlichen Ger6ten und Utensilien. Im S6dwesten des Plangebiets ist bereits eine Bebauung vorhanden. 6kologisch wertgebende Strukturen befinden sich im S6dwesten in der N6he der vorhandenen Bebauung sowie im Nordwesten des Plangebiets in Form von einigen Geh6lzen.

Lebensraum

Feucht-, und Gew6sserlebensr6ume sind nicht vorhanden. Wiesenbest6nde ist nicht vorhanden. Wald ist nicht betroffen. Hecken- und geh6lzbr6tende Arten kommen im Umfeld des Geltungsbereichs vor. Fledermausquartiere im Plangebiet sind nicht bekannt. Das Gebiet ist potentiell Bestandteil von Jagdhabitaten diverser Fledermausarten.

Schutzkulisse

Gesetzlich gesch6tzte Biotope sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Naturschutzgebieten, gesch6tzten Landschaftsbestandteilen, Landschaftsschutzgebieten oder Naturparken und beinhaltet auch keine Naturdenkm6ler.

N6chstgelegenes Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Milztal und oberes Saaletal “ in einer Entfernung von 30 m im S6den.

Auswirkungen:

Das Vorkommen von gesch6tzten Tierarten der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie national streng gesch6tzter Arten wird nicht erwartet. Dennoch wurden Vermeidungsma6nahmen konzipiert, welche verpflichtend durchzuf6hren sind.

Es wird davon ausgegangen, dass ungef6hrdete, h6ufige 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 f6r Arten, die als Nahrungsg6ste wahrscheinlich oder sicher vorkommen.

Dar6ber hinaus kann eine Anzahl weiterer Arten als Nahrungsg6ste aufgrund der N6he zum FFH-Gebiet „Milztal und oberes Saaletal“ und dem nur geringf6gig abgestuften 6bergang in die Agrarlandschaft nicht g6nzlich ausgeschlossen werden. Erhebliche Auswirkungen sind in diesen F6llen aufgrund fehlender spezifischer Besonderheiten des Planungsgebietes nicht zu erwarten.

Es kommt nicht zum Neubau von Verkehrsstrassen, eine Erh6hung diesbez6glicher T6tungsrisiken ist demnach nicht anzunehmen. Negative Auswirkungen auf Biotopverbundstrukturen f6r Tierarten der Gew6sser- und Trockenlebensr6ume sind nicht anzunehmen, es finden auch keine Eingriffe in Waldgebiete statt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird 6ber die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kompensiert.

2.1.4. 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 landschaftspr6gende Elemente vorhanden.

Der Erlebniswert der Landschaft ist potentiell vorhanden. Das Plangebiet grenzt an Irmelshausen 6stlich 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 einf6gt, sind gestalterische Vorschriften so zu handhaben, dass Auswirkungen m6glichst unterbleiben.

Erhebliche Fernwirkung besteht nicht. Die visuelle Leitlinie des Ortsrands im Osten von H6chheim wird nicht unterbrochen oder gest6rt. Es wird Bebauung bis an den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb erm6glicht und mindert den Eindruck einer Zersiedlung. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden nicht beeintr6chtigt.

Durch geeignete planerische Ma6nahmen k6nnen die Auswirkungen des Vorhabens minimiert werden. Erhebliche Beeintr6chtigungen durch das Vorhaben finden somit nicht statt.

2.1.5. Schutzgut Fl6che, Boden

Beschreibung:

Das Gebiet wird nach dem ABSP Rhein-Grabfeld dem Grabfeldgau zugerechnet. In dem Gebiet liegen die H6hen 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 kleinma6st6bigen und 6ffentlich zug6nglichen Informationsquellen entnommen und ersetzen keine Boden- und Baugrunduntersuchung.

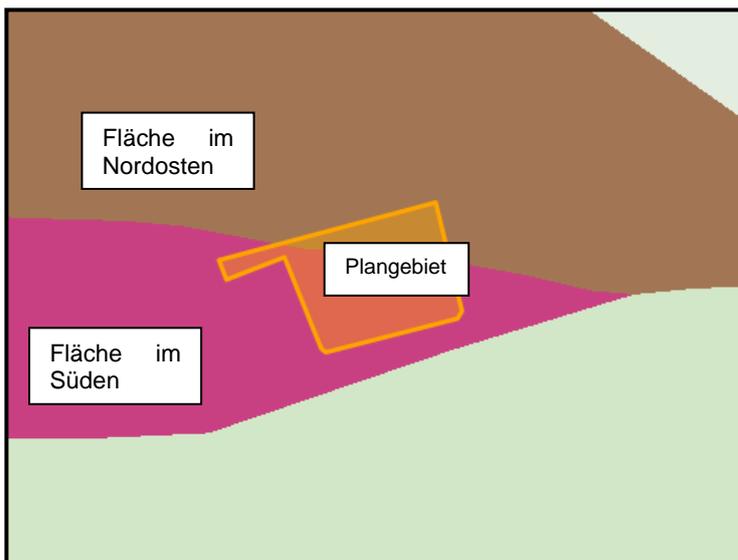


Abbildung 5: Baugrund des Plangebietes

Fl6che 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. Entsprechend dem in der Begründung zum Bebauungsplan skizzierten Bauprogramm und den in der Begründung zum Bebauungsplan erläuterten Festsetzungen wird das Gebiet bebaut. Auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Grundflächenzahlen steht für die Überbauung rund 4.659 m² zur Verfügung, 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 Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

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

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

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.

2.1.6. 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 800m².

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

2.1.7. 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.

2.1.8. Schutzgut Klima

Beschreibung:

Besondere Eigenschaften liegen nicht vor.

Auswirkungen:

Mit der Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden.

2.1.9. 6bersicht 6ber die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchf6hrung der Planung

Die Fl6chen verbleiben in landwirtschaftlicher Nutzung. Eine signifikante Zustands6nderung ist nicht zu prognostizieren.

2.2 eine Prognose 6ber die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchf6hrung der Planung; hierzu sind, soweit m6glich, insbesondere die m6glichen erheblichen Auswirkungen w6hrend der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge

2.2.1 des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschlie6lich Abrissarbeiten

Tabelle: zu erwartende erhebliche Auswirkungen

Schutzgut Mensch	Keine Auswirkungen Keine Beeintr6chtigung der Erholungsfunktion und des Wohnumfeldes.
Schutzgut Kultur- und Sachg6ter	Keine Auswirkungen Keine Beeintr6chtigung von Schutzg6tern des Denkmalschutzes.
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Erhebliche Auswirkungen Keine Betroffenheit der Schutzkulisse. Verlust von Nahrungs- und Bruthabitat von Allerweltsarten.
Schutzgut Landschaft	Geringe Auswirkungen Der Gebietscharakter entspricht angrenzenden Baugebieten.
Schutzgut Fl6che, Boden	Erhebliche Auswirkungen Versiegelung mit erheblichem oder totalem Verlust von Bodenfunktionen in Teilbereichen anzunehmen.
Schutzgut Wasser	Keine Auswirkungen
Schutzgut Luft	Keine Auswirkungen
Schutzgut Klima	Keine Auswirkungen

Durch die Planung entstehen erhebliche Umweltauswirkungen. Diesen wird durch entsprechende Ma6nahmen zur Minderung und zur Vermeidung begegnet.

Nachfolgend sind Projektwirkungen des Vorhabens tabellarisch aufgef6hrt.

Projektwirkung	Eingriffswirkungen
Anlagebedingte Projektwirkungen	
Anlagebedingte Fl6chenverluste durch 6berbauung und Versiegelung	Auf Grund der festgesetzten 6berbaubaren Fl6chen in Verbindung mit den Grundfl6chenzahlen steht f6r die 6berbauung rund 4.659 m ² zur Verf6gung.
Anlagebedingte Ver6nderung nat6rlicher Standortfaktoren	Aufsch6ttung und Abgrabung sowie Bodenverdichtung und Versiegelung im Zuge der Erschlie6ung und Bebauung bedingen 6nderungen der Bodenstrukturen und damit auch der -funktionen.
Betriebsbedingte Projektwirkungen	
Betriebsbedingte L6rmissionen	M6glich durch W6rmepumpen.
Lichtmissionen	Blendwirkung im Einwirkungsbereich von Reflexionen von PV-Anlagen.
Luftverunreinigungen	Keine.
Entw6sserung	Erfolgt im vorhandenen Mischwasserkanal.

Baubedingte Projektwirkungen	
Baubedingte Emissionen und St6rungen	Es sind kurzzeitige Belastungen durch baubedingte Emissionen (Abgase, St6ube), L6arm und Ersch6tterung zu prognostizieren.
Baubedingte Individuenverluste	Finden die Bauarbeiten innerhalb der Brutperiode statt, besteht ein T6tungsrisiko f6ur Jungv6ogel und Gelege.
Bodenabtrag/-auftrag	Humus und unbelasteter Erdaushub wird auf dem Gel6ande zwischengelagert und sp6ater bei der Gestaltung der Au6enanlagen verwendet. Im Bereich des Vorhabens sind derzeit keine Altlasten-, sch6adliche Bodenver6anderungen und Altlastenverdachtsfl6achen bekannt. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverz6uglich die Untere Abfallbeh6orde verst6andigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Abrissarbeiten finden nicht statt. Grenz6berschreitende Auswirkungen sind nicht festzustellen.

2.2.2 der Nutzung nat6urlicher Ressourcen, insbesondere Fl6ache, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit m6oglich die nachhaltige Verf6ugbarkeit dieser Ressourcen zu ber6cksichtigen ist

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 nat6urlichen Funktionen des Bodens bei der geplanten Nutzung ber6cksichtigt und die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden so gering wie m6oglich gehalten werden.

Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Au6enbereich. Im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung k6onnen f6ur das Vorhaben keine Fl6achen im erforderlichen Umfang bereitgestellt werden.

Benutzung von Gew6assern und von Grundwasser

Die Entw6asserung verl6auft 6uber den bestehenden Mischwasserkanal.

2.2.3 der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, L6arm, Ersch6tterungen, Licht, W6arme und Strahlung sowie der Verursachung von Bel6astigungen

W6ahrend der Bauphase werden kurzfristig tempor6are L6arm- und Staubemissionen durch die Baut6atigkeiten und den Transport entstehen.

Erhebliche Emissionen gehen von dem Baugebiet nicht aus.

2.2.4 der Art und Menge der erzeugten Abf6alle und ihrer Beseitigung und Verwertung

W6ahrend der Bauphase fallen insbesondere herk6ommliche Verpackungsmaterialien als Bauabfall an, die vorschriftsgem6a6 entsorgt oder recycelt werden.

Hinsichtlich des Bodenabtrags w6ahrend der Bauphase ist § 7 Abs. 3 KrwG einschl6agig. Eine ordnungsgem6a6e Verwertung liegt vor, wenn die Anforderungen an den Boden- und Wasserschutz f6ur die Verwertung in technischen Bauwerken in der Ersatzbaustoffverordnung und der BBodSchV nachweislich eingehalten werden.

2.2.5 der Risiken f6ur die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unf6alle oder Katastrophen)

Nicht vorhanden.

2.2.6 der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berucksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf m6glicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von nat6rlichen Ressourcen

Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz sind nicht betroffen. Bestehende Umweltprobleme sind im Plangebiet und in angrenzenden Bereichen nicht bekannt.

2.2.7 der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausma6 der Treibhausgasemissionen) und der Anf6lligkeit der geplanten Vorhaben gegen6ber den Folgen des Klimawandels

§ 1 Abs. 5 BauGB schreibt vor das durch Bauleitplanungen der Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung gef6rdert werden sollen und zur Erf6llung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die W6rme- und Energieversorgung von Geb6uden treibhausgasneutral zu gestalten sind.

Durch die Bebauung wird grunds6tzlich zun6chst CO₂ emittiert. Im Fall der Ausweitung von landwirtschaftlichen Betrieben ist es ebenso m6glich, dass ein vermehrter Aussto6 von CH₄ durch Tierhaltung erfolgt.

Bei einer nachhaltigen W6rmeversorgung und einer Eigenstromerzeugung mit Photovoltaik ist die Nutzung der Wohngeb6ude sehr klimafreundlich. Eingr6nungsma6nahmen wie das Pflanzen von B6aumen sorgen f6r eine Speicherung von CO₂ Emissionen. Allerdings k6nnen diese Ma6nahmen infolge von Hitze- und Trockenperioden Schaden nehmen. Diesbez6glich ist der Eigent6mer verpflichtet, f6r funktionalen Ersatz zu sorgen.

2.2.8 der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die Herstellung der Erschlie6ungsanlagen erfolgt gem66 dem geltenden Stand der Technik (u.a. RStO, ErsatzbaustoffV, G6teschutz Kanalbau).

Hinsichtlich der zu errichtenden Geb6ude gelten die Allgemeinen Anforderungen nach Art. 3 BayBO.

2.3. eine Beschreibung der geplanten Ma6nahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit m6glich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante 6berwachungsma6nahmen

Tabelle: geplante Ma6nahmen: Nutzungsdauer

Schutzgut Mensch	Keine Ma6nahmen erforderlich.
Schutzgut Kultur- und Sachg6ter	Keine Ma6nahmen erforderlich.
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Vermeidungsma6nahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. - Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB - Festsetzung Pflanzma6nahmen. - Festsetzungen zur Gartengestaltung.
Schutzgut Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - H6henbegrenzung f6r bauliche Anlagen - 6rtliche Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung
Schutzgut Fl6che, Boden	<p>Ma6nahmen zur Minderung der Versiegelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundst6ckzufahrten, Fahrzeugstellpl6tze, Wege und Hofbefestigungen sollen mit wasserdurchl6ssigen Bel6gen, als wassergebundene Decken oder als Pflaster ausgef6hrt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

	<ul style="list-style-type: none"> - Das auf den Baugrundst6ckchen anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig mittels Versickerungsanlagen (Rigolen oder Fl6chenversickerung) dem Untergrund zugef6hrt werden. <p>(Vorsorgender) Bodenschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuf6hren. - Festsetzungen zu Aufsch6ttungen und Abgrabungen
Schutzgut Wasser	<p>Ma6nahmen zur Minderung der Versiegelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundst6ckszufahrten, Fahrzeugstellpl6tze, Wege und Hofbefestigungen sollen mit wasserdurchl6ssigen Bel6gen, als wassergebundene Decken oder als Pflaster ausgef6hrt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. - Das auf den Baugrundst6ckchen anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig mittels Versickerungsanlagen (Rigolen oder Fl6chenversickerung) dem Untergrund zugef6hrt werden.
Schutzgut Luft	Keine Ma6nahmen erforderlich.
Schutzgut Klima	Externe Ausgleichsfl6chen in Form von Streuobstwiesen.

Tabelle: geplante Ma6nahmen: Bauphase

Schutzgut Mensch	Einhaltung der AVV Baul6rm
Schutzgut Kultur- und Sachg6ter	- Umsetzung der Meldepflicht f6r Bodendenkm6ler
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	- Vermeidungsma6nahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Schutzgut Landschaft	Keine Ma6nahmen erforderlich.
Schutzgut Fl6che, Boden	<p>W6hrend der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Der abgeschobene Humus wird auf dem Gel6nde zwischengelagert und sp6ter bei der Gestaltung der Au6enanlagen verwendet. Unbelasteter Erdaushub wird auf Erdstoffdeponien verbracht. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverz6glich das Sachgebiet „Abfallrecht“ beim Landratsamt Rh6n Grabfeld verst6ndigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt. Nach Abschluss der Arbeiten und Inbetriebnahme der Betriebsst6tte werden anfallende Abf6lle nach Wertstoffen getrennt und gem66 den einschl6gigen Vorschriften entsorgt.</p> <p>(Vorsorgender) Bodenschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sch6dliche Bodenver6nderungen durch gasf6rmige, fl6ssige oder feste Schadstoffe sind unbedingt zu vermeiden. - Einhalten der Vorgaben der DIN 19639, DIN 18915, DIN 18300 und der DIN 19731, des § 202 BauGB sowie der §§ 6 – 8 BBodSchV
Schutzgut Wasser	Keine Ma6nahmen erforderlich, allgemeinverbindliche Standards zur Unfallverh6tung sind einzuhalten.
Schutzgut Luft	Keine Ma6nahmen erforderlich.
Schutzgut Klima	Keine Ma6nahmen erforderlich.

2.4. in Betracht kommende anderweitige Planungsm6glichkeiten unter Angabe der wesentlichen Gr6nde f6r die getroffene Wahl

Grundlage f6r die Bewertung der Eignung des Standortes ist zun6chst der wirksame Fl6chennutzungsplan, welcher f6r das Plangebiet landwirtschaftliche Fl6che darstellt. Die geplante Nutzung ist daher gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Fl6chennutzungsplan entwickelbar.

M6glichkeiten, den Bedarf an Wohnraum strategisch anderweitig zu decken, bestehen durch ausgewiesene gemischte Baufl6chen im Nordosten sowie im Westen des Ortsteils Irmelshausen. Jedoch ist das Ziel der Bauleitplanung nicht allein die Schaffung von Wohnraum. Es wird beabsichtigt, die Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie die Ausweisung von drei Baupl6tzen im Ortsteil Irmelshausen zu erm6glichen. Diese sollen zum einen dazu dienen den im Ortsteil Irmelshausen vorliegenden Bestrebungen zur Errichtung von Wohnbebauung Rechnung zu tragen. Dar6ber hinaus m6chte die Gemeinde die landwirtschaftliche Nutzung in Irmelshausen st6rken und sichern.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist bereits ein forstwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Das Dorfgebiet bietet die M6glichkeit Standorte f6r kleinere und mittlere Betriebe des nicht wesentlich st6renden Handwerks und Gewerbes darzustellen. Eine gute Nutzungsmischung tr6gt wesentlich zur nachhaltigen Entwicklung des Ortsteils dar.

2.5. eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Das Vorhaben ber6hrt das St6rfallrecht nicht.

3. zus6tzliche Angaben:

3.1 eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltpr6fung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische L6cken oder fehlende Kenntnisse

Die wesentlichen Grundlagen des Umweltberichtes sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen.

Grunds6tzlich wurden s6mtliche Informationen vor Ort im Zuge einer Inaugenscheinnahme verifiziert.

Die Kategorisierung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzg6ter erfolgt verbalargumentativ.

F6r den r6umlichen Umfang des Umweltberichts ergeben sich als Abgrenzung zum einen der Geltungsbereich des Bebauungsplans und zum anderen die Erweiterung des Untersuchungsbereiches um relevante Randbereiche und entsprechend den Gegebenheiten beim Thema Landschaftsbild und Klima/Luft.

3.2 eine Beschreibung der geplanten Ma6nahmen zur 6berwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchf6hrung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die 6berwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit fr6hzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfema6nahmen ergriffen werden k6nnen (§ 4 c BauGB). Dabei sind die Informationen der Beh6rden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen.

Die 6berwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umwelt6berwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualit6t, L6rm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

Durch die planerische Konzeption wurde versucht, die Auswirkungen auf die Umwelt durch die Festsetzung von VermeidungsmaBnahmen zu minimieren. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB besteht eine vollziehbare Rechtsgrundlage.

Alle Umweltauswirkungen sind theoretisch reversibel.

Das Auftreten erheblich negativer Umweltauswirkungen wird durch die Umsetzung der VermeidungsmaBnahmen vermieden.

F6ur die Bewertung ist der Vergleich mit dem Ausgangszustand wichtig, um den entsprechenden Mehrwert bestimmen zu k6onnen. Die Ausgangssituation ist im Umweltbericht festgehalten. F6ur das Monitoring werden folgende Vorgaben erf6ullt:

- *Erarbeitung klarer, pr6uff6ahiger Zielvorgaben f6ur obligatorische Ausgleichs- und ErsatzmaBnahmen*

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden klare und pr6uff6ahige Zielvorgaben f6ur die Entwicklung der Ausgleichsfl6achen (nach BayKompV) beschrieben. Diese werden durch die Gemeinde H6chheim 6uberwacht, insbesondere die Entwicklung von Pflanzgeboten wird in vergleichbaren F6allen durch die interessierte 6offentlichkeit in der Regel unb6urokratisch gew6ahrleistet.

- *Art und Frequenz des Monitorings*

Die Frequenz des Monitorings unterscheidet sich je nach Fl6ache. Das Baugebiet und insbesondere die Einrichtung und Entwicklung von Ausgleichsfl6achen sowie die Durchg6angigkeit der vorsorgenden MaBnahmen bei Starkregenereignissen werden in unregelm6aBigen Abst6anden durch Inaugenscheinnahme vor Ort von der Gemeinde gepr6uft.

- *Verpflichtung zur Nachbesserung bei Nichterreicherung der Ziele sowie bei unvorhergesehenen, nachteiligen Umweltauswirkungen*

Es ist im Bebauungsplan die Formulierung festgesetzt, dass alle Anpflanzungen sp6atestens ein Jahr nach der erfolgten Bebauung erfolgt sein m6ussen. Dazu sind ausgefallene Pflanzen oder Teile der Vegetation, die absehbar nicht den erforderlichen Zuwachs bzw. vitale Stabilit6at leisten werden, rechtzeitig gleichwertig zu ersetzen.

3.3 eine allgemein verst6andliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage

Zur Ermittlung und Beurteilung der Bestandssituation und der Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan f6ur ein Dorfgebiet im Osten von Irmelshausen auf einer Fl6ache von ca. 0,96 ha wurde vorliegender Umweltbericht erarbeitet.

Da im Fl6achennutzungsplan der Gemeinde kein Dorfgebiet dargestellt ist, wird der Fl6achennutzungsplan im Parallelverfahren ge6andert. Der Bebauungsplan sieht f6ur das Dorfgebiet eine Nutzungstrennung an, wobei innerhalb des westlichen Bereichs Wohnnutzung f6ur drei Bauparzellen zul6assig ist. Im Westen grenzen bereits Wohngebiete, im Osten ein landwirtschaftlicher Betrieb an, somit f6ugt sich das geplante Gebiet in die st6adtebauliche Struktur hinsichtlich Art und MaB der baulichen Nutzung ein.

Bei dem gew6ahlten Standort handelt es sich um einen aus umweltfachlicher Sicht nicht erheblich bedeutsamen Standort ohne besondere Standortqualit6aten.

Das Plangebiet befindet sich auBerhalb von Schutzgebietskategorien nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Natura 2000-Gebiete liegen auBerhalb des Einwirkungsbereichs des Baugebietes. Trinkwasserschutzgebiete, 6berschwemmungsgebiete oder 6kokatasterfl6achen sind nicht vorhanden.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind insgesamt betrachtet, wie bei vergleichbaren Baugebieten auch, vergleichsweise 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.

3.4 eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- 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.; 1995): 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.; Überarbeitung 2021.
- Flächennutzungsplan Gemeinde HÖchheim
- 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.

13. Entwurfsverfasser

Aufgestellt: Kronach, den 21.11.2024

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