

STRAHLUNGEN

5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE STRAHLUNGEN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

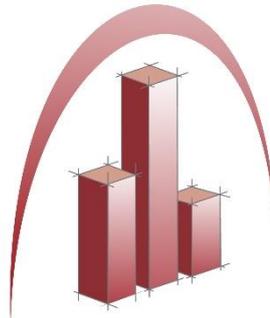
gem. § 2a BauGB

Entwurf

Aufgestellt: 24.05.2023 / Geändert: 05.03.2024

Änderungsbeschluss vom: 27.02.2023
Billigungsbeschluss vom:
Feststellungsbeschluss vom:

Gemeinde Strahlungen, Gemeindeteil Strahlungen
Landkreis Rhön-Grabfeld
Regierungsbezirk Unterfranken



▪ Bautechnik - Kirchner ▪
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt:

Gemeinde Strahlungen
vertreten durch
1. Bürgermeister J. Hümpfner
Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt a.d. Saale
Goethestraße 1
97616 Bad Neustadt a.d. Saale

Tel.: 09771 / 6160 - 0

.....
Johannes Hümpfner
1. Bürgermeister

Bearbeitung:

BAUTECHNIK - KIRCHNER
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4

97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493-0

.....
Matthias Kirchner
Inhaber



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ALLGEMEINES.....	2
1.1 Übergeordnete und allgemeine planerische Grundlagen	2
1.2 Planungsanlass und Verfahren	3
1.3 Planungsauftrag	5
1.4 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)	5
1.5 Luftbildausschnitt	6
1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
1.7 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB).....	7
2 FORTSCHREIBUNGSMASSNAHMEN, ZIELE UND ZWECKE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	8
2.1 Umfang der Änderung	8
2.2 Ziele und Zwecke	9
3 GRÜNORDNUNG.....	10
4 UMWELTBERICHT	10
4.1 Einleitung	10
4.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	10
4.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	11
4.2.1 Bestandsaufnahme	11
4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	14
4.2.3 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	14
4.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	14
4.3 Zusätzliche Angaben	15
4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	15
4.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	15
4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	15

(rot gekennzeichnete Text = Änderungen zur Fassung vom 24.05.2023)

1 ALLGEMEINES

1.1 Übergeordnete und allgemeine planerische Grundlagen

Strahlungen ist eine selbstständige Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Rhön-Grabfeld und ein Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt a.d. Saale. Die Gemeinde Strahlungen gliedert sich in die Ortsteile Rheinfeldshof und Strahlungen. Die südlichen Gemarkungsflächen grenzen an den Landkreis Bad Kissingen. Die Nachbarkommunen sind die Städte Bad Neustadt a.d. Saale und Münnerstadt sowie die Gemeinden Burglauer, Niederlauer, Salz und Rödellaier.

Strahlungen liegt in der Region Main-Rhön (3) und zählt zum „Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf“¹. Die Gemeinde liegt im Bereich der raumordnerischen Entwicklungsachse zwischen Münnernstadt und Bad Neustadt a.d. Saale. Im Allgemeinen ergeben sich für die Gemeinde aus regional- und landesplanerischer Sicht folgende **Ziele und Grundsätze**:

- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen,
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- Vermeidung von Zersiedelung,
- Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

Die Gemeinde Strahlungen besitzt einen vom Landratsamt Rhön-Grabfeld genehmigten Flächennutzungsplan, der bereits viermal geändert wurde. In den Flächennutzungsplan wurde ein Landschaftsplan integriert.

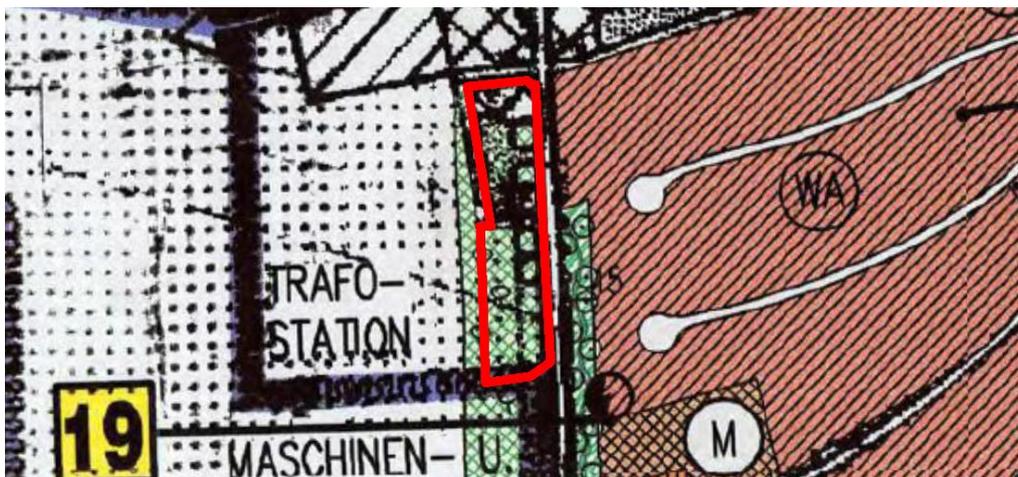
1.2 Planungsanlass und Verfahren

Flächenbedarf im Aussenbereich

In der Gemeinde Strahlungen stehen zurzeit keine Bauplätze zum Verkauf an Bauwerber zur Verfügung. Die Bauplätze im Baugebiet „Zehnt III“ sind vollständig veräußert und wurden bzw. werden bebaut. Die Gemeinde ist seit geraumer Zeit bestrebt, über ein Flächenmanagement die im Ortsbereich noch bestehenden Baulücken zu nutzen und Leerstände zu reaktivieren. Zudem wird bzw. wurde eine bauliche Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung durchgeführt. Jedoch kann die Nachfrage nach nutzbarem Bauland alleine dadurch nicht gedeckt werden.

Um der Bedarfsdeckung für Wohnbaugrundstücke zu entsprechen, wird die Gemeinde Strahlungen deshalb neues Bauland südlich des Ahornweges, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zehnt IV“ im moderaten Umfang ausweisen. Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits gefasst.

Aus städtebaulicher Sicht bietet es sich aufgrund der schon vorhandenen Erschließung an, westlich der Münnernstädter Straße zusätzlich einige Baugrundstücke für eine Mischnutzung durch Wohngebäude, land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen oder nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu generieren, um der diesbezüglich ebenfalls vorhandenen Nachfrage zu genügen.



Planansatz wirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich für Flächenbedarf²

¹ Quelle: Regionalplan der Region Main-Rhön (3) des Regionalen Planungsverbandes Main-Rhön, Lesefassung Stand 03.12.2020

² Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt a.d. Saale

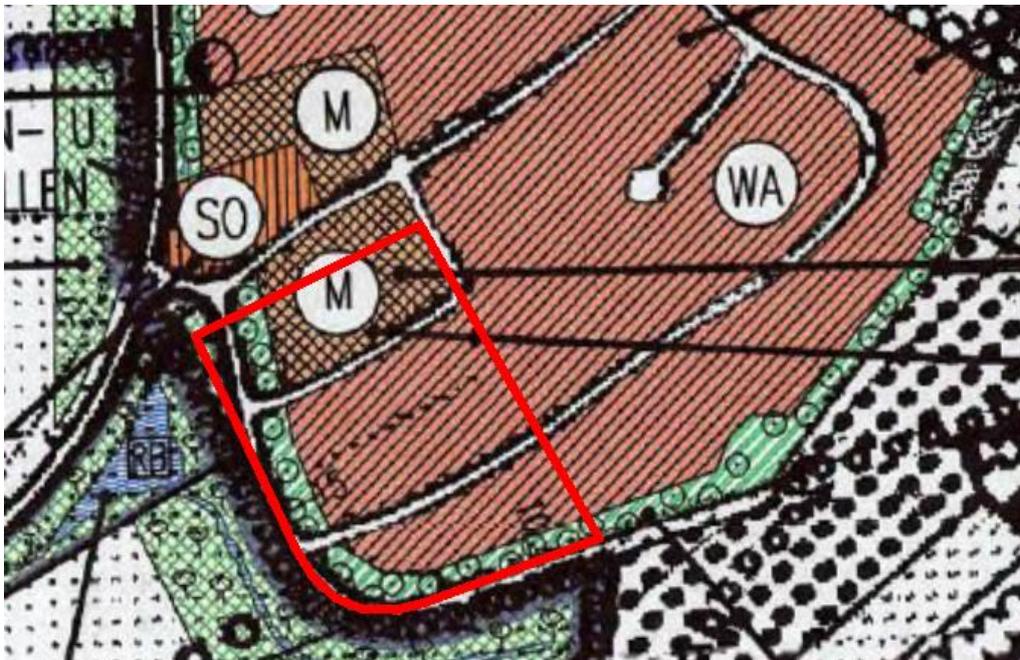


Aus bauordnungsrechtlicher Sicht ist **hierfür** im Flächennutzungsplan die Darstellung von MDW-Fläche (*Dörfliches Wohngebiet*) erforderlich, um die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass der Bebauungsplan „Westlich der Münnerstädter Straße“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB³). Hierzu ist ein eigenständiges Bauleitplanverfahren erforderlich (5. Änderung).

Flächenrücknahme im Aussenbereich

Für die bauliche Entwicklung von Strahlungen wurden bereits im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2003, großzügig bemessene WA- und M-Flächen östlich der Münnerstädter Straße ausgewiesen. Diese sollten langfristig die Weiterentwicklung des Ortes sichern. Sukzessive wurden auf dieser Grundlage im Rahmen der Bauleitplanung der Gemeinde Strahlungen, die Gebiete Zehnt I – III verwirklicht. Ein weiterer Teil hiervon (ca. 1,80 ha Fläche) soll nunmehr im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Zehnt IV“ beansprucht werden. Südlich des vorgesehenen Areals „Zehnt IV“, verbleiben im wirksamen Flächennutzungsplan jedoch immer noch weitere ca. 6,3 ha an bisher nicht benötigter Baufläche.

Flächennutzungspläne stellen für das ganze Gemeindegebiet, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung, nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren dar. Im Sinne der landes- und regionalplanerischen Grundsätze und Ziele zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, sind die Kommunen dazu angehalten, bloße Flächenvorrathaltungen zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Strahlungen die Beibehaltung ihrer bereits wirksam im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen hinterfragt. Im Ergebnis der Abwägung, soll im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, ein Gesamtgebiet von ca. 1,92 ha der südlich des „Eselsweges“ dargestellten WA- und M-Gebietsflächen zurückgenommen werden.



Planansatz wirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich für Flächenrücknahme⁴

³ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023

⁴ Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt a.d. Saale



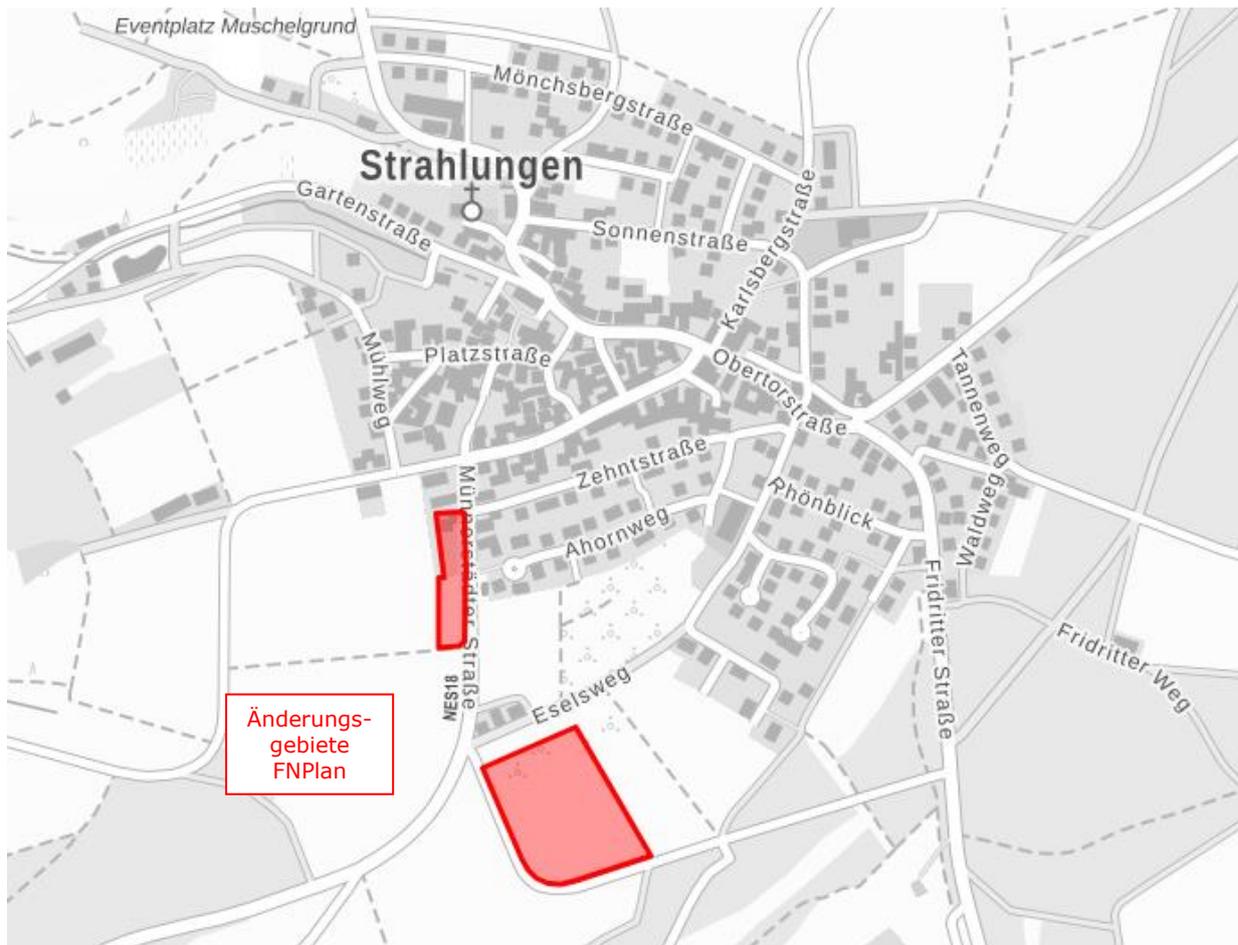
Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Westlich der Münnerstädter Strasse“ sowie das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan werden zeitgleich durchgeführt (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB). Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung durch das Landratsamt Rhön-Grabfeld.

1.3 Planungsauftrag

Der Gemeinderat des Gemeinde Strahlungen, hat am 13.02.2023 den Beschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, im Zusammenhang mit der Aufstellung des korrespondierenden Bebauungsplanes „Westlich der Münnerstädter Straße“ gefasst, und das notwendige Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen und der Durchführung des Bauleitverfahrens wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt. In der Gemeinderatssitzung am 13.02.2023 wurde der ausgearbeitete Planentwurf anerkannt.

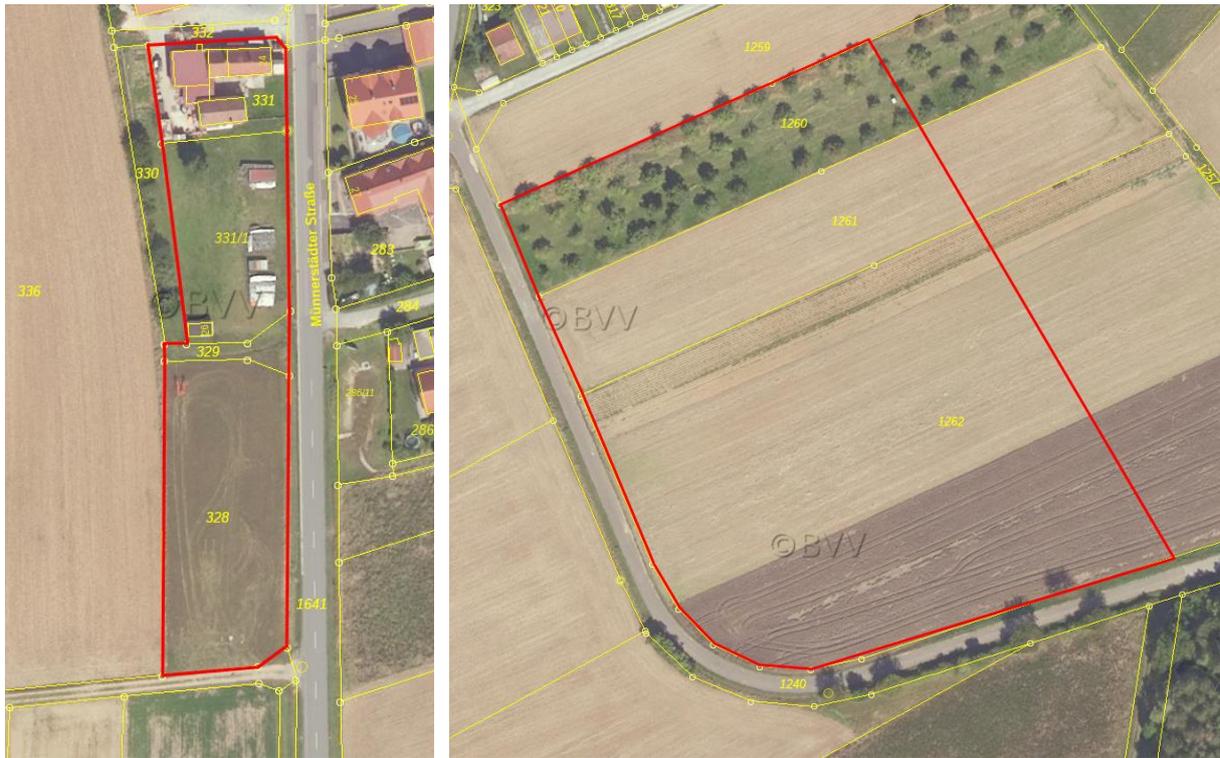
1.4 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Webkarte S/W, unmaßstäblich⁵

⁵ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

1.5 Luftbildausschnitte



Luftbilder mit Parzellarkarte⁶

1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung (FNPlan) schafft die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des konkreten Bebauungsplanes „Westlich der Münnerstädter Straße“ für das dort geplante MDW-Gebiet.

Mit der Flächenzurücknahme südlich des Eselsweges, reagiert die Gemeinde Strahlungen zusätzlich auf die sich zwischenzeitlich veränderten städtebaulichen Bedürfnisse zur baulichen Weiterentwicklung des Ortes.

Das Änderungsgebiet der vorliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beinhaltet eine etwa **2,39 ha** große Gesamtfläche auf den folgenden Grundstücken, alle Gemarkung Strahlungen:

Fl.Nr. 328, 329, 331, 331/1, Teilflächen Fl.Nr. 1641, **1260, 1261 und 1262**

Die überplanten Grundstücke „Westlich der Münnerstädter Straße“ werden im Zuge des hierfür parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens, mit den spezifischen und konkreten Vorgaben für die geplante und umweltverträgliche Erschließung und Nutzung belegt.

Unter Berücksichtigung von natur- und umweltschutzrechtlichen Belangen sind, als Ersatz für die bauleitplanerischen Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen festzulegen. Diese sind in den Bebauungsplan zu integrieren.

Die Grundstücke am Eselsweg werden gemäß ihrem Ausgangszustand bzw. gemäß ihrer derzeitigen Nutzung, als „Fläche für die Landwirtschaft“ gewidmet und stehen

⁶ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



somit nicht mehr für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Zusätzlich werden die landschaftsplanerischen Entwicklungsziele für den Standort dargestellt.

1.7 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)

- 1) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Baurecht
- 2) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Kreisplanung
- 3) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Technischer Immissionsschutz
- 4) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Untere Naturschutzbehörde
- 5) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Wasserrecht
- 6) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Kreisstraßenbauverwaltung
- 7) Landratsamt Rhön-Grabfeld, **Verkehrswesen**
- 8) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Tiefbauverwaltung
- 9) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Abfall- und Bodenschutzrecht
- 10) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Kreisbrandrat
- 11) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Gesundheitsamt
- 12) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Behindertenbeauftragter
- 13) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Veterinäramt
- 14) Landratsamt Rhön-Grabfeld, Kommunalunternehmen
- 15) Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
- 16) Regierung von Unterfranken, SG Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sowie Städtebau, Würzburg
- 17) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 18) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bad Neustadt/Saale
- 19) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 20) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt/Saale
- 21) Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Ufr., Würzburg
- 22) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 23) Abwasserverband Saale-Lauer, Hohenroth
- 24) Deutsche Telekom Technik GmbH, Bamberg
- 25) Überlandwerk Rhön GmbH, Mellrichstadt
- 26) Bayernwerk Netz GmbH, Schweinfurt
- 27) **Vodafone Deutschland / Vodafone Deutschland** GmbH, Nürnberg
- 28) **E-Plus Service GmbH, Düsseldorf**
- 29) TransnetBW GmbH, SuedLink, Stuttgart
- 30) Bundesnetzagentur, Bonn
- 31) PLEdoc GmbH, Essen
- 32) Bayer. Rhöngas, Bad Neustadt/Saale
- 33) Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- 34) Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- 35) Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt/Saale, SG Straßen- u. Verkehrswesen
- 36) Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt/Saale, SG Beitragsrecht
- 37) Benachbarte Kommunen: Gemeinde Burglauer, Gemeinde Niederlauer,



Gemeinde Rödelmaier, Gemeinde Salz, Markt Bad Bocklet, Stadt Bad Neustadt
a.d. Saale, Stadt Müñnerstadt

38) Grundstückseigentümer

2 FORTSCHREIBUNGSMASSNAHMEN, ZIELE UND ZWECKE DER FLÄCHEN- NUTZUNGSPLANÄNDERUNG

2.1 Umfang der Änderung

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die im Zusammenhang mit der Aufstellung des korrespondierenden *Bebauungsplanes „Westlich der Müñnerstädter Straße“* notwendige Anpassung der dargestellten Nutzung vor, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Durch die 5. Änderung wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Zusätzlich werden zur bedarfsgerechten Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung, Teile der im gemeindlichen Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Bauflächen in angemessener Größe zurückgenommen.

Basis für die Flächenanpassung ist der aktuelle Entwurf des Flächennutzungsplanes in den für den Kartenausschnitt wirksamen Fassungen.

Durch die vorgesehene 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden insgesamt **ca. 2,39 ha** Gemarkungsfläche – derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan als „Grüngürtel“, „Dorfgebiet (MD)“, **Allgemeines Wohngebiet (WA)**, **gemischte Baufläche (M)** und **„Randeingrünung“** dargestellt – einer neuen Nutzung zugewiesen. Die Änderungen beinhalten die Darstellung von MDW-Gebiet (Dörfliches Wohngebiet), **Fläche für die Landwirtschaft** sowie Kennzeichnungen für Durchgrünung bzw. **landschaftsplanerische Maßnahmen**.

- **Änderungsmaßnahme Nr. 1:**

Darstellung von **ca. 0,47 ha Dörfliches Wohngebiet (MDW)** am südwestlichen Ortsrand von Strahlungen (Grundstücke Fl.Nr. 328, 329, 331, 331/1 und 1641, Gemarkung Strahlungen).

Für das Plangebiet bieten sich am gewählten Standort günstige Erschließungsvoraussetzungen, mit direkter Anbindung an die Müñnerstädter Straße (NES 18) in der bestehenden Siedlungslage. Durch die Änderungsfläche wird **der Flächennutzungsplan** in dem für die **geplante** Nutzung erforderlichen Bedarf angepasst.

- **Änderungsmaßnahme Nr. 2:**

Darstellung von **ca. 1,79 ha Fläche für die Landwirtschaft** südlich des Eselsweges (Teilflächen Grundstücke Fl.Nr. 1260, 1261 und 1262, Gemarkung Strahlungen).

Zur Anpassung an den mittelfristig orientierten Baulandbedarf sowie unter Berücksichtigung landes- und regionalplanerischer Zielsetzungen, sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für außenliegende Bauflächen, die vorausschaubar langfristig nicht für die Ortsentwicklung benötigt werden, reduziert werden. Die bisher als WA- und M-Flächen gekennzeichneten Darstellungen, werden gemäß der aktuellen Nutzung (Landwirtschaft) gewidmet und stehen somit künftig nicht mehr als Bauland bereit.



- **Änderungsmaßnahme Nr. 3:**
Darstellung von **ca. 0,13 ha** Fläche für **„Randeingrünung geplanter Bauflächen mit Streuobstwiesen“** im Bereich des östlich des Rücknahmegebietes (Änderungsmaßnahme 2) verbleibenden WA-Gebietes (Teilflächen Grundstücke Fl.Nr. 1261 und 1262, Gemarkung Strahlungen)
- **Änderungsmaßnahme Nr. 4:**
Kennzeichnung von **Bäumen, Baumgruppen die im Grundzug zu erhalten sind** (Grundstück Fl.Nr. 1260, Gemarkung Strahlungen)

Auf der Grundlage des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes, ergibt sich in Verbindung mit der Rücknahmefläche (Änderungsmaßnahme 2), zusätzlich das Erfordernis zur Anpassung bzw. Ergänzung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes sehen die Eingrünung von nach außen liegenden Ortsrändern sowie die Aufrechterhaltung/Sicherung vorhandener Grünstrukturen vor (hier Streuobstbestand). Mit der Anpassung des Flächennutzungsplanes werden die Festlegungen gesichert.

2.2 Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Strahlungen liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf“.

Bei der räumlichen Entwicklung und Ordnung der Orte sollen besondere Zielsetzungen im Zusammenhang mit der Siedlungsstruktur und der Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Die gewachsenen Strukturen der Gemeinde Strahlungen zeigen sich überwiegend dörflich geprägt. Wie in nahezu allen Orten des ländlichen Raumes erfolgt eine aktive Nutzung im Bereich Forst und Landwirtschaft sowie im Kleingewerbebereich.

Weiterhin unterhalten zahlreiche Bürger eigene Nutz- und Ziergärten, die einer regelmäßigen Pflege und Bearbeitung bedürfen. Der Bedarf an derart nutzbaren Grundstücken, leitet sich aus den Anfragen einiger Bewohner her.

Mit der Bereitstellung eines dörflichen Wohngebietes, wird dem besonderen ortsplannerischen Handlungsbedarf für Strahlungen entsprochen. Das Vorhaben trägt dazu bei, den Ort und die vorhandenen Strukturen weiterzuentwickeln bzw. das Zusammenleben auf dem Land zu erleichtern.

Die Gemeinde Strahlungen möchte sich zukunftsfähig bzw. -sicher und gemäß dem dafür gegebenen städtebaulichen Bedarf entwickeln. Mit der Aufnahme von insgesamt ca. 13 ha Baufläche am südlichen Ortsrand im Rahmen der seinerzeitigen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, ist auch eine stetige bauliche Entwicklung von überwiegend Wohnbauland erfolgt. Am hierdurch sukzessive nach außen erweiterten Ortsrand besteht jedoch immer noch ein großes Flächenpotenzial, für welches sich vorausschauend aber innerhalb der nächsten 15 – 20 Jahre kein konkreter Bebauungsbedarf gibt. Mit der geplanten Wohngebietsausweisung „Zehnt IV“ kann der aktuell vorhandene Bedarf auf längere Sicht gedeckt werden. Das geplante Areal bietet zudem gemäß dem Flächennutzungsplan auch die strukturelle Möglichkeit zur Erweiterung. Vorliegend ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die städtebaulichen Ziele in diesem Zusammenhang vorgesehen. Hierzu soll ein Teil der zwischen der Kreisstraße NES 18 und dem Wohngebiet „Zehnt III“ ausgewiesenen Bauflächen, aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen werden.

Die Fortschreibungsmaßnahmen des Flächennutzungsplanes, sollen eine homogene und zukunftsorientierte Weiterentwicklung der Gemeinde Strahlungen



gewährleisten. Sie dienen vorliegend im Besonderen der Abstimmung von vorbereitender (Flächennutzungsplan) und verbindlicher Bauleitplanung (Bebauungsplan) untereinander, und sichern das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Mit der zusätzlichen Flächenrücknahme am Eselsweg, soll den aktuellen landes- und regionalplanerischen Anforderungen an die kommunale Flächenplanung mit der notwendigen bauleitplanerischen Weitsicht entsprochen werden.

3 GRÜNORDNUNG

In den zu erstellenden Bebauungsplan für das **MDW-Gebiet**, ist ein Grünordnungsplan zu integrieren, um eine angemessene und adäquate Eingrünung zum Schutz der Landschaft zu gewährleisten. Das Erfordernis wird durch Planzeichen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Der Grünordnungsplan soll verbindliche Vorgaben für die Bepflanzung des künftigen dörflichen Wohngebietes liefern.

Ergänzend sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung, allgemeingültig die Vorgaben des integrierten Landschaftsplanes der Gemeinde Strahlungen ausreichend Beachtung finden.

4 UMWELTBERICHT

4.1 Einleitung

Zur Behandlung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung, dient die „integrative Umweltprüfung“ als Bewertungsmaßstab für die umweltgerechte Verwirklichung der Planungen.

Die Umweltprüfung im FNP führt – vorbereitend für die konkrete Bebauungsplanung – alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem so genannten „Umweltbericht“ den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor. Der Umweltbericht ist damit ein zentrales Instrument zum Bauleitplanentwurf.

4.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Strahlungen plant die Bereitstellung neuer Baugrundstücke im bisher unbepflanzten Außenbereich (südwestlicher Ortsrand). Für die Zulässigkeit der angestrebten „dörflichen“ Nutzung, müssen die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Grüngürtel und Dorfgebiet) geändert werden. Um dem Entwicklungsgebot zu genügen, ist **hierzu** im Rahmen dieser 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Darstellung von Flächen für dörfliches Wohngebiet (MDW) vorgesehen. Zur Baurechtschaffung für die Realisierung des MDW-Gebietes, wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Westlich der Münnerstädter Straße“ aufgestellt.

Zudem soll ein Teil der langfristig nicht benötigten Bauflächen am Eselsweg aus dem gemeindlichen Flächennutzungsplan genommen werden. Damit sollen u.a. die übergeordneten Planungsziele zur Reduzierung des Flächenverbrauchs Berücksichtigung finden.



➤ Lage und Ausdehnung

Der **neue** Baugebietsstandort befindet sich am südwestlichen Ortsrand, auf einem nach Nordosten geneigten Gelände. Am bisherigen Siedlungsrand von Strahlungen befinden sich im Westen und Süden landwirtschaftliche Nutzflächen, während sich im Osten ein allgemeines Wohngebiet erstreckt.

Insgesamt beinhaltet die Änderungsmaßnahme des Flächennutzungsplanes **für die MDW-Fläche**, ca. 0,47 ha überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche des Strahlunger Gemeindegebietes.

Die Flächenrücknahme im Gesamtumfang von ca. 1,92 ha, betrifft einen Teil der wirksam südlich des Eselsweges ausgewiesenen WA- und M-Flächen. Das leicht zur Kreisstraße NES 18 hin geneigte Areal wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Ein Grundstück ist mit alten Streuobstbäumen bestanden.

4.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandsaufnahme

➤ Natürliche Gegebenheiten, derzeitige Nutzung

Die Geländehöhen, am unterschiedlich stark geneigten Baugebietsstandort, liegen zwischen ca. 309 m und 321 m ü. NHN.

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als intensiv und extensiv bewirtschaftetes Grünland dar. Östlich und nördlich befindet sich unmittelbar angrenzend die best. Siedlungslage von Strahlungen. Im Baugebietsbereich finden sich einzelne Obstbäume und Sträucher.

Die Rücknahmefläche liegt im Bereich von ca. 326 – 344 m ü. NHN. Auf den Ackerflächen erfolgt eine intensive Bewirtschaftung. Die Streuobstwiese unterliegt regelmäßiger Mahd, wird ansonsten aber eher extensiv genutzt. Der sortenreiche Obstbaumbestand wirkt vital und gepflegt. Südwestlich sowie südlich verläuft ein Flurweg, dahinter grenzen ein Waldgebiet sowie weitere Agrarflächen an. Nördlich wird Ackernutzung bis zum Eselsweg hin betrieben, östlich setzen sich die restlichen Grundstücksteile des Rücknahmebereiches fort (Acker, Streuobst). Etwa 150 m nordöstlich verläuft der derzeitige Siedlungsrand (= Erweiterung Baugebiet „Zehnt III“).

Der erweiterte Planraum wird zum Ort hin entwässert. Als Vorfluter verläuft der Mönchgraben zur Fränkischen Saale. Erhöhte Grundwasserstände können aus topographischen Gründen ausgeschlossen werden.

➤ Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

• Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Die Plangebiete liegen unmittelbar an den Ort angrenzend bzw. am erweiterten Ortsrand von Strahlungen und unterliegen anthropogener Nutzung.

Nach dem aktuellen Kenntnisstand können am geplanten Baugebietsstandort aus dem Umfeld ggf. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmimmissionen (NES18) auf das Plangebiet einwirken. Allerdings ist im Vergleich mit ähnlich gelagerten Fällen davon auszugehen, dass die für MDW-Gebiete maßgeblichen Immissionsgrenzwerte ohne Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden können. Dies muss im Zuge der verbindlichen Bebauungsplanung dem



Erfordernis nach und in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde gewürdigt werden.

Die durch die Bebauung des Gebietes hervorgerufenen visuellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, können im Rahmen grünordnerischer Maßnahmen ausgeglichen werden.

Umweltauswirkungen durch die Flächenrücknahme am Eselsweg entstehen nicht. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung wird weiterbetrieben.

Periodisch auftretende Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der Plangebiete, sind von den Anwohnern zu tolerieren.

Strahlungen liegt im Einwirkungsbereich des Sonderflugplatzes Bad Neustadt/Saale-Grasberg. Erhebliche Belästigungen durch Flugimmissionen werden jedoch nicht erwartet, da der Ort nicht in der direkten Einflugschneise des Flugplatzes liegt (ca. 3 km Entfernung, Gemarkung Mühlbach, Gemeinde Salz).

⇒ **Dauerhaft erheblich negative Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind voraussichtlich nicht zu erwarten, sofern im Bereich der MDW-Fläche keine Immissionsgrenzwertüberschreitungen vorhanden sind. Dies muss bedarfsweise bauleitplanerisch gesichert werden.**

• **Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden**

Aufgrund der Bestandssituation (Gebäudebestand, Grünflächen) können Beeinträchtigungen der Fauna im MDW-Gebiet nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Strukturen sind grundsätzlich als Lebensraum für Vögel des Siedlungsrandes bzw. der halboffenen Landschaft, möglicherweise auch für Fledermäuse, Zauneidechse etc. geeignet. Im Rahmen der Bebauungsplanung für das Gebiet ist eine Prüfung von artenschutzrechtlichen Verboten im Sinne von § 44 BNatSchG⁷ durchzuführen. Bei Bedarf sind diese durch geeignete Bebauungsplanfestsetzungen auszuschließen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind zudem geeignete Festsetzungen zur Minimierung von negativen Umweltauswirkungen zu treffen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind adäquat im naturschutzfachlichen Sinn auszugleichen.

Im MDW-Plangebiet finden sich voraussichtlich überwiegend mäßig wasser-durchlässige Böden. Die ökologischen Funktionen liegen generell in den Filtereigenschaften sowie in der Versickerungsleistung des Bodens. Die geplante Nutzung führt zu einer Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter Fläche. Im unbebauten Bereich besitzt der Boden eine hohe Durchlässigkeit, damit besteht hier eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung. Im Rahmen der Bautätigkeit sind Beeinträchtigungen des Bodens durch die Erschließungsarbeiten unumgänglich.

Durch die Bauleitplanung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, der durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen aber reduziert

⁷ Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022



werden kann. Im Bereich von Grün- und Freiflächen werden die natürlichen Bodenfunktionen gestärkt. Damit wird den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entgegengewirkt.

Umweltauswirkungen durch die Flächenrücknahme am Eselsweg entstehen nicht. Die bereits vorhandenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die regelmäßige Bewirtschaftung der Flächen bleiben bestehen.

⇒ **Im MDW-Gebiet erfahren Tiere voraussichtlich negative Auswirkungen unterschiedlicher Erheblichkeit. Auf Grund der Flächenversiegelung sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden dort nicht zu vermeiden. Diese Beeinträchtigungen müssen bei der verbindlichen Bebauungsplanung bewertet und ausgeglichen werden. Nur bei Minderung und Kompensation der Eingriffe können dauerhaft erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter vermieden werden.**

- **Wasser, Klima, Luft, Vermeidung von Emissionen**

Aufgrund der Topographie sind keine erhöhten Grundwasserstände in beiden Plangebieten anzunehmen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Mit der Errichtung von zusätzlichen Bauten und Verkehrswegen erfolgt auf der MDW-Fläche eine Oberflächenversiegelung, wodurch die Regenwasserversickerung reduziert wird. Eine Minimierung der Auswirkungen kann bei offenporigen Bauweisen im privaten Bereich erfolgen, als Beitrag zur Reduktion des erhöhten Abflusses.

Das MDW-Areal liegt am Rand des Heilquellenschutzgebietes Bad Neustadt/Saale sowie des Trinkwasserschutzgebietes Strahlungen. Die Rücknahmefläche befindet sich ebenfalls am Rand des o.g. Trinkwasserschutzgebietes. Beeinträchtigungen oder Risiken sind nicht bekannt. Die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind grundsätzlich wegen der allgemeinen Erwärmung, aufgrund von erfolgter Bebauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Die klimatische Funktion der Plangebiete ergibt sich aus ihrer Lage. Kleinklimatisch wirksame Strukturen bilden die vorhandenen Gehölze im Bereich der Änderungsflächen. Luftschadstoffe, über mögliche Heizungsabgase hinaus, sind durch die Nutzung des geplanten MDW-Gebietes nicht zu erwarten. Infolge der Bepflanzung der Grundstücke und den randlich verbleibenden Gehölzbeständen, ist nicht mit einer positiven Veränderung des Kleinklimas am Planstandort zu rechnen.

Die schon lange bestehende Agrarnutzung am Eselsweg wird weiterbetrieben. Die durch die Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen entstehenden Abgas- und Schadstoffeinträge in das Schutzgut Luft, überschreiten nicht die Grenze der Erheblichkeit. Im Vergleich mit dem Ausgangszustand ergeben sich keine Veränderungen auf die Schutzgüter.

⇒ **Für die Schutzgüter Wasser, Luft und Klima entstehen keine relevanten negativen Umweltauswirkungen.**

- **Landschaft(-sbild), Fernwirkung**

Die optische Überprägung des Landschaftsbildes durch das MDW-Gebiet,



kann durch die in den Bebauungsplan zu integrierende Grünordnungsplanung kaschiert werden. Der **auf dem Areal** vorhandene Gehölzbestand, trägt hierzu bei. Mit einer negativen Fernwirkung auf das Landschaftsbild ist nicht zu rechnen. Vorbelastungen sind durch die landwirtschaftliche Nutzung und die NES 18 vorhanden.

Der bisherige Ortsrand von Strahlungen wird von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Im Bereich der Rücknahmefläche wird gemäß der bisherigen Nutzung, (wieder) Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen hierdurch nicht.

⇒ **Voraussetzung für die Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, ist die Umsetzung von Eingrünungsmaßnahmen innerhalb der Bauflächen. Maßgeblich negative Umweltauswirkungen auf das Gebiet sind voraussichtlich nicht zu erwarten.**

- **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- oder Sachgüter (wie Bau- oder Bodendenkmäler, archäologische Schätze), sind **in den Plangebieten und deren** Umfeld nicht bekannt.

⇒ **keine Beeinträchtigung**

4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

> Bei Durchführung der Planung

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das ökologische Gleichgewicht.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des **MDW-Gebietes**, sowie angesichts des aktuellen Kenntnisstandes, sind die Umweltfolgen von möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

Im Bereich der Rücknahmefläche sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die über das bestehende Maß hinaus gehen.

> Bei Nichtdurchführung der Planung

Davon ausgehend, dass innerhalb der Grundstücke die derzeitigen Nutzungen erhalten bleiben, ergeben sich für das Areal kurz- bis mittelfristig keine wesentlichen Veränderungen, in Bezug auf den ökologischen Zustand.

4.2.3 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Integrierte Grünordnungsplanung
- Artenschutzprüfung
- **Flächensparen durch Rücknahmegebiet**

4.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aus ortsplanerischer Sicht und aufgrund der topographischen sowie naturräumlichen Verhältnisse im Umfeld von Strahlungen, scheiden **für das MDW-Gebiet** Alternativstandorte im Außenbereich grundsätzlich aus. Innerortspotenziale sind nicht



vorhanden. Durch die Verwirklichung des Plangebietes bieten sich für die Gemeinde Strahlungen insgesamt ideale Voraussetzungen, um die angestrebte Ortsentwicklung zielführend voranzutreiben. Auf straßenbauliche Erschließungsmaßnahmen kann verzichtet werden.

Das Rücknahmegebiet am Eselsweg befindet sich am äußersten Rand der wirksam im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen. Das Areal wurde gewählt, da es unter Berücksichtigung einer sukzessiv stattfindenden homogenen Siedlungsentwicklung, aufgrund seiner Lage vermutlich die Flächen abbildet, für die längerfristig keine Erschließung oder Nutzung in Aussicht steht. Geeignete Standorte sind nicht vorhanden.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

- Für Aussagen über den aktuellen Zustand des betroffenen Gebietes und der unmittelbar anschließenden Umgebung, wurde eine Ortseinsicht vorgenommen. Die hieraus gewonnenen Informationen wurden der vorliegenden Planung und dem integrierten Umweltbericht zugrunde gelegt. Dennoch beruhen einige wenige Angaben auf Annahmen.
- Zur weiteren Beurteilung einer umweltverträglichen Realisierung des Dörflichen Wohngebietes, werden die während beider Bauleitplanverfahren (FNP und BBP) abgegebenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange herangezogen.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten nicht auf.

4.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Die Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

- integrierte Grünordnungsplanung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung

4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Strahlungen plant zur Weiterentwicklung des Ortes, die Realisierung eines Baugebietes am südwestlichen Siedlungsrand. Am Standort soll im FNP die Darstellung von Flächen für „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) erfolgen.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des BauGB zu genügen. Im Parallelverfahren erfolgt für das Plangebiet die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Münnerstädter Straße“.

Gleichgeschaltet sollen am Eselsweg bereits im Flächennutzungsplan dargestellte WA- und M-Gebietsflächen aus dem Flächennutzungsplan entfernt werden, da für diese in den nächsten Jahrzehnten keine Aussicht auf eine bauliche Nutzung besteht.



Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planungen für das MDW-Gebiet, Eingriffe in Form von Bodenversiegelung zu erwarten sind. Der mit dem Flächennutzungsplan vorbereitete, bauleitplanerische Eingriff in Natur und Landschaft, muss durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinn ausgeglichen werden. Die artenschutzrechtlichen Belange sind zu prüfen, um innerhalb des Areals Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG auszuschließen.

Bei der Umsetzung der städtebaulichen Planung für das MDW-Gebiet, ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht mit erheblichen, dauerhaft negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen. Negative Umweltauswirkungen durch die Flächenrücknahme am Eselsweg entstehen nicht.

Anerkannt: Gemeinde Strahlungen
Johannes Hümpfner, 1. Bürgermeister

Literaturverzeichnis

- **Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.** Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP, 01.06.2023
- **Regionaler Planungsverband Main-Rhön,** Regionalplan der Region Main-Rhön (3), Lesefassung 03.12.2020
- **Bayer. Vermessungsverwaltung,** Bayernatlas, 2023
- **WWA Bad Kissingen, Fachbereiche LRA Rhön-Grabfeld, Telekom Technik GmbH, Überlandwerk Rhön GmbH, Luftamt Nordbayern, TÖB-Stellungnahmen,** Stand frühzeitige Beteiligung
- **Gemeinde Strahlungen,** wirksamer Flächennutzungsplan, Stand der letzten Änderung