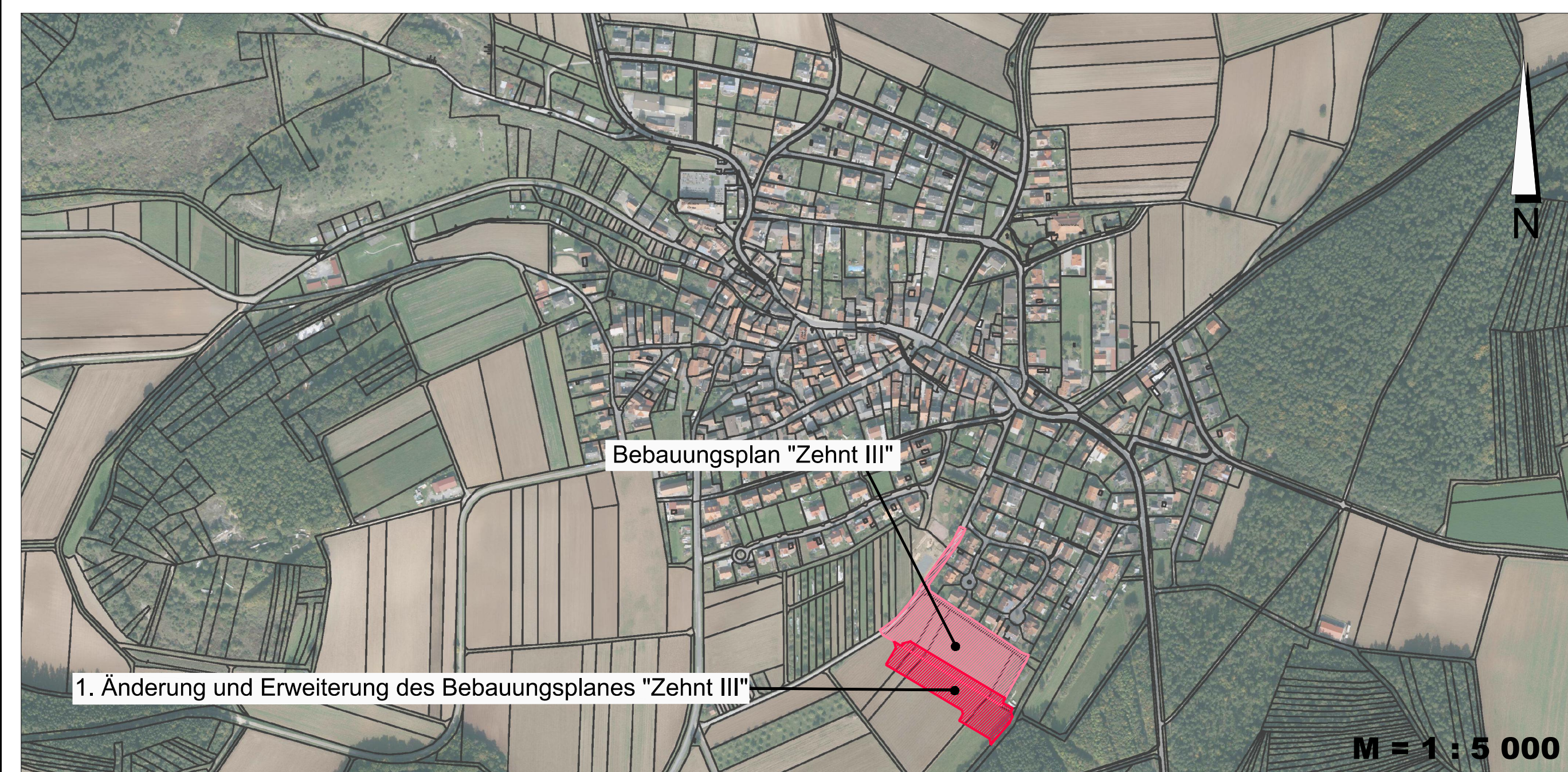


# 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Zehnt III" der Gemeinde Strahlungen



## Luftbild



## Planzeichenerklärung

### Planungsrechtliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**  
**WA<sub>b</sub>** Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen

**Maß der baulichen Nutzung**  
 0,35 Grundflächenzahl  
 0,7 Geschossflächenzahl  
 max. II Zahl der Vollgeschosse:  
 Maximal Zweigeschossige Bauweise

**Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**  
 o Offene Bauweise  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze  
 von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche (Waldabstand)

**Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
 Max. 2 WE Maximal 2 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig

**Verkehrsflächen**  
 Erschließungsstraße  
 Gehweg  
 Wirtschaftsweg  
 Straßenbegrenzungslinie

**Grünflächen**  
 Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung  
 Private Grünfläche - Ortsrandeingrünung

### Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Obstbäumen mit Standortbindung  
 Erhalten von Gehölzstrukturen (Hecke, Biotop-Nr. 5727-1130-007)

**Sonstige Planzeichen**  
 --- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung

**Hinweise**  
 - - - - - Vorschlag neue Grundstücksgrenze, unverbindlich  
 659 m<sup>2</sup> Vorschlag neue Grundstücksgröße, unverbindlich  
 1116 Flurstücksnummer  
 Bestehende Grundstücksgrenzen  
 Bemaßung in m  
 Höhengichtlinien alle 1m  
 Wald

1.	2.	1. Art der baulichen Nutzung	4. Geschossflächenzahl
3.	4.	2. Zahl der Vollgeschosse	5. Dachform
5.	6.	3. Grundflächenzahl	6. Bauweise

## Textteil

### Textliche Festsetzungen

#### Waldabstand

Die von Gebäuden freizuhaltende Schutzfläche im Osten des Bebauungsplangebietes hat zum Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayWaldG einen Sicherheitsabstand von mind. 20m einzuhalten. Im Schutzbereich sind keine Gebäude, die für den dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind, zulässig.  
 Hinweis: Auch außerhalb dieser Fläche sind Einwirkungen durch den Wald, wie z. B. umstürzende Bäume, möglich. Auf Art. 10 und 11 BayBO wird hingewiesen.

#### Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die innerhalb des Geltungsbereiches als zu erhaltende festgesetzte Gehölzstruktur (Hecke, Biotop-Nr. 5727-1130-007) ist zu pflegen und bei Verlust durch gleichwertigen Ersatz wieder herzustellen.

#### Sonstiges

Soweit diese Bebauungsplanänderung und -erweiterung nichts Anderweitiges festsetzt, gelten im Übrigen weiterhin die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Zehnt III" der Gemeinde Strahlungen fort.

## Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.12.2017 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Zehnt III" beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b I, V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 27.04.2018 bis 28.05.2018 beteiligt.
- Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.04.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 13 b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2018 bis 28.05.2018 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Strahlungen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.10.2018 die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.10.2018 als Satzung beschlossen.  
 Strahlungen, den .....  
 Back (1. Bürgermeisterin)
- Ausgefertigt  
 Strahlungen, den .....  
 Back (1. Bürgermeisterin)
- Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.  
 Strahlungen, den .....  
 Back (1. Bürgermeisterin)

Nr.	Änderungen	Datum	Name
1.	1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Zehnt III" Verfahren gemäß § 13b BauGB	März 18	Mock
		März 18	Malinka
		April 18	Gemmer

M = 1 : 1 000

Dittelbrunn, 12.04.2018

**PETER GEMMER GMBH**  
 INGENIEURBÜRO BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG  
 Am Schlafweg 15 • 97456 Dittelbrunn • T: 0 97 21-74 31-0  
 F: 0 97 21-74 31-16 • E: info@gemmer.info

Stand: 15.10.2018 (S)  
 Reg.Nr.2018/12

0,77m x 0,59m = 0,45m<sup>2</sup>



# **GEMEINDE STRAHLUNGEN**

LANDKREIS RHÖN-GRABFELD

## **1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„ZEHNT III“

IM GEMEINDETEIL STRAHLUNGEN

VERFAHREN GEM. § 13B BAUGB

## **BEGRÜNDUNG**

STAND: 15.10.2018 (SATZUNG)

**PETER GEMMER GMBH**  
INGENIEURBÜRO BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG

Am Schleifweg 15 • 97456 Dittelbrunn • T: 097 21 - 74 31 - 0  
F: 097 21 - 74 31 - 16 • E: info@gemmer.info



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>I – II</b>
<b>1 Grundlagen, Verfahren.....</b>	<b>1</b>
<b>2 Anlass und Erfordernis der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>3 Lage im Raum, Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>4 Planungsvorgaben .....</b>	<b>6</b>
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
4.2 Flächennutzungsplan .....	7
4.3 Wasserhaushalt .....	7
4.4 Naturschutz .....	8
4.5 Denkmalschutz.....	8
<b>5 Bestehende Verhältnisse.....</b>	<b>9</b>
5.1 Flächennutzung.....	9
5.2 Topographie .....	10
5.3 Geologie, Boden .....	10
5.4 Grundwasser, Oberflächenwasser.....	10
5.5 Auffüllungen, Altlasten .....	10
5.6 Erschließung .....	10
5.7 Immissionen .....	11
5.8 Orts- und Landschaftsbild .....	11
<b>6 Ursprungsbebauungsplan.....</b>	<b>12</b>
<b>7 Umfang der 1. Änderung und Erweiterung .....</b>	<b>13</b>
7.1 Kurzbeschreibung .....	13
7.2 Art der Nutzung.....	14
7.3 Maß der baulichen Nutzung.....	14
7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	14
7.5 Gestalterische Festsetzungen .....	14
<b>8 Verkehrsflächen.....</b>	<b>15</b>
<b>9 Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>15</b>
9.1 Wasserversorgung .....	15
9.2 Abwasserbeseitigung und Regenwasserbehandlung.....	15
9.3 Energieversorgung.....	16
9.4 Telekommunikation .....	16
9.5 Gas.....	16
<b>10 Grünordnung .....</b>	<b>17</b>
<b>11 Auswirkungen auf die Umwelt, Umweltbelange.....</b>	<b>17</b>
<b>12 Flächenbilanz.....</b>	<b>20</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage im Raum .....	4
Abbildung 2: Geltungsbereich .....	5
Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Strahlungen .....	7
Abbildung 4: Auszug Biotopkartierung Bayern .....	8
Abbildung 5: Flächennutzung Bestand .....	9
Abbildung 6: Änderungsgebiet Bebauungsplan „Zehnt III“ .....	12
Abbildung 7: Erweiterungsgebiet Bebauungsplan „Zehnt III“ .....	13

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Berechnung der Grundfläche .....	2
Tabelle 2: Flächennutzung Bestand .....	9
Tabelle 3: Gegenüberstellung Lebensraumtypen .....	18
Tabelle 4: Flächennutzung Planung .....	19

## 1 Grundlagen, Verfahren

Der Gemeinderat von Strahlungen hat in seiner Sitzung am 11.12.2017 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes WA „Zehnt III“ GT Strahlungen beschlossen. Damit sollen auf einer Fläche 5.828 m<sup>2</sup> vier weitere Bauplätze zur Deckung des örtlichen Bedarfs nach Wohnraum entwickelt werden. Die Gemeinde beabsichtigt, den Bebauungsplan für das geplante erweiterte Wohnbaugebiet (WA) im beschleunigten vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen.

Grundlage der 1. Änderung und Erweiterung ist nachfolgend aufgeführter Bebauungsplan:

<b>Bebauungsplan Bezeichnung / Nr.</b>	<b>Rechtskraft mit Bekanntmachung vom ...</b>
WA „Zehnt III“ GT Strahlungen	04.10.2017

Mit der BauGB-Novelle vom 29.05.2017 ermöglicht es der Gesetzgeber, für einen begrenzten Zeitraum Außenbereichsflächen über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach 13b BauGB einzubeziehen und zu entwickeln. Voraussetzung für dieses Verfahren ist eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> für Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Weiterhin soll durch den Bebauungsplan keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet sein.

Es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL gegeben sein.

Die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Zehnt III“ erfüllt zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB nachfolgend beschriebene Voraussetzungen:

- Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 weniger als 10.000 m<sup>2</sup> (Verweis auf § 19 Abs. 2 BauNVO)

In den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2 BauGB ist die Kumulation zu berücksichtigen. Die Prüfung der unzulässigen Kumulation kommt zum Ergebnis, dass bei dem unbestritten vorliegenden engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan WA „Zehnt III“ GT Strahlungen vom 04.10.2017 (Verfahren gemäß § 13b BauGB) und der aufzustellenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes WA „Zehnt III“ GT Strahlungen (Verfahren gemäß § 13b BauGB) die Summe der festzusetzenden Grundflächen die limitierenden 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Somit liegt kein Verstoß gegen die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB vor.

**Berechnung Grundfläche:**

(Summe aller bebaubaren Grundstücke x festgesetzter Grundflächenzahl = festgesetzte Grundfläche)

<b>Bebauungsplan Bezeichnung / Nr.</b>	<b>Bebaubare Fläche (WA) m<sup>2</sup></b>	<b>Grundflächenzahl (GRZ)</b>	<b>Festgesetzte Grundfläche m<sup>2</sup></b>
WA „Zehnt III“ GT Strahlungen	7.186	0,35	2.515
1. Änderung und Erweiterung WA „Zehnt III“ GT Strahlungen	3.138	0,35	1.098
<b>Summe festgesetzte Grundfläche</b>			<b>3.613</b>

*Tabelle 1: Berechnung der Grundfläche*

Zulässige Grundfläche = 3.613 m<sup>2</sup>, damit < 10.000 m<sup>2</sup>

- räumlicher Geltungsbereich am Ortsrand von Strahlungen südlich der bestehenden Wohnbebauung (Bebauungsplan „Zehnt III“) und damit im direkten Zusammenhang bebauter Ortsteile
- geplante Wohnnutzung (WA)
- Aufstellungsbeschluss: 11.12.2017, damit vor dem 31.12.2019
- Satzungsbeschluss: vor dem 31.12.2021
- fehlende Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da sich Nr. 18.8 (i. V. m. Nr. 18.6) UVPG Anlage 1 nur auf Vorhaben bezieht, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird
- fehlende Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete)

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
- von der Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf)
- von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 4 BauGB

Auch wenn die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen, sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen. Ein Monitoring gemäß § 4 c BauGB kann entfallen.

## **2 Anlass und Erfordernis der Planung**

In Strahlungen kann die Gemeinde trotz eines rechtskräftigen Bebauungsplanes WA „Zehnt III“ vom 29.09.2017 dem freien Markt erneut binnen kürzester Zeit keine Bauplätze mehr zur Verfügung stellen. Die Nachfrage nach Bauplätzen durch ortsansässige Bürger/-innen ist weiterhin hoch. Alle 10 Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet „Zehnt III“ sind bereits reserviert, obwohl mit der Erschließung des Baugebietes überhaupt noch nicht begonnen worden ist (Stand 04/2018). Als Baubeginn der Erschließung ist aktuell Mai 2018 anvisiert.

Trotz eines Flächenmanagements und einer direkten aktiven Ansprache von Grundstückseigentümern vor Ort ist es der Gemeinde weiterhin im gesamten Ortsbereich nicht möglich, vorhandene Baulücken zu nutzen und Leerstände zu reaktivieren. Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Wohnbaugebietes „Zehnt III“ plant die Gemeinde, 4 weitere Wohnbaugrundstücke für Bauwerber bereit zu stellen. Diese Bauplätze sollen der Gemeinde kurz- bis mittelfristig als Reserve für die von Ortsansässigen weiterhin mit Nachdruck betriebenen Anfragen nach Baugrundstücken dienen.

Bei der Ermittlung der Erschließungskosten für das Bebauungsplangebiet „Zehnt III“ stellte sich außerdem heraus, dass wegen des langen „Zubringers“ in das Baugebiet die Kosten unrealistisch hoch anstiegen. Zur Kostenminimierung soll deshalb die Anzahl der Bauplätze erhöht werden, um so die Kosten der Erschließung auf noch mehr Schultern verteilen zu können.

Funktional wie auch räumlich schließt sich die Erweiterung des Baugebietes an das rechtskräftige Wohnbaugebiet „Zehnt III“ an, der Zusammenhang bebauter Ortsteile bleibt somit gewahrt. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes trägt dazu bei, eine geordnete städtebauliche Entwicklung am südlichen Ortsrand von Strahlungen neu zu gestalten und den Ortsteil abzurunden. Gleichzeitig lässt sie der Gemeinde dort die Möglichkeit, sich entsprechend dem verbindlichen Flächennutzungsplan organisch weiter zu entwickeln.

Neben der Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen berücksichtigt der Bebauungsplan die Erneuerung, Fortentwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes am südlichen Ortsrand von Strahlungen. Außerdem werden die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachtet.

### 3 Lage im Raum, Geltungsbereich

Die Gemeinde Strahlungen liegt in Bayern im Regierungsbezirk Unterfranken und dort in der Region Main-Rhön (3). Sie gehört zum Landkreis Rhön-Grabfeld und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt a.d. Saale.

Der Geltungsbereich des Änderungs- und Erweiterungsgebietes liegt am südöstlichen Ortsrand von Strahlungen und hat direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung (Bebauungsplan WA „Zehnt III“). Im Plangebiet kommen landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker, Grünland) sowie am südöstlichen Rand eine biotopkartierte Hecke (Nr. 5527-1130-007) vor. Die Erschließung des Areales ist über das Straßennetz des Baugebietes „Zehnt III“ vorgesehen.

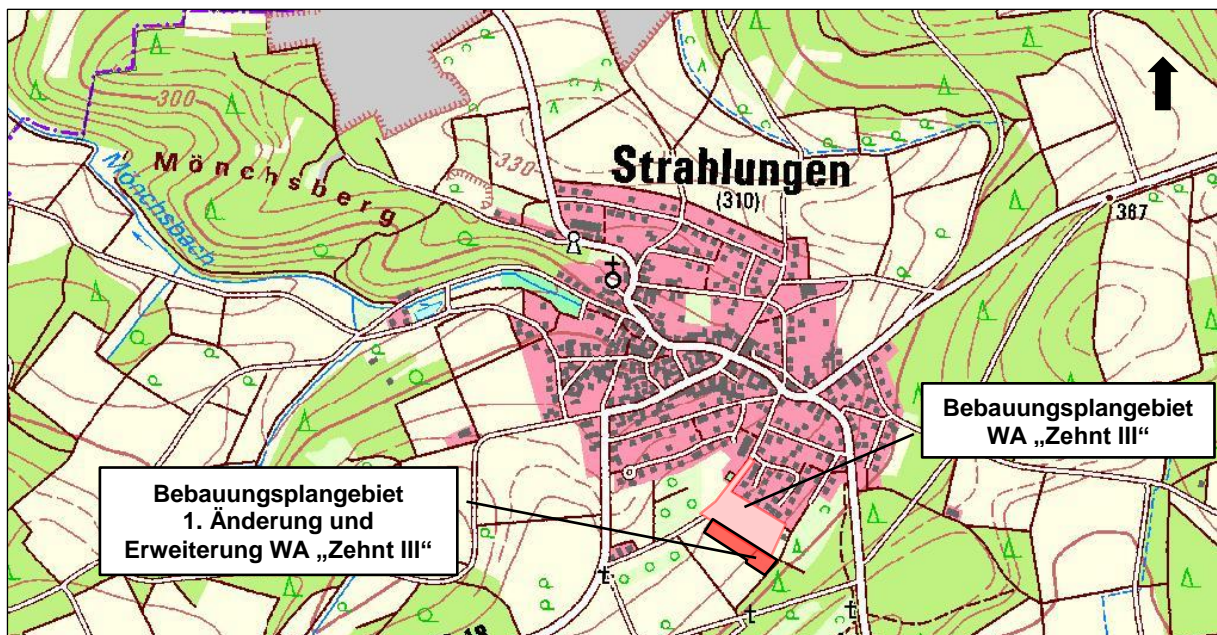


Abbildung 1: Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Änderungs- und Erweiterungsgebietes „Zehnt III“ GT Strahlungen hat eine Größe von ca. 5.828 m<sup>2</sup>. Er umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke der Gemarkung Strahlungen:

- jeweils teilweise  
Flurstück Nummer 1242, 1253, 1253/1, 1254, 1255, 1255/1, 1256, 1256/1  
alle, soweit durch das Bebauungsplangebiet betroffen, im Eigentum der Gemeinde Strahlungen



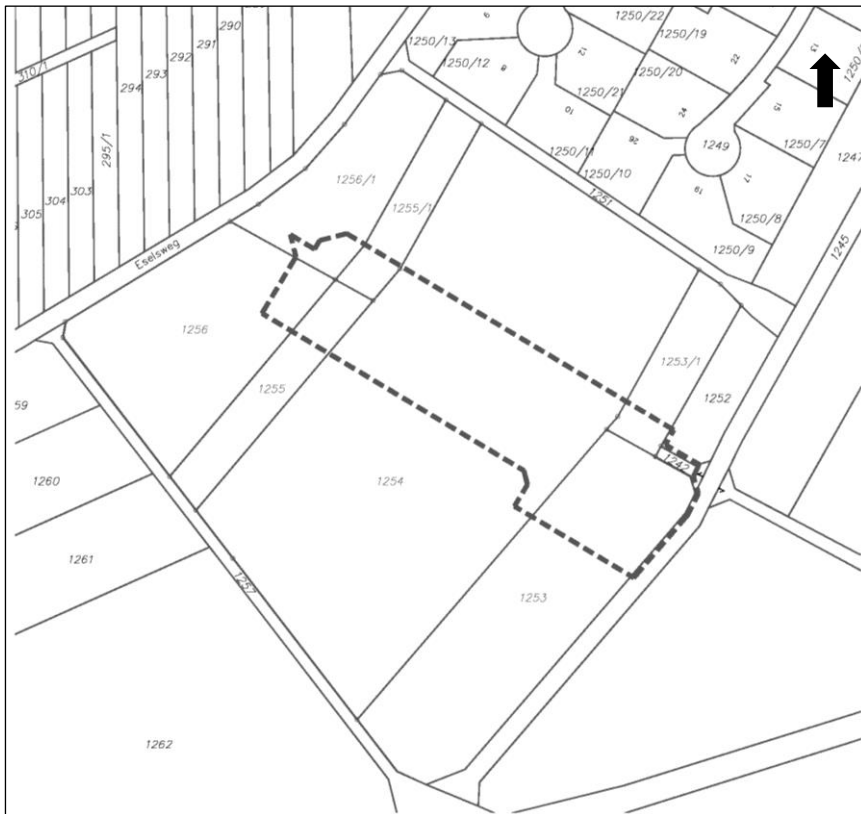


Abbildung 2: Geltungsbereich

Das Änderungs- und Erweiterungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

## **4 Planungsvorgaben**

### **4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Gemeinde Strahlungen liegt in der Region Main-Rhön (3) in einem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Der Ort gehört zum Nahbereich des Mittelzentrums Bad Neustadt an der Saale. Strahlungen hat zusammen mit dem Weiler Rheinfeldshof 919 Einwohner (Stand: 30.06.2017).

Das Plangebiet befindet sich am Rande eines Vorbehaltsgebietes für die öffentliche Wasserversorgung. Hier handelt es sich um das Vorbehaltsgebiet T 19 „Strahlungen“.

Entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung soll eine angemessene Siedlungsentwicklung aller Teilräume angestrebt werden. Die Siedlungstätigkeit soll sich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Eine kosten- und flächensparende Bauweise soll angestrebt werden.

Grundsätzlich ist den Belangen des Naturhaushaltes und der Landschaft Rechnung zu tragen. Baugebietsausweisungen sollen so flächensparend wie möglich erfolgen. Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Ein sparsamer und umweltfreundlicher Energie- und Wasserverbrauch sollte selbstverständlich sein.

Eine angemessene Siedlungsentwicklung soll durch die damit verbundene Eigentumsbildung die Bindung an die Region stärken und gleichzeitig Abwanderungstendenzen mindern. Eine verstärkte Nutzung der Siedlungsmöglichkeiten im ländlichen Raum kann im erheblichen Maße zu dessen Stabilisierung beitragen. Der überwiegende Teil des ländlichen Raumes und damit auch die Gemeinde Strahlungen bieten für eine dezentrale Struktur, verbunden mit überschaubaren Lebensräumen, vergleichsweise niedrigen Bodenpreisen und einem Umfeld mit ausreichenden Freizeitmöglichkeiten günstige Voraussetzungen, die für eine nachdrückliche Stärkung des ländlichen Raumes eingesetzt werden können. Die künftige Siedlungsentwicklung soll dem örtlichen Bedarf angepasst werden. Die Flächenausweisungen sollen sich am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung orientieren und eine nicht unverhältnismäßige Zuwanderung ermöglichen.

Verbindliche raumordnerische Vorgaben im Bereich „Natur, Landschaft und Erholung“ sind nicht vorhanden.

Mit der notwendigen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplangebietes „Zehnt III“ um 4 weitere Bauplätze setzt die Gemeinde Strahlungen die raumordnerischen Vorgaben gezielt und behutsam um.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Strahlungen verfügt über einen genehmigten verbindlichen Flächennutzungsplan. Darin ist der Geltungsbereich des Änderungs- und Erweiterungsgebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan wird eingehalten.

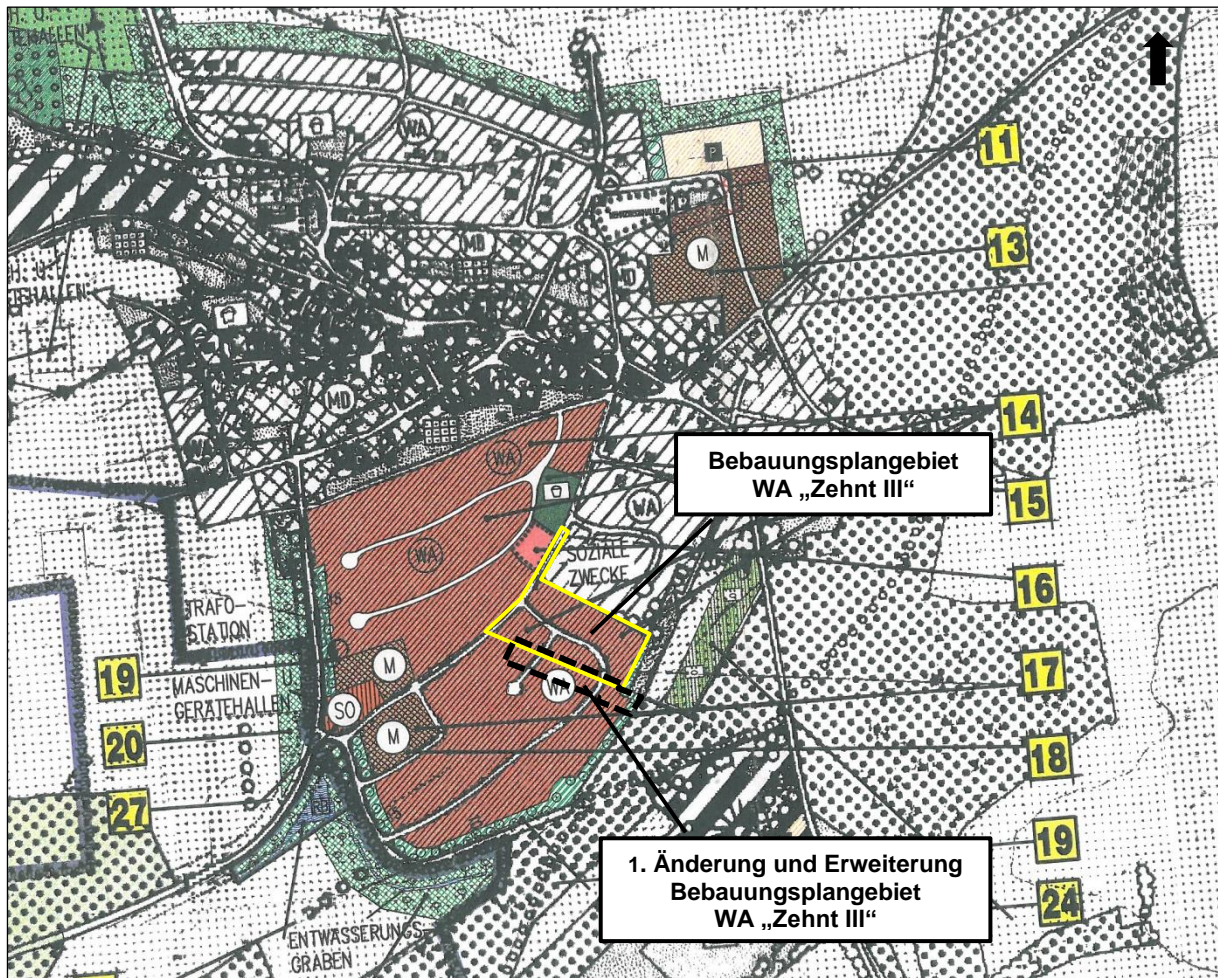


Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Strahlungen

## 4.3 Wasserhaushalt

Das Änderungs- und Erweiterungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen.

Das Plangebiet befindet sich am Rande eines Vorbehaltsgebietes für die öffentliche Wasserversorgung. Hier handelt es sich um das Vorbehaltsgebiet T 19 „Strahlungen“.

Der äußere Rand des Heilquellenschutzgebietes Bad Neustadt/Saale ist Richtung Norden (Zehntstraße, Strahlungen) ca. 300 m vom Geltungsbereich entfernt. Eine minimale Entfernung von 200 m Richtung Südwesten weist das Areal zum Trinkwasserschutzgebiet Strahlungen auf.

## 4.4 Naturschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten.

Am südöstlichen Rand des Änderungs- und Erweiterungsgebietes befindet sich eine in der Biotopkartierung Bayern erfasste Heckenstruktur (WH00BK) mit Nummer 5727-1130-007, die Bestandteil des Biotopes 5727-1130 mit der Bezeichnung „Gehölzstrukturen und Altgras-/Magerrasenreste südlich Strahlungen“ ist. Die Hecke ist kein § 30/Art. 23-Biotop.

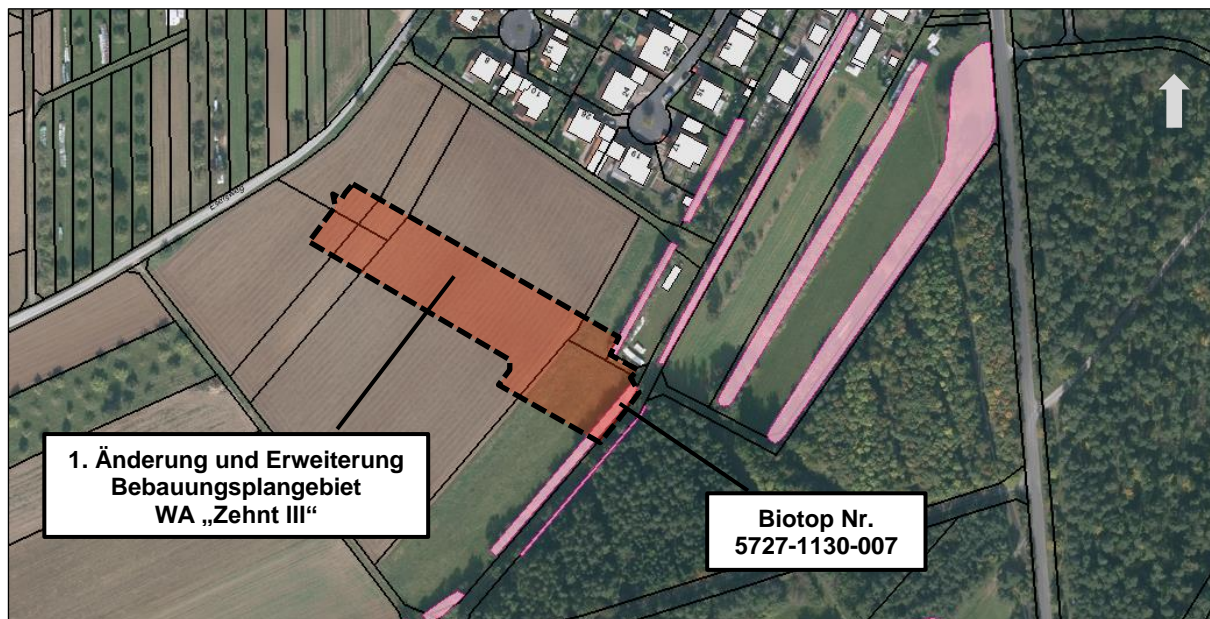


Abbildung 4: Auszug amtliche Biotopkartierung Bayern

## 4.5 Denkmalschutz

Im Erweiterungsgebiet „Zehnt III“ GT Strahlungen sind keine Bau- und Bodendenkmäler erfasst und bekannt.

## 5 Bestehende Verhältnisse

### 5.1 Flächennutzung

Das Änderungs- und Erweiterungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Strahlungen und hat direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung des Ortes (Bebauungsplan „Zehnt III“). Die aktuellen Flächennutzungen gliedern sich wie folgt:

Flächennutzung Bestand	Fläche Änderung in m <sup>2</sup>	Fläche Ergänzung in m <sup>2</sup>	Fläche gesamt in m <sup>2</sup>	Fläche gesamt in %
Verkehrsflächen, öffentlich, festgesetzt (Straße, Weg, Umfahrung)	616	-----	616	10,6
Grünflächen, privat, festgesetzt (Randeingrünung)	404	-----	404	6,9
Grünflächen, öffentlich, festgesetzt (Randeingrünung)	329	-----	329	5,6
Flächen für Natur und Landschaft (Hecke, Biotop)	-----	202	202	3,5
Flächen für die Landwirtschaft (Acker, Grünland, extensiv)	-----	4.277	4.277	73,4
<b>Gesamtfläche Bestand Bebauungsplangebiet 1. Änderung und Erweiterung</b>	<b>1.349</b>	<b>4.479</b>	<b>5.828</b>	<b>100,0</b>

Tabelle 2: Flächennutzung Bestand

Das Änderungs- und Erweiterungsgebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt (ca. 73,4 %). Im Geltungsbereich werden ca. 23,1 % an im rechtskräftigen Bebauungsplan „Zehnt III“ festgesetzten Nutzungsarten (Grünflächen, Verkehrsflächen) abgeändert. Randlich kommt ein in der Biotopkartierung Bayern erfasster Biotop vor (ca. 3,5 %). Er erfährt im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Erhaltung und Pflege einen zusätzlichen Schutz.

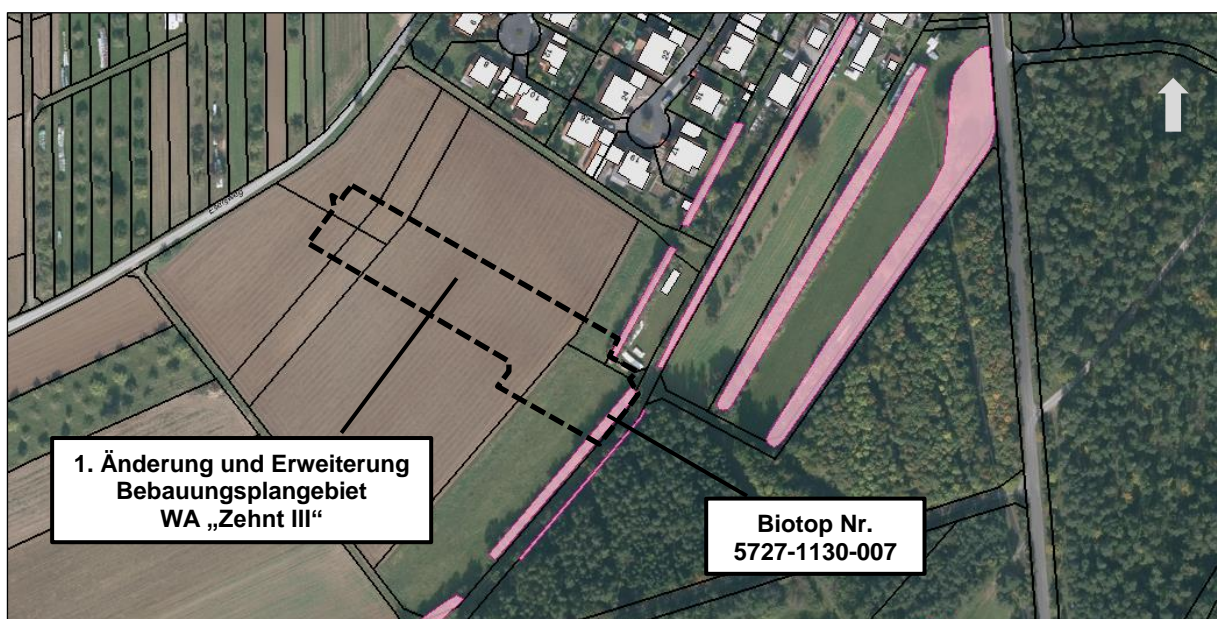


Abbildung 5: Flächennutzung Bestand

## **5.2 Topographie**

Das Gelände im Erweiterungsgebiet liegt an einem von Südosten Richtung Nordwesten abfallenden Hang. Es weist auf ca. 150 m Länge einen Höhenunterschied von bis zu 16 m auf und muss deshalb als mäßig steil bezeichnet werden.

## **5.3 Geologie, Boden**

Das Plangebiet wird der geologischen Einheit „Oberer Muschelkalk“ zugeordnet. An Gesteinen sind hier Kalk-, Mergel- und Tonsteine zu finden, nach SE in der geologischen Einheit zunehmend Dolomitstein, sandig und Sandstein.

Als Bodenart ist im Änderungs- und Erweiterungsgebiet ein lehmiger Tonboden (schwerer Lehmboden) vorhanden, der als sehr flachgründiger Gesteinsverwitterungsboden eine schlechte Ertragsfähigkeit besitzt.

Beim Bodentyp handelt es sich um fast ausschließlich (Para-) Rendzina, selten Terra fusca-Rendzina aus Schuttlehm bis -ton bis Tonschutt (Kalkstein) über Kalkstein. Rendzinen sind flachgründige Skelettböden ("Skelett" = Steine) auf Kalksteinen, die meistens in Hanglagen vorkommen. Wegen ihrer Flachgründigkeit sind Rendzinen schlechte Ackerböden. Umso wertvoller sind sie dafür als Standort für seltene Pflanzen und Tiere.

## **5.4 Grundwasser, Oberflächenwasser**

Hydrogeologische Einheit im Plangebiet ist der Kalkstein in Wechsellagerung mit Ton- und Mergelstein, horizontalabhängige Dickbankbereiche. Die Einheit ist teilverkarstet und ein Kluft- (Karst-) Grundwasserleiter. Detaillierte Angaben zur Grundwasserqualität, -tiefe und -fließrichtung liegen für das Plangebiet nicht vor.

Im Bebauungsplangebiet sind weder Still-, noch Fließgewässer vorhanden.

## **5.5 Auffüllungen, Altlasten**

Auffüllungen und Altlasten sind im Änderungs- und Erweiterungsgebiet nicht bekannt.

## **5.6 Erschließung**

Die Erschließung des Erweiterungsgebietes erfolgt über eine Verlängerung der Straßen des Baugebietes „Zehnt III“. Die Straßen sind so dimensioniert, dass sie die Zunahme des Verkehrs problemlos aufnehmen können. Mit dem Bau der Erschließung im Bebauungsplangebiet „Zehnt III“ ist im Mai 2018 zu rechnen (Stand 04/2018).

## **5.7 Immissionen**

Im umliegenden Bereich sind Allgemeine Wohngebiete (WA) vorhanden, so dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die Ausweisung eines weiteren Allgemeinen Wohngebietes bestehen.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden im Süden intensiv als Acker und im Westen extensiv als Streuobstbestand im kleinteiligen Wechsel mit Grünland und Acker genutzt. Diese Nutzungen sind ortsüblich und dem ländlichen Raum angepasst. Sie führen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu keinerlei Beeinträchtigung des Baugebietes und sind zu dulden.

Das geplante Erweiterungsgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Motorflug-Platzrunde des Flugplatzes Bad Neustadt an der Saale - Grasberg. Belästigungen durch Flugemissionen sind nicht auszuschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass Planungen in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen zu erstellen sind und somit keine Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit einer Beeinträchtigung durch den Flugbetrieb begründet werden, bestehen.

## **5.8 Orts- und Landschaftsbild**

Das Bebauungsplangebiet schließt direkt an die Bebauung des Wohnbaugebietes „Zehnt III“ an. Das rechtskräftige Bebauungsplangebiet wird um eine Bauzeile Richtung Südwesten ergänzt (4 Bauplätze), die bisher festgesetzten privaten Grünflächen, öffentlichen Randeingrünungen, Wirtschafts- und Anwandwege um diese Häuserzeile nach außen an den neuen Ortsrand verlegt.

## 6 Ursprungsbebauungsplan

Im wirksamen Bebauungsplan ist das Änderungsgebiet als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung sowie randlich daran anschließend als Umfahrung / Wirtschaftsweg festgesetzt. Hier handelt es sich um den Ortsrand des Bebauungsplangebietes „Zehnt III“.

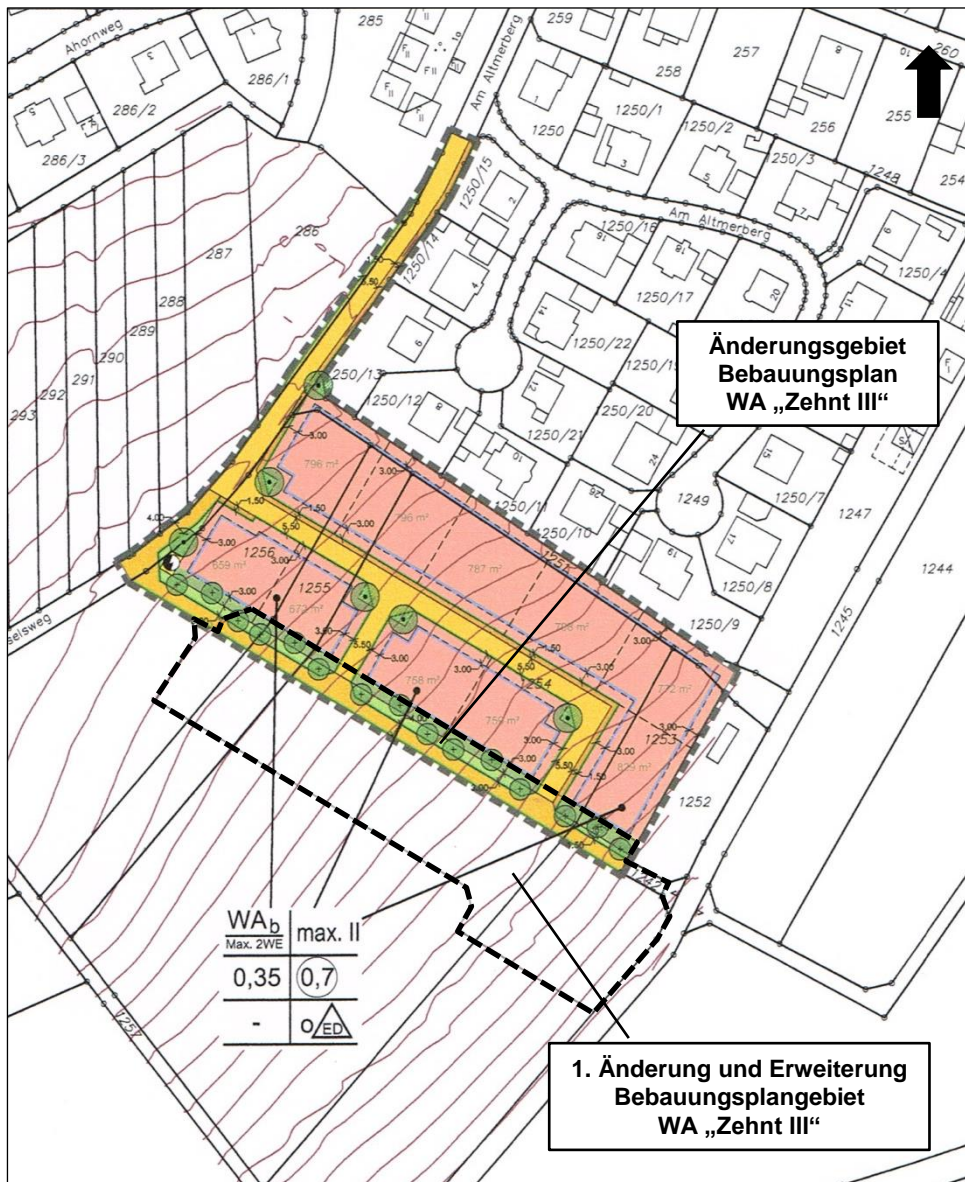


Abbildung 6: Änderungsgebiet Bauungsplan „Zehnt III“ GT Strahlungen

Der festgesetzte Ortsrand wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zehnt III“ in bebaubare Flächen mit der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet umgewandelt, die bestehende straßentechnische Erschließung Richtung Südwesten vorangetrieben.



## 7 Umfang der 1. Änderung und Erweiterung

### 7.1 Kurzbeschreibung

Der Bebauungsplan „Zehnt III“ soll zur Reduzierung der Erschließungskosten und zur Schaffung einer kurz- bis mittelfristig verfügbaren Reserve an Bauplätzen um 4 zusätzliche Baugrundstücke erweitert werden. Die Art der Wohnbaunutzung (WA) soll beibehalten werden. Hierzu ist eine Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplangebietes „Zehnt III“ erforderlich. Das städtebauliche Erschließungskonzept (GEMMER; 2016) für den gesamten Bereich „Zehnt“ findet dabei Berücksichtigung.

Die 1. Änderung und Erweiterung beinhaltet im Wesentlichen die Ergänzung des bestehenden Baugebietes Richtung Südwesten um eine weitere Häuserzeile. Die 4 neuen Bauparzellen haben eine Tiefe von ca. 30 m bis 33 m und eine Breite von 25 m bis 30 m. Sie werden am südwestlichen Rand mit einer privaten und einer öffentlichen Grünfläche, beide mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“, sowie von einem Wirtschaftsweg, der zum einen als Anwandweg, zum anderen als Umfahrung um das Plangebiet dienen soll, eingefasst.

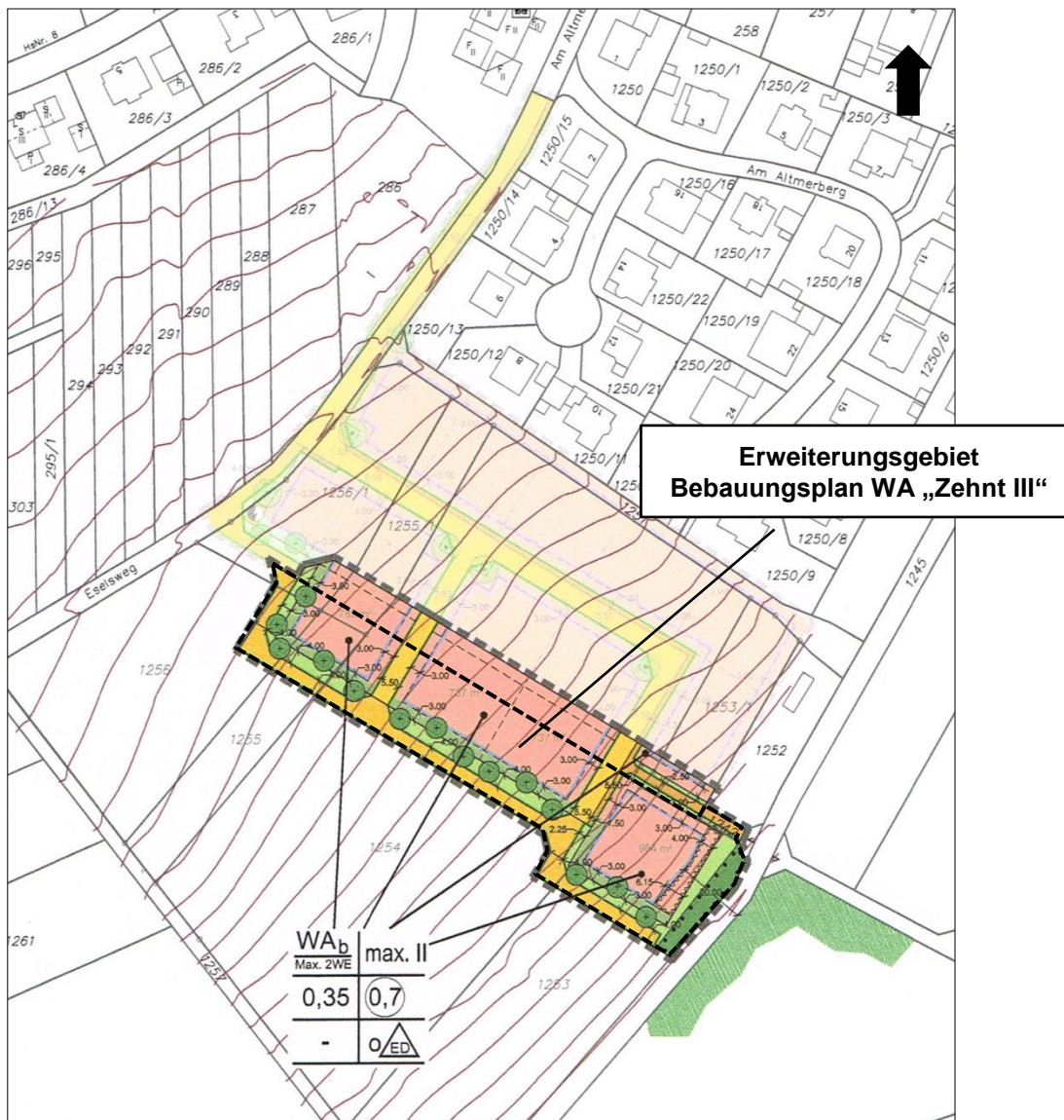


Abbildung 7: Erweiterungsgebiet Bauungsplan „Zehnt III“ GT Strahlungen

## **7.2 Art der Nutzung**

Das Änderungs- und Erweiterungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Nicht zulässig sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, um dem Charakter eines Wohnbaugebietes nicht zu widersprechen. Das geplante WA-Gebiet stellt eine städtebauliche Weiterentwicklung dar und orientiert sich an den vorhandenen Bau- und Erschließungsstrukturen. Das Erweiterungsgebiet ist für 4 Baugrundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern konzipiert. Die festgesetzten Baugrenzen und Grundstückszuschnitte ermöglichen eine flexible Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche.

## **7.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung passt sich den Festsetzungen des Bebauungsplangebietes „Zehnt III“ an. Die geplanten Gebäude dienen vorrangig Wohnzwecken. Für die Einzel- und Doppelhäuser werden keine Firstrichtungen vorgegeben. Die Stellung der baulichen Anlagen ist frei wählbar, dürfte sich aber letztendlich aus der Hangneigung entwickeln.

Durch die Festsetzung der Zahl der Geschosse sowie der First- und Wandhöhe wird die maximale Höhe der Gebäude festgelegt. Dadurch kann ein zu hohes Herausragen der Gebäude aus dem natürlichen Gelände vermieden werden. Die Gebäude passen sich der Landschaft an.

Eine für Strahlungen erwünschte aufgelockerte Bebauung wird durch die relativ niedrige Grundflächenzahl von 0,35 erreicht.

## **7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den vorgesehenen Bauplätzen sind freistehende Einzelhäuser und bei entsprechender Grundstücksgröße Doppelhäuser zulässig. Die Gemeinde legt aus städtebaulichen Gründen Wert auf eine offene Bebauung, damit diese sich möglichst gut in die umgebende Bau- und Landschaftsstruktur einpasst. Durchlaufende Baugrenzen ermöglichen weitgehend flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen, auch durch das Zusammenlegen benachbarter Grundstücke.

Die Durchschnittsgröße der Grundstücke beträgt ca. 810 m<sup>2</sup>. Unterschiedliche Grundstücksgrößen von 737 m<sup>2</sup> bis 984 m<sup>2</sup> lassen es zu, dass Bauwerber ein nach seinen Bedürfnissen und Wünschen angepasstes Eigenheim errichten können. Je Grundstück sind 2 Wohneinheiten (WE) zulässig, die sowohl in Geschossen übereinander als auch in Haushälften nebeneinander errichtet werden können.

Im südöstlichen Bereich grenzt das Erweiterungsgebiet an einen hangaufwärts liegenden Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayWaldG. Waldflächen werden nicht für andere Nutzungen umgewidmet, so dass dem Grundsatz des Walderhalts entsprochen werden muss (vgl. auch § 1a BauGB). Es ist deshalb ein ausreichender Sicherheitsabstand zum Wald einzuhalten. Um mögliche Gefahren durch umstürzende Bäume zu reduzieren, wird im Bebauungsplan zu den Wohngebäuden und zu den Gebäuden, die für einen dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind, ein Waldabstand von mind. 20 m festgesetzt. Durch die Ausweisung eines randlichen Grünstreifens (öffentliche Grünfläche) und dem Erhaltungsgebot einer Hecke zwischen Bebauung und Wald kann dieser Schutzabstand optimiert werden.

## **7.5 Gestalterische Festsetzungen**

Aus städtebaulichen Gründen werden die Oberkante des Firstes mittels einer Höhenvorgabe auf 8,50 m und die Wandhöhe auf 8,00 m festgesetzt, um ein zu hohes Herausragen der Gebäude aus dem bestehenden Gelände zu verhindern. Dachform und Dachgestaltung sind frei wählbar, um den Bauwerber in seiner Gestaltungsfreiheit möglichst wenig einzuschränken. Dennoch empfiehlt es sich, bei der Gestaltung der Gebäude die Eigenart der näheren Umgebung zu beachten.

## **8 Verkehrsflächen**

Das Änderungs- und Erweiterungsgebiet wird durch eine Verlängerung der Erschließungsstraßen aus dem sich gerade im Ausbau befindlichen Baugebiet „Zehnt III“ erschlossen. Eine 5,50 m breite Straße mit angegliedertem Gehweg (1,50 m) sowie eine 5,00 m breite Innenstraße tragen zur Erreichbarkeit des Plangebietes bei.

Ein 4 m breiter Wirtschaftsweg am südwestlichen Rand des Baugebietes, befestigt mit einer Schottertragschicht, dient einerseits der Landwirtschaft als Anwandweg, andererseits dem Baugebiet als provisorische Umfahrung v. a. für den Schwerverkehr, da am derzeitigen Endpunkt der Straßen keine flächenintensiven Wendehämmer vorgesehen sind. Bei einer Erweiterung des Baugebietes wird dieser Wirtschaftsweg rückgebaut und dem neuen Baugebiet in Form von Bauplätzen zur Verfügung gestellt.

## **9 Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Erweiterungsgebietes erfolgt durch die Eigenwasserversorgung der Gemeinde Strahlungen. Es ist mit ausreichenden Druckverhältnissen zu rechnen. Die Versorgungssicherheit ist durch den Anschluss an das Baugebiet „Zehnt III“ langfristig sichergestellt.

### **9.2 Abwasserbeseitigung und Regenwasserbehandlung**

Die Gemeinde Strahlungen ist Mitglied im Abwasserverband Saale-Lauer mit Sitz in Hohenroth. Aufgrund der hydraulischen Überlastung des Mischwasserkanals „Am Altmerberg“ und „Rhönblick“ soll die abwassertechnische Erschließung des Baugebietes „Zehnt III“ im Trennsystem erfolgen. Lediglich das Schmutzwasser wird auf den Mischwasserkanal „Am Altmerberg“ beaufschlagt.

Das Oberflächenwasser soll über den Eselsweg zunächst verrohrt und dann in einem offenen Graben dem bestehenden Regenrückhaltebecken an der Münnerstädter Straße (Kreisstraße NES18) zugeführt werden. Dazu ist es notwendig, das Volumen des Beckens nach den Vorgaben des Abwasserzweckverbandes Saale-Lauer um 70 m<sup>3</sup> zu erweitern.

Das Wasser im bestehenden Regenrückhaltebecken wird über eine PVC-Ablaufleitung (DN 100) dem Oberflächenwasserkanal „Münnerstädter Straße“ zugeleitet. Die Ablaufleitung befindet sich auf Höhe der Beckensohle, darüber in ca. 30 cm Beckenwandhöhe ein weiteres Betonrohrablauf DN 400. Um das Volumen des Beckens zu nutzen, wird vor dem Ablauf des Betonrohres ein Schachtbauwerk auf Beckenhöhe eingebaut. Über den mit einem Rost abgedeckten Ablauf soll das Oberflächenwasser bei Erreichen der Einstauhöhe in den Ablaufschacht stürzen und gedrosselt dem Mischwasserkanal „Münnerstädter Straße“ zugeführt werden. Am Ablaufrohr (DN 400 Beton) soll deshalb eine Drosselblende bzw. ein Schieber eingebaut werden.

Der Abwasserzweckverband Saale-Lauer weist in seiner Stellungnahme vom 05.09.2018 darauf hin, dass es bei einer weiteren Erschließung des Baugebietes „Zehnt III“ notwendig sein wird, oberhalb des bestehenden Regenrückhaltebeckens auf den Flurstück Nummern 326 und 327 der Gemarkung Strahlungen ein weiteres Regenrückhaltebecken zu bauen, über das dann anfallendes Oberflächenwasser gedrosselt in das bestehende Rückhaltebecken eingeleitet wird. Im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen wurde festgelegt, dass zum Zeitpunkt der Erschließung weiterer Bauabschnitte die bestehende zweite Ableitung (DN 400 Beton) des Beckens an der Münnerstädter Straße (NES18) vom Mischwasserkanal baulich zu trennen und dem Oberflächenwasserkanal zuzuführen ist.

Entlang abwassertechnischer Erschließungen soll keine Bepflanzung großkroniger Laubbäume erfolgen, außer es werden bauliche Schutzmaßnahmen getroffen. Nach Fertigstellung der Kanalbaumaßnahmen ist dem Abwasserverband ein Kanalbestandsplan zu übergeben.

Oberflächenwasser auf Privatgrund soll nach Möglichkeit in Zisternen gesammelt oder auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Die Zisternen sind mittels eines Notüberlaufes an das örtliche Kanalnetz anzuschließen. Bauwerber werden in diesem Zusammenhang auf die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) hingewiesen. Gegebenenfalls ist eine erforderliche wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

### **9.3 Energieversorgung**

Die Stromversorgung des Bebauungsplangebietes ist durch den Anschluss an das Versorgungsgebiet der Überlandwerk Rhön GmbH gesichert. Notwendige Leitungen für das Baugebiet sind im öffentlichen Straßenraum unterirdisch zu verlegen.

### **9.4 Telekommunikation**

Die Versorgung des Erweiterungsgebietes erfolgt über die Straßen des Baugebietes „Zehnt III“. Telefon und Breitband sind über das Netz der Deutschen Telekom gewährleistet. Notwendige Leitungen für das Baugebiet werden im öffentlichen Straßenraum unterirdisch verlegt.

### **9.5 Gas**

Im Erweiterungsgebiet ist eine Gasversorgung durch die Bayerische Rhöngas GmbH derzeit nicht vorgesehen.

## 10 Grünordnung

Um die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft zu mindern, werden grünordnerische Maßnahmen zum Erhalt, zur Gestaltung und zur Pflege des betroffenen Plangebietes festgesetzt. Dazu zählen insbesondere das Erhaltungsgebot für eine biotopkartierte Hecke sowie die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen als Ortsrandeingrünung.

Der öffentliche Grünstreifen am südwestlichen Rand des Baugebietes soll mit hochstämmigen (Wild-) Obstbäumen bepflanzt werden. Die festgesetzte Anordnung der Bäume ist bindend, da diese Bäume bei einer Erweiterung des Baugebietes zukünftig in den Ecken von Baugrundstücken stehen und damit von einer Rodung verschont bleiben.

Die festgesetzten privaten Grünflächen dienen der Ergänzung des öffentlichen Grünstreifens, so dass insgesamt eine mind. 7 m breite Randeingrünung entsteht. Ziel der Randeingrünung ist eine durchgehende, versetzte (Wild-) Obstbaumreihe, die am Ortsrand als Silhouette deutlich wahrnehmbar sein wird.

## 11 Auswirkungen auf die Umwelt, Umweltbelange

Gemäß § 13b BauGB darf die Einbeziehung von Außenbereichsflächen unter Wahrung einer Grundfläche von unter 10.000 m<sup>2</sup> im beschleunigten Verfahren abgewickelt werden. Hier gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen. Zur Vermeidung von Konflikten werden die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB übersichtlich kurz beschrieben und abgeprüft.

### **Boden**

Das Plangebiet wird der geologischen Einheit „Oberer Muschelkalk“ zugeordnet. An Gesteinen sind hier Kalk-, Mergel- und Tonsteine zu finden, nach SE in der Einheit zunehmend Dolomitstein, sandig und Sandstein. Als Bodenart ist im Änderungs- und Ergänzungsgebiet ein lehmiger Tonboden (schwerer Lehmboden) vorhanden, der als sehr flachgründiger Gesteinsverwitterungsboden eine schlechte Ertragsfähigkeit besitzt. Für die landwirtschaftliche Nutzung sind solche Böden weniger geeignet, da sie nur wenig Wasser speichern können.

Die geplante Erweiterung um 4 Baugrundstücke führt im Planbereich unweigerlich zu einer Versiegelung und Umverlagerung von Boden. Andererseits werden hier aber intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzflächen in extensiv bis nicht genutzte Grünflächen (privat und öffentlich) und private Freiflächen umgewandelt sowie der Versiegelungsgrad durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35 stark begrenzt.

### **Wasser**

In 200 m bis 300 m Entfernung grenzen das Trinkwasserschutzgebiet Strahlungen sowie das Heilquellenschutzgebiet Bad Neustadt/Saale an das Plangebiet an. Auswirkungen auf die Schutzgebiete durch die Erweiterung des Bebauungsplangebietes sind nicht zu erwarten.

Hydrogeologische Einheit im Plangebiet ist der Kalkstein in Wechsellagerung mit Ton- und Mergelstein, horizontalabhängige Dickbankbereiche. Die Einheit ist teilverkarstet und ein Kluft- (Karst-) Grundwasserleiter. Detaillierte Angaben zur Grundwasserqualität, -tiefe und -fließrichtung liegen für das Plangebiet nicht vor. Oft unmittelbar unterhalb des Oberbodens anschließend folgt das wenig verwitterte Ausgangsgestein. Die anstehenden Böden (Para-) Rendzina können nur wenig Wasser speichern. Schadstoffe können sie nicht zurückhalten, nur dem Sauren Regen halten sie stand.

Die Versiegelung und Überbauung von Flächen beeinflusst die Versickerungsfunktion und die Grundwasserneubildungsrate. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer Grundfläche von 1.098 m<sup>2</sup> können die Auswirkungen als hinnehmbar bezeichnet werden. Der Austritt von Schadstoffen aus einem Wohnbaugebiet ist unwahrscheinlich, so dass in diesem klüftigen durchlässigen Gebiet nicht mit einer Beeinträchtigung des Grundwassers zu rechnen ist.

Im Bebauungsplangebiet sind weder Still-, noch Fließgewässer vorhanden.

### **Klima, Luft, Immissionen**

Das Plangebiet hat für den Ortsbereich von Strahlungen eine hohe Wärmeausgleichsfunktion. Eine Inversionsgefährdung im geplanten Baugebiet ist wegen der Hanglage eher unwahrscheinlich. Vom geplanten Wohnbaugebiet ausgehende Luftschadstoffe können ausgeschlossen werden. Das Baugebiet ist gut durchlüftet und von der Topographie her hängig, so dass sich kaum negative Ausbreitungsverhältnisse entwickeln können.

Immissionsbelastungen im Bereich des geplanten Baugebietes sind mit Ausnahme von geringfügigen Lärmimmissionen aus dem weiter entfernt liegenden Flugplatz Bad Neustadt an der Saale - Grasberg sehr überschaubar. Emissionen aus dem WA-Gebiet kommen nur untergeordnet vor (z. B. Rauch aus Kaminen usw.). Da ein Wohngebiet mit lockerer Bebauung (offene Bauweise) vorgesehen ist, findet durch die Bebauung kein zusätzliches Aufheizen in der Fläche statt. Außerdem wird ein Maximalwert für die Grundflächenzahl erlassen, der die maximal mögliche Flächenversiegelung festsetzt. Die Auswirkungen des geplanten Erweiterungsgebietes auf das Schutzgut Klima und Luft sind als gering einzustufen.

### **Naturschutz**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten.

### **Arten, Lebensräume**

Am südöstlichen Rand des Änderungs- und Erweiterungsgebietes befindet sich eine in der Biotopkartierung Bayern erfasste Heckenstruktur (WH00BK) mit Nummer 5727-1130-007, die Bestandteil des Biotopes 5727-1130 mit der Bezeichnung „Gehölzstrukturen und Altgras-/Magerrasenreste südlich Strahlungen“ ist. Die Hecke ist kein § 30/Art. 23-Biotop. Eine Festsetzung zur Erhaltung und Pflege dieser Gehölzstruktur im Geltungsbereich lässt keine Beeinträchtigung dieser Gehölzstruktur durch die Erweiterung des Baugebietes erwarten.

Durch die Erschließung und dem Bau von Wohnhäusern kommt es für Tiere und Pflanzen zu keinem Verlust an bedeutenden Lebensraumstrukturen. Es findet eine Überbauung von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker, Grünland) statt. Die überbauten Flächen können wegen ihrer Häufigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht wertgebend sein.

### Europäischer Artenschutz - Anhang IV FFH-RL

#### *Artengruppe Fledermäuse*

Das Plangebiet ist derzeit potenzielles Jagdhabitat für verschiedenste Fledermaus-Arten, die aus der Region bekannt sind oder auf Wanderungen vorkommen können (zB Breitflügelfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr). Allerdings sind Betroffenheiten für alle Arten auszuschließen, da ihnen regional weiterhin sehr große Flächen zur Nahrungssuche zur Verfügung stehen und der Verlust der (hinsichtlich Insekten als Fledermaus-Nahrung sowieso wenig produktiven) landwirtschaftlichen Nutzflächen sicher unerheblich ist. Die am Rand des Geltungsbereiches liegende biotopkartierte Hecke, die durch die geplante Bebauung nicht unmittelbar betroffen ist, besitzt hingegen eine Wertigkeit und wird deshalb über ein Erhaltungsgebot im Bebauungsplan gesichert. Darüber hinaus wird ein Teil des UG durch die Umwandlung von Acker zu Grünstreifen mit Gehölzen naturschutzfachlich aufgewertet und kann anschließend wieder als Nahrungsquelle zur Verfügung stehen (die Gärten ebenso).

Europäischer Artenschutz – Vögel nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes mit seinen Vorbelastungen (Ortsnähe, Landnutzung, Störungen) ist es weitestgehend unwahrscheinlich, dass seltene oder gefährdete Arten dauerhaft oder mit lebensnotwendigen Teillebensräumen im Plangebiet vorkommen.

Für die typischen Offenland-Arten (Wiesen-/Ackerbrüter), hier explizit die Feldlerche ist das Erweiterungsgebiet zwischen Ortsrand und Ackerflächen zu eng, als dass dort regelmäßige bzw. Brut-Vorkommen zu erwarten wären. Gehölzarten/ Heckenbrüter sind in der biotopkartierten Hecke am südöstlichen Rand des Plangebietes anzutreffen. Die Hecke wird deshalb im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Zehnt III“ berührt keine artenschutzrechtlichen Belange bzw. löst keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz aus.

Vermeidungsmaßnahmen

Grundsätzlich sind die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zum Schutz von Boden und Wasser einzuhalten.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG hat eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vögel zu erfolgen (also zwischen 01.09. und 29.02.).

Sofern während der Brutzeit von Ackervögeln (Feldlerche) mit den Bauarbeiten begonnen werden soll, ist die Ackerfläche ca. eine Woche vor Beginn der Bautätigkeiten auf Bodenbrütern abzusuchen. Falls wider Erwarten doch ein Nest gefunden werden sollte, ist die Naturschutzbehörde umgehend zu informieren und die weitere Vorgehensweise zu besprechen.

Um dem allgemeinen Lebensraumverlust besonders von Vögeln und Fledermäusen entgegenzuwirken, sind Festsetzungen von Baum- und Strauchpflanzungen vorzusehen. Die Grünflächen sind möglichst extensiv zu gestalten. Es ist grundsätzlich standortheimisches, autochthones Pflanzgut zu wählen. Die Siedlungsränder werden zur freien Landschaft hin offen gestaltet, damit Wechselbeziehungen zwischen den beiden Lebensräumen entstehen können.

Ausgleichsmaßnahmen

Nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Erweiterung des Wohnbaugebietes „Zehnt III“ GT Strahlungen sind nicht zu erwarten. Eine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen und damit eine Bereitstellung von Ausgleichsflächen entfallen.

**Fläche**

Eine Gegenüberstellung der Lebensraumtypen im Geltungsbereich kommt zu folgendem Ergebnis:

<b>Lebensraum-/ Nutzungstyp</b>	<b>Bestand (vorher) Fläche in m²</b>	<b>Planung (nachher) Fläche in m²</b>	<b>Mehrung (+) / Minderung (-)</b>
überbaubare Flächen (WA,GRZ 0,35)	-----	3.138	+ 3.138
Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Umfahrung)	616	1.205	+ 589
Grünflächen, privat (Randeingrünung)	404	511	+ 107
Grünflächen, öffentlich (Randeingrünung)	329	772	+ 443
Fläche für die Landwirtschaft (Acker, Grünland)	4.277	-----	- 4.277
Fläche für Natur und Landschaft (Hecke, Biotop)	202	202	+/- 0
<b>Gesamtfläche Gegenüberstellung</b>	<b>5.828</b>	<b>5.828</b>	<b>+/- 0</b>

*Tabelle 3: Gegenüberstellung Lebensraumtypen*

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplangebietes geht eindeutig zu Lasten der Flächen für die Landwirtschaft. Die Fläche für Natur und Landschaft bleibt erhalten und damit gleich. Eine Flächenmehrung ist bei den überbaubaren Flächen, Verkehrsflächen und Grünflächen festzustellen.

## Zusammenfassung

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter Boden, Wasser, Natur und Landschaft sowie zu erwartende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch das Planungsvorhaben nicht festzustellen. Zudem gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## 12 Flächenbilanz

Die geplante Flächennutzung teilt sich wie folgt auf:

<b>Flächennutzung 1. Änderung und Erweiterung</b>	<b>Fläche öffentlich in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche privat in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche gesamt in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche gesamt in %</b>
Überbaubare Flächen (WA, GRZ 0,35)	----	3.138	3.138	53,8
Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Umfahrung)	1.205	----	1.205	20,7
Grünflächen (Randeingrünung)	772	----	772	13,2
Grünflächen (Randeingrünung)	----	511	511	8,8
Flächen für Natur und Landschaft (Schutz und Erhalt Hecke)	202	----	202	3,5
<b>Gesamtfläche Bebauungsplangebiet 1. Änderung und Ergänzung</b>	<b>2.179</b>	<b>3.649</b>	<b>5.828</b>	<b>100,0</b>

Tabelle 4: Flächennutzung Planung

Die zur Wohnbebauung vorgesehenen Flächen nehmen ca. 53,8 % des Baugebietes ein. Mit 20,7 % der Gesamtfläche besitzen die Verkehrsflächen einen überdurchschnittlichen Wert. Dies ist auf die landwirtschaftlichen Fahrwege in ihrer Doppelfunktion als provisorische, zeitlich befristete Umfahrung um das Baugebiet und als Anwandweg zurückzuführen. Die festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen zur Randeingrünung liegen zusammen mit der zu erhaltenden Heckenstruktur bei 25,5 % der Gesamtfläche, was deutlich über dem Wert vergleichbarer Bebauungsplangebiete liegt. Damit wird die Gemeinde den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes, aber auch den Belangen von Natur und Landschaft gerecht.

Insgesamt nehmen die privaten Grundstücksflächen mit 3.649 m<sup>2</sup> ca. 62,6 % und die öffentlichen Grundstücksflächen mit 2.179 m<sup>2</sup> ca. 37,4 % des Plangebietes ein. Ein Verhältniswert, der das Interesse der Gemeinde an möglichst viel Privateigentum und damit gestalterischer Freiheit für Bauwerber widerspiegelt.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrag der Gemeinde Strahlungen ausgearbeitet.



aufgestellt: 12.04.2018 (E)  
ergänzt: 15.10.2018 (S)

Ingenieurbüro  
Peter **Gemmer** GmbH  
Am Schleifweg 15  
97456 Dittelbrunn

(Dipl.-Ing.(FH) Peter Gemmer)

Für die Begründung:

(Dipl.-Ing.(FH) Michael Mock, LandschaftsArchitekt)

Strahlungen, 15.10.2018

(Karola Back, 1. Bürgermeisterin)