

# STRAHLUNGEN

## **BEBAUUNGSPLAN „ZEHT IV“ MIT 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ZEHT II“ FÜR EINEN TEILBEREICH MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG STRAHLUNGEN**

### **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

gem. § 2a BauGB

#### **VORENTWURF**

Aufgestellt: 24.05.2023 / Geändert: 26.02.2024

Aufstellungsbeschluss vom: 08.02.2022

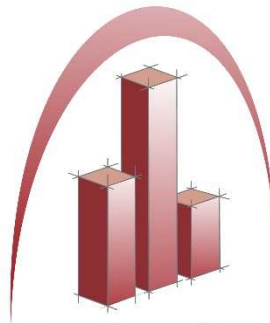
Billigungsbeschluss vom:

Satzungsbeschluss 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
<b>1 ALLGEMEINES.....</b>	<b>4</b>
1.1 Planungsanlass und Verfahren.....	4
1.2 Planungsauftrag .....	4
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes.....	6
1.5 Übersichtspläne.....	9
1.6 Luftbildausschnitte.....	10
1.7 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	11
1.8 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption .....	13
1.8.1 Städtebau .....	13
1.8.2 Bestehende Flächenpotenziale / Flächenmanagement .....	14
1.8.2.1 Bedarfsnachweis .....	16
1.8.3 Art der baulichen Nutzung .....	21
1.8.4 Maß der baulichen Nutzung.....	22
1.8.5 Bauweise, Baugrenzen .....	22
1.8.6 Bebauung.....	23
1.8.7 Eingrünung.....	24
1.8.8 Ausgleichsmaßnahmen.....	24
1.8.9 Klimaschutz.....	24
1.8.10 Erschließung .....	25
1.8.11 Umweltbelange .....	27
1.8.12 Fachgutachten .....	28
1.9 Bodenordnende Maßnahmen .....	28
1.10 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB).....	28
1.11 Abwägung öffentlicher und privater Belange.....	29
<b>2 GRÜNORDNUNG.....</b>	<b>29</b>
2.1 Leitbild der Grünordnung .....	30
2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches .....	30
2.2.1 Pflanz- und Ansaatgebote.....	30
2.2.2 Flächenbefestigungen .....	31
<b>3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....</b>	<b>31</b>
3.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter.....	31
3.2 Eingriff und Ausgleich.....	32
3.2.1 Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume.....	32
3.2.2 Ermittlung der Eingriffsschwere.....	33
3.2.3 Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut und Lebensräume .....	34
<b>4 ARTENSCHUTZ.....</b>	<b>36</b>
4.1 Betroffenheit von Arten .....	36



4.1.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	37
4.1.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) .....	37
4.1.3	Zusammenfassung .....	37
<b>5</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>38</b>
5.1	Heilquellen- und Trinkwasserschutz .....	38
5.2	Wasserwirtschaftliche Belange.....	39
5.3	Landwirtschaftliche Belange .....	39
5.4	Klimaschutz / Ökologie .....	40
5.5	Altlasten und Bodenschutz .....	40
5.6	Denkmalschutzrechtliche Belange .....	41
5.7	Immissionsschutzrechtliche Belange.....	41
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>41</b>
6.1	Einleitung .....	41
6.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes .....	41
6.1.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung .....	42
6.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen .....	44
6.2.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	45
6.2.2	Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit .....	45
6.2.3	Schutzgüter Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume – Artenvielfalt.....	46
6.2.4	Schutzgüter Luft und Klima .....	46
6.2.5	Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild .....	47
6.2.6	Schutzgüter Fläche und Boden .....	47
6.2.7	Schutzgut Wasser.....	48
6.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	49
6.2.9	Schutzgebiete Natur- und Landschaftsschutz .....	49
6.2.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	49
6.3	Erhebliche Umweltauswirkungen aus schweren Unfällen und / oder Katastrophen	50
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung.....	50
6.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	51
6.6	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	52
6.7	Zusätzliche Angaben .....	52
6.7.1	Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) .....	52
6.7.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	52
	Literaturverzeichnis .....	53

### **ANLAGEN BEGRÜNDUNG:**

- Anlage 1: Artenauswahlliste Bäume und Sträucher
- Anlage 2: Bestandsplan Bewertung, M. 1 / 1000
- Anlage 3: Bestandsplan Eingriff, M. 1 / 1000



## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Planungsanlass und Verfahren**

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 reaktiveren. Zudem wird bzw. wurde eine bauliche Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung durchgeführt. Jedoch kann die Nachfrage nach nutzbarem Bauland alleine dadurch nicht gedeckt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Münnerstädter Straße“ wird von der Gemeinde Strahlungen aktuell die Ausweisung von 5 neuen Baugrundstücken für eine Mischnutzung durch Wohngebäude, land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbstellen oder nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe bauleitplanerisch vorangetrieben, um der diesbezüglich vorhandenen Nachfrage gerecht zu werden. Ziel ist dort die Ausweisung eines „Dörflichen Wohngebietes“ im Sinne von § 5a BauNVO<sup>1</sup>.

Auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Strahlungen, soll auf den östlich der Münnerstädter Straße gelegenen Außenbereichsgrundstücken, zusätzlich das Allgemeine Wohngebiet „Zehnt IV“ realisiert werden um den Bedarf für nur wohnbaulich nutzbare Grundstücke zu decken. Für die hier angestrebte Baulandentwicklung ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB<sup>2</sup> erforderlich.

### **1.2 Planungsauftrag**

Der Gemeinderat der Gemeinde Strahlungen hat am 08.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zehnt IV“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 entfällt § 13b BauGB ersatzlos, sodass der Gemeinderat am 22.08.2023 die Überleitung des Bauleitplanverfahren in ein Regelverfahren beschlossen hat.

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen und der Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik–Kirchner, beauftragt.

### **1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Mit der Einführung des § 13b BauGB im Jahr 2017 sollte durch den Bundesgesetzgeber die Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich in einem beschleunigten Verfahren erleichtert werden, um dem Wohnungsmangel entgegenzuwirken. Nach einer Klage des BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland) hat

---

<sup>1</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023

<sup>2</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023



das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig am 18.07.2023 in letzter Instanz entschieden, dass die Regelungen des § 13b BauGB gegen Unionsrecht verstoßen und somit nicht angewendet werden dürfen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde das im § 13b BauGB vorgesehene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Zehnt IV“ in das sog. „Regelverfahren“ übergeleitet (sh. Ziffer 1.2).

### Bebauungsplan

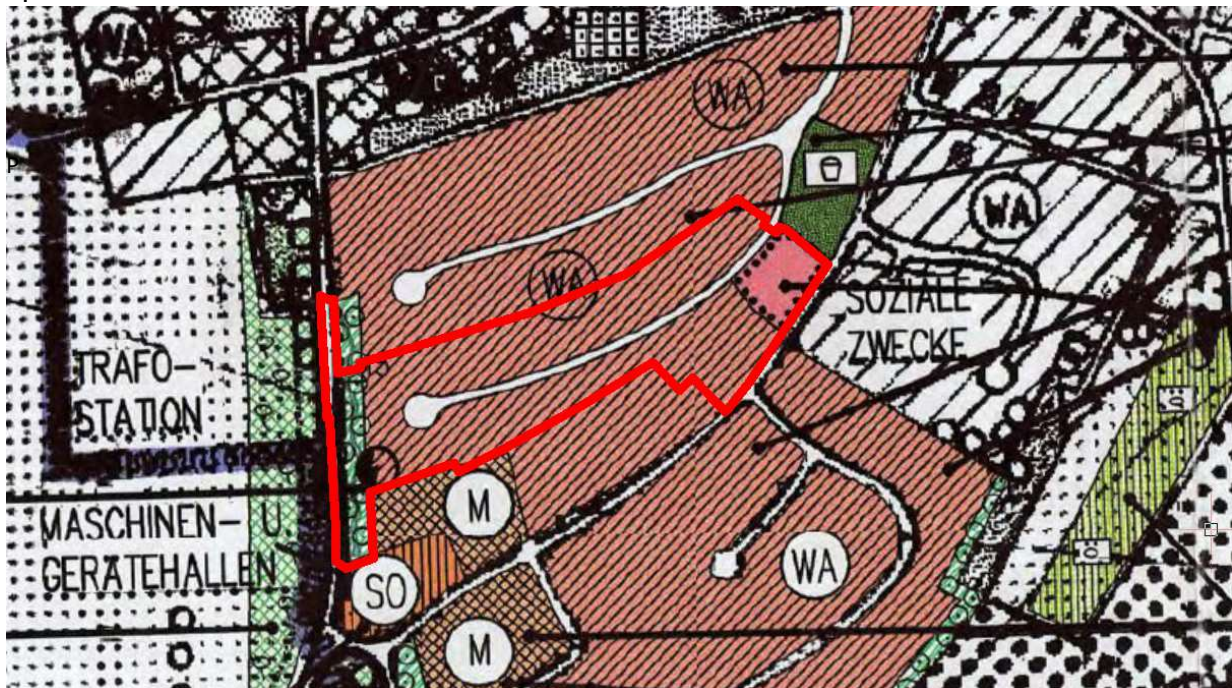
Die überplanten Grundstücke am südlichen Ortsrand von Strahlungen sind als Außenbereich zu beurteilen. Für die geplante städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Aufgrund der Lage und der geplanten Nutzung des Geltungsbereiches, ist die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

Als Ausgleichsfläche wird dem Bebauungsplan eine Teilfläche aus dem anerkannten Ökokonto der Gemeinde Strahlungen zugeordnet (Grundstücke Fl.Nr. 2522 und 2523, Gem. Strahlungen).

Angesichts der örtlichen Baulandnachfrage sollen die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Realisierung eines attraktiven und begrüneten Wohnquartiers ermöglichen. Der Plan sieht dabei die Entwicklung von insgesamt 19 Baugrundstücken für eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern vor.

### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Strahlungen, stellt den geplanten Baugebietsstandort als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ dar. Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird somit entsprochen.



Planansatz des wirksamen Flächennutzungsplans mit Plangebiet<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Quelle: VGem Bad Neustadt a.d. Saale



## 1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

- Größe:** Geltungsbereich 1: ca. 21.640 m<sup>2</sup> (2,164 ha)  
Geltungsbereich 2: ca. 2.895 m<sup>2</sup> (0,289 ha)  
Geltungsbereich 3: ca. 4.625 m<sup>2</sup> (0,462 ha)
- Lage:** Geltungsbereich 1: am südlichen Ortsrand von Strahlungen, östlich der „Münnerstädter Straße“ (Kreisstraße NES 18), Geländehöhen ca. 315 – 329 m ü. NHN, Mittlere Geländeneigung ca. 5 % von Südosten nach Nordwesten
- seitlich begrenzt durch
- im Nordwesten: Wohngrundstücke des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zehnt II“
  - im Nordosten: Wohngrundstücke „Zehnt II“ und Kindergarten mit Außenbereich
  - im Südosten: Ortsstraßen „Am Altmerberg“ und „Kreuzbergblick“, Acker- und Wiesenflächen mit Streuobstbestand
  - im Westen: Münnerstädter Straße
- Geltungsbereich 2: Außenbereich, ca. 300 m westlich Geltungsbereich 1, Feld- und Ackerflur, westlich Wasserbehälter, innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „WVU Gem. Strahlungen – Gmkg. Strahlungen – WV Strahlungen“, Geländehöhen ca. 294 – 309 m ü. NHN, Mittlere Geländeneigung ca. 10 % von Osten nach Westen
- seitlich begrenzt durch
- im Norden: Feldweg
  - im Westen: Feldweg, Flurgraben
  - im Osten: Flurweg
  - im Süden: Ackerfläche
- Geltungsbereich 3: südlich des Muschelkalk-Steinbruches an der Strahlunger Straße (NES 18), unweit des nördlichen Ortsrandes von Strahlungen, Geländehöhen ca. 326 – 332 m ü. NHN, Mittlere Geländeneigung ca. 3,5 % von Norden nach Süden
- seitlich begrenzt durch
- im Norden: Extensivgrünland
  - im Westen: Extensivgrünland mit Streuobstbestand
  - im Osten: Extensivgrünland, gepl. Ausgleichsfläche
  - im Süden: Feldweg
- Gemarkung:** Strahlungen
- Grundstücke:** Geltungsbereich 1: Fl.Nr. 286/12, 286/13, 286/14, 287/1, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 310/1, 326, 327, 2261, Teilflächen Fl.Nr. 286, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295/1, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 325 und 1641  
Geltungsbereich 2: Fl.Nr. 2261  
Geltungsbereich 3: Teilflächen Fl.Nr. 2522 und 2523



**Bestehende Nutzung:** Geltungsbereich 1: intensiv genutztes Ackerland, extensiv genutztes Grünland sowie Streuobstwiesen, Brennholzstapel, Straßenbegleitgrün, Grün-, Schotter- und Asphaltwege, Graben, Spielplatz

Geltungsbereich 2: intensiv genutztes Ackerland

Geltungsbereich 3: Extensivgrünland (Ökokonto)

**Geplante Nutzung:** Geltungsbereich 1: Allgemeines Wohngebiet (WA), Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen, Lärmschutzwall

Geltungsbereich 2: Regenrückhaltung (RRB)

Geltungsbereich 3: Ausgleichsfläche

#### Fotos Bestand<sup>4</sup>:



Blick aufs Plangebiet von NES 18



Blick ins Plangebiet von Flurweg Fl.Nr. 2239

<sup>4</sup> Quelle: Bautechnik Kirchner, Aufnahmedatum 30.05.2022



Blick aus Nordwest auf Plangebiet



Bestandsstraße Altmerweg/Kreuzbergblick



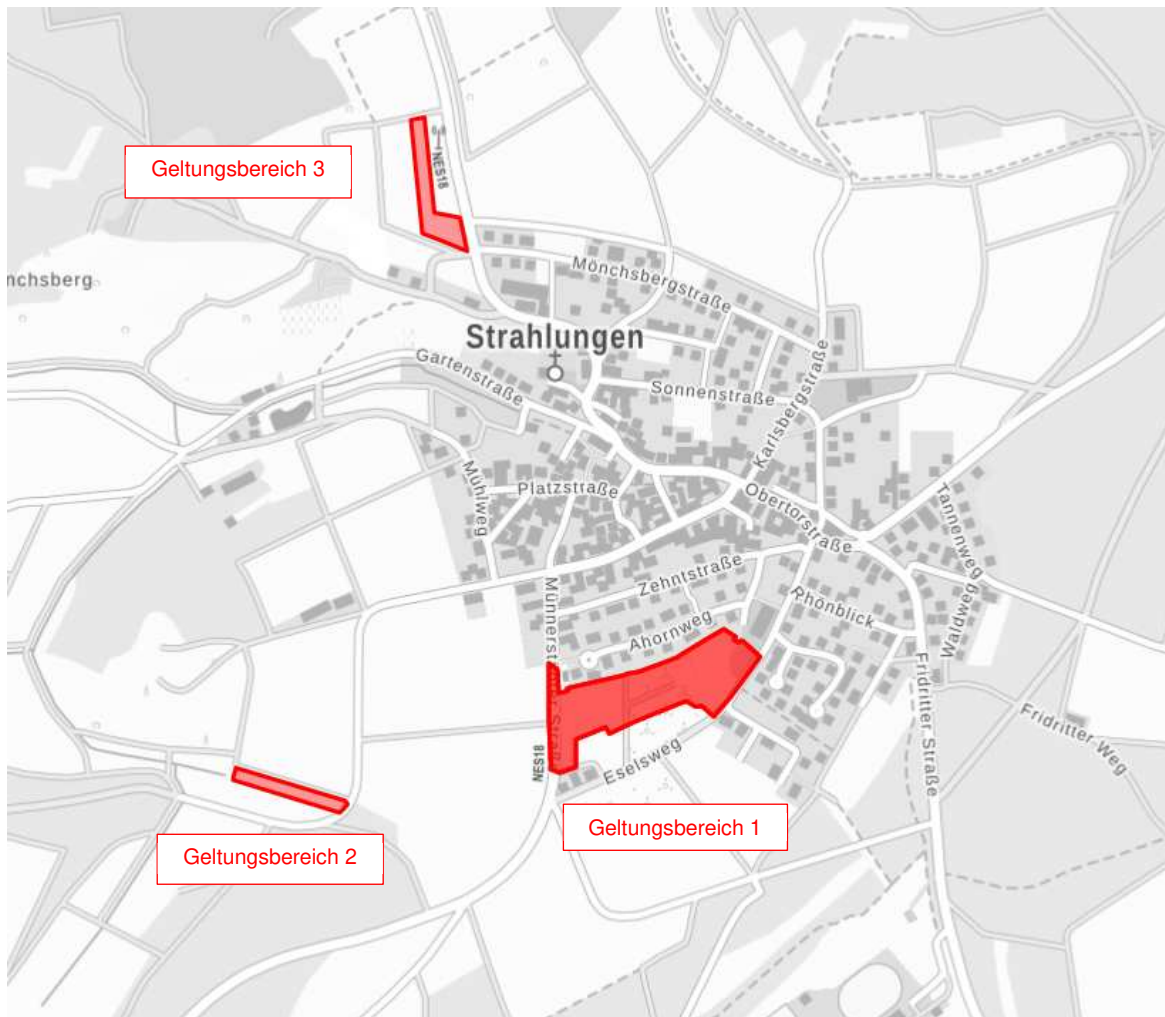
Blick nach Südwesten entlang Grundstücke „Zehnt II“





Blick Richtung NES 18 entlang Grundstücke „Zehnt II“

## 1.5 Übersichtspläne



Webkarte S/W, unmaßstäblich<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Webkarte Geltungsbereich 1 (blau) mit 3D-Darstellung Bestandsbebauung und Topographie<sup>6</sup>

## 1.6 Luftbildausschnitte



<sup>6</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Luftbilder Geltungsbereiche mit Parzellarkarte<sup>7</sup>

## 1.7 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

<sup>8</sup> Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023



Die Gemeinde Strahlungen, liegt gemäß Strukturkarte des LEP im „*Allgemeinen ländlichen Raum*“.

Bei der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns und seiner Orte sollen besondere Zielsetzungen im Zusammenhang mit der Siedlungsstruktur und der Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden. Für die vorliegende Planung sind im Allgemeinen folgende Grundsätze und Ziele zu beachten:

Gemäß den Grundsätzen 3.1.1 (Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot) *soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Dabei sollen die ortsspezifischen Gegebenheiten berücksichtigt werden.*

⇒ Die geplante bauliche Nutzung ist auf max. 19 Baugrundstücken im derzeitigen Außenbereich am Ortsrand vorgesehen. Im Zusammenfluss mit der aktuell laufenden Bauleitplanung für das „Dörfliche Wohngebiet“ (MDW) „Westlich der Münnerstädter Straße“, welches auf den der Kreisstraße gegenüberliegenden Flächen vorgesehen ist, verfolgt die Gemeinde in der Gesamtbetrachtung eine bedarfsgerechte, homogene Siedlungsentwicklung am Südwestrand des Ortes (sh. hierzu Bedarfsnachweis unter 1.8.2.1 der Begründung).

Gemäß Ziel 3.2 LEP (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) sind *in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

⇒ Die Gemeinde Strahlungen hat sich bei der städtebaulichen Entwicklung zu „Innen vor Außen“ verpflichtet. Eine bauliche Entwicklung innerorts scheidet jedoch wegen fehlender Potenziale im Grundsatz aus (sh. hierzu 1.8.2 der Begründung). Andere, derart günstig gelegene Standortalternativen, sind in Ortsnähe nicht vorhanden. Deshalb hat sich die Gemeinde dazu entschieden, den bisherigen Außenbereich an der NES 18 für eine moderate bauliche Nutzung vorzubereiten.

Gemäß den Grundsätzen 5.4.1 (Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen) sollen u.a. *land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

⇒ Auf etwa 60 % des Plangebietes erfolgt keine ertragsbezogene Agrarnutzung mehr. Eine regelmäßige landwirtschaftliche Bewirtschaftung findet nur auf der Ackerfläche im Südteil statt.

⇒ Im Zusammenhang mit dieser Siedlungsentwicklung hat sich die Gemeinde Strahlungen zudem dazu entschieden, mittel- oder langfristig nicht für eine Bebauung oder Nutzung vorgesehene Bauflächen im Umfang von 1,92 ha im wirksamen Flächennutzungsplan aufzuheben und als „Fläche für Landwirtschaft“ zu widmen (sh. hierzu 1.8.2 der Begründung). Den Grundsätzen wird somit entsprochen. Erheblich negative Auswirkungen auf die Land- oder Forstwirtschaft sind nicht begründet.

Mit der Bereitstellung eines allgemeinen Wohngebietes, wird dem besonderen landesplanerischen Handlungsbedarf für die Region entsprochen. Das Vorhaben trägt dazu bei, den Ort und die vorhandenen Strukturen weiterzuentwickeln.



### Regionalplan Main-Rhön (3)<sup>9</sup>

Die Gemeinde Strahlungen liegt gemäß Raumstrukturkarte im „*Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf*“, sowie im Bereich der räumlichen Entwicklungsachse zwischen den Oberzentren Bad Neustadt a.d. Saale und Bad Kissingen. Die Ziele der Raumordnung sind in der Bauleitplanung zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB). Vorliegend ist der Grundsatz zum Flächensparen maßgeblich. Gemäß der Karte „Siedlung und Versorgung“ liegt in relativer Nähe zum Baugebiet das Trinkwasserschutzgebiet WVU Gem. Strahlungen – Gmkg. Strahlungen – WV Strahlungen<sup>10</sup>. Das Regenrückhaltebecken liegt innerhalb des Schutzbezirkes. Nördlich des Plangebietes liegt das Heilquellenschutzgebiet Bad Neustadt. Die Ausgleichsfläche befindet sich innerhalb dieses Gebietes.

Gemäß den Zielen B II 1.1 des Regionalplanes *soll im Sinne der Nachhaltigkeit u.a. die weitere Siedlungsentwicklung unter Nutzung vor allem der im LEP aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich erfolgen.*

⇒ Die raum- bzw. landesplanerischen Vorgaben der Regionalplanung im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, werden im Rahmen der konkreten Bauleitplanung berücksichtigt (sh. vorstehende Ausführungen zum LEP Bayern).

Gemäß Ziel B VIII 2.4 *soll In den Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung dem vorbeugenden Trinkwasserschutz bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Nach dem Grundsatz B VIII 2.5 ist anzustreben, den Schutz der bestehenden Heilquellen soweit wie möglich zu verbessern.*

⇒ Konkurrierende oder raumbedeutsame Nutzungen im Zusammenhang mit dem Trink- und Heilquellenwasserschutz, entstehen durch die vorliegenden Bebauungsplanfestsetzungen nicht. Baumaßnahmen oder bauliche Anlagen mit erhöhtem Gefährdungspotenzial durch wassergefährdende Stoffe die den vorbeugenden Trinkwasserschutz nachteilig beeinträchtigen könnten, sind innerhalb des Baugebietes unzulässig. Lediglich zur Realisierung des im Trinkwasserschutzgebiet liegenden Standortes des Regenrückhaltebeckens sowie dessen Zulaufkanäle sind tiefergreifende Geländeeinschnitte erforderlich. Die Schutzgebietsverordnung sowie die im Verfahren vorgelegten Stellungnahmen der Wasserrechtsbehörden müssen in diesem Rahmen beachtet werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine schutzgebietsverträgliche Realisierung möglich.

Den Grundsätzen und Zielen des RP 3 wird entsprochen. Aus städtebaulicher bzw. ortsplannerischer Sicht, ist die vorliegend geplante Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zum aktuellen Zeitpunkt dringend erforderlich. Der Bedarfsnachweis wird nachstehend erbracht.

## **1.8 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption**

### **1.8.1 Städtebau**

Die Gemeinde Strahlungen bemüht sich in dem ihr möglichen Rahmen, intensiv um eine Berücksichtigung der landesplanerischen Leitmaßstäbe für eine nachhaltige städtebauliche Ortsentwicklung. Im Rahmen ihrer hoheitlichen Planungsaufgaben, ist die Gemeinde dabei auch um einen sparsamen Umgang mit Bauland bzw. Grund

<sup>9</sup> Regionalplan der Region Main-Rhön (3) des Regionalen Planungsverbandes Main-Rhön, Lesefassung Stand 03.12.2020

<sup>10</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



und Boden bemüht.

Die Gemeinde Strahlungen hat sich zu „Innen vor Außen“ verpflichtet. Diese Verpflichtung ist mit einem erhöhten Fördersatz der Städtebauförderung verbunden. Um diesen erhöhten Fördersatz nicht zu verlieren, wurde das städtebauliche Bebauungs- und Erschließungskonzept des vorliegenden Bebauungsplanes „Zehnt IV“ gemeinsam mit dem Sachgebiet Städtebau der Regierung von Ufr. entwickelt. Hierbei konnte ein Konsens in Form von Verdichtung der Bebauung (Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser), sowie Baugebietsgliederung in zwei Abschnitte erzielt werden, der sowohl den dringendsten Wohnungsbedarf deckt, als auch den Grundsätzen der Städtebauförderung genügt.

Mit dem Beitritt zur „NES-Allianz“ wurden in den letzten Jahren verschiedene Maßnahmen auf den Weg gebracht, um die Entwicklung des Ortes voranzutreiben. So wurde seit geraumer Zeit auf die Ausweisung neuer Baugebiete verzichtet, und mithilfe von zahlreichen Fördermaßnahmen zur Innenentwicklung versucht, innerörtlich vorhandene Bausubstanz zu erhalten oder einer Wiedernutzung zuzuführen. Dabei wurden intensive Bemühungen unternommen, um die vorhandenen, aber auch begrenzten Potenziale auszuschöpfen. Die erhofften Verbesserungen im Bereich des Ortskernes blieben jedoch leider aus oder sind ungenügend für die Sicherung der Einwohnerzahl. Leerstände sind auch in Strahlungen weiter zu verzeichnen bzw. nicht zu vermeiden. Dieser Missstand ist in nahezu allen Gemeinden bzw. Orten der Region erkennbar.

### **1.8.2 Bestehende Flächenpotenziale / Flächenmanagement**

#### ▪ Baulücken/Leerstände

In Strahlungen gibt es derzeit 24 Baulücken mit Nachverdichtungsmöglichkeit, 7 leerstehende Wohngebäude, 3 unbebaute Hofstellen und 30 Wohngebäude mit Leerstandrisiko (Stand 01.11.2023). Alle Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Es wurde angefragt, ob die Grundstücke / Leerstände auf dem freien Markt verfügbar sind.

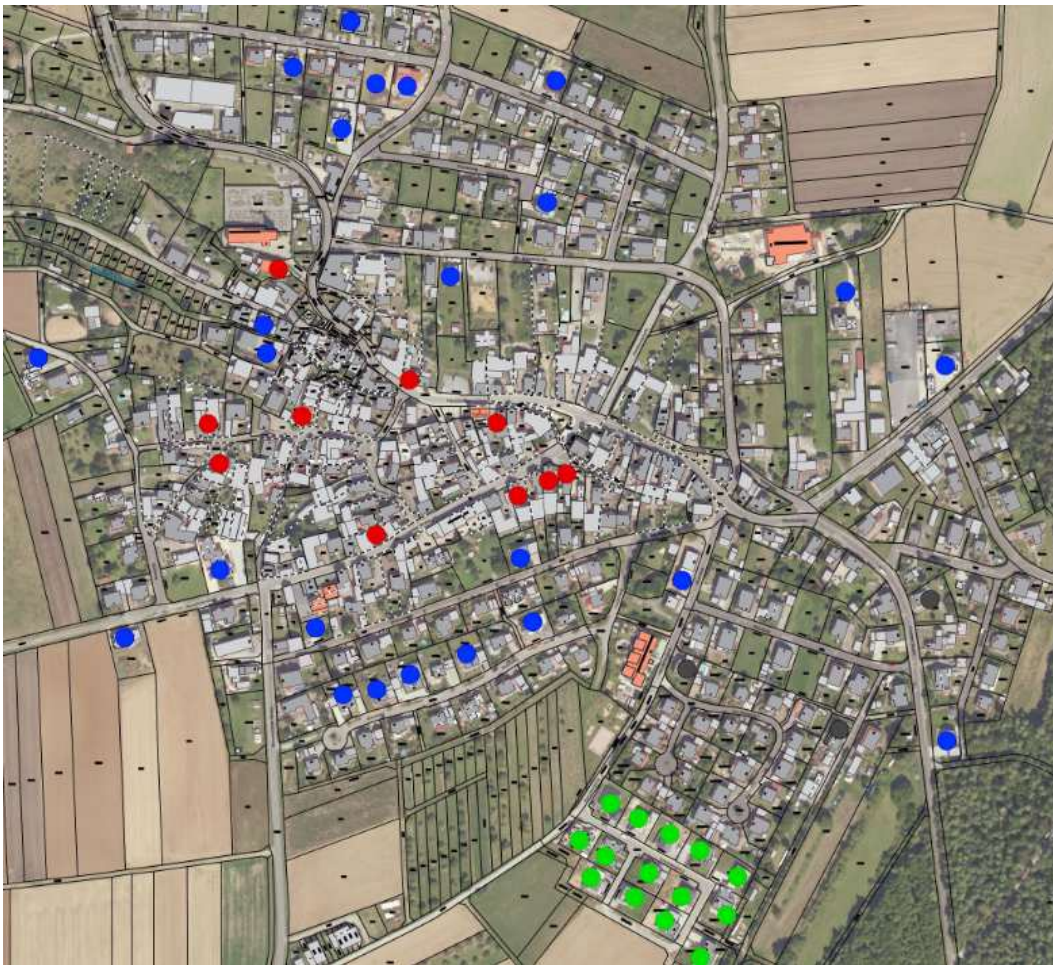
Hierzu ist keine einzige positive Rückantwort erfolgt ist. Sämtliche Potenziale in der Gemeinde Strahlungen, welche nicht im Besitz der Gemeinde sind, stehen somit dem freien Markt nicht zur Verfügung.

In der Gemeinde Strahlungen gibt es seit längerer Zeit ein Flächenmanagement, bei dem die Leerstände und vom Leerstand bedrohten Grundstücke erfasst werden. Aufbauend auf diesen Daten werden mindestens alle zwei Jahre die Eigentümer von diesen Potenzialen angeschrieben, um die Verkaufsbereitschaft bzw. deren angestrebte Nutzung zu erfragen. Im Ergebnis bleibt hier festzustellen, dass seit dem Jahr 2014 nahezu sämtliche Potenziale ausgeschöpft wurden.

Demnach wurden seit dem Jahr 2014

- ⇒ 12 Leerstände saniert bzw. sind bewohnt = rot
- ⇒ 14 Baugrundstücke im Baugebiet "Zehnt III" bebaut = grün
- ⇒ 24 Baulücken geschlossen = blau
- ⇒ 3 Eigentümer bei der Vermarktung unterstützt = schwarz

Diese Potenziale wurden aktiviert und dem Markt zugeführt. Die Aktivierungen sind auf dem folgenden Lageplan verortet.



Leerstandsaktivierungen in Strahlungen seit 2014<sup>11</sup>

▪ Förderprogramme

Weiterhin fördert die Gemeinde die Innenentwicklung durch die Ausweisung des Sanierungsgebiets "Altort Strahlungen" und dem hierzu flankierenden Förderprogramm.

▪ Geplante Bauflächen

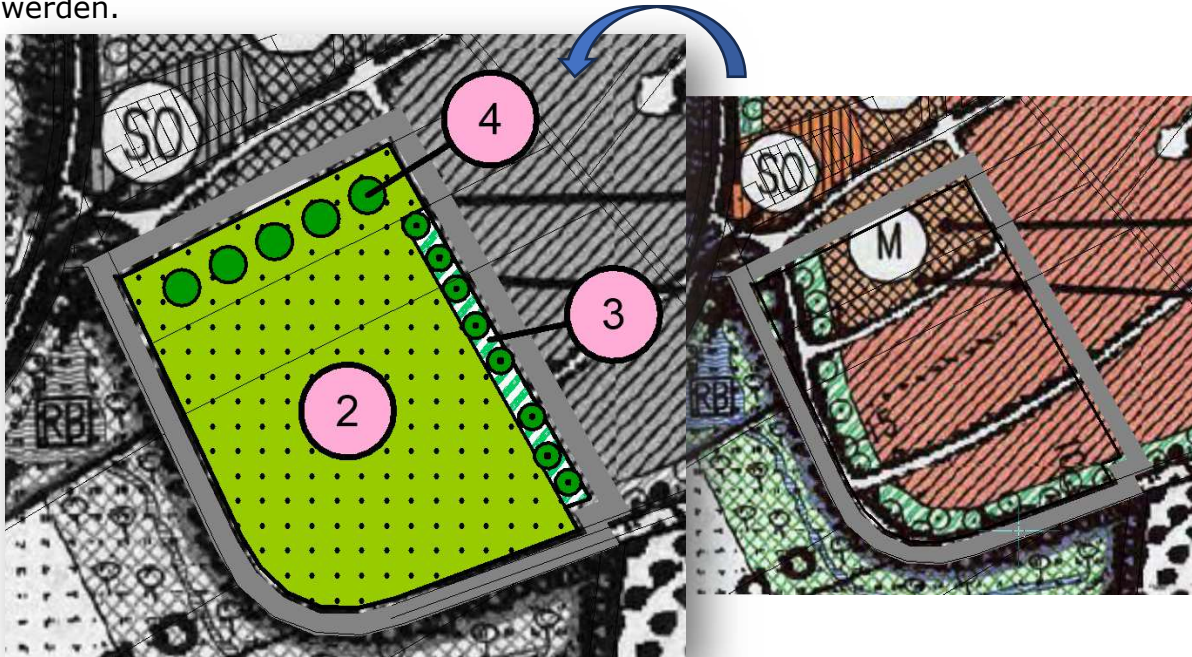
Die 5 neuen Baugrundstücke, die aktuell durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Münnerstädter Straße“ entstehen, befinden sich in Privatbesitz und stehen dem „freien Markt“ somit kurzfristig nicht zur Verfügung. Diese sollen zunächst im Rahmen des Eigenbedarfs bebaut werden. Die Entwicklung der Grundstückszeile erfolgt zudem, um bezüglich der verkehrlichen Situation Synergien für das vorliegende Plangebiet „Zehnt IV“ zu erzeugen. Durch die entstehende „beidseitige“ Bebauung an der NES 18, kann auf die Errichtung einer kostenintensiven Linksabbiegespur durch die Gemeinde Strahlungen verzichtet werden.

▪ Rücknahmeflächen/Flächensparen

<sup>11</sup> Quelle: VGem Bad Neustadt a.d. Saale, Ortsentwicklung/Baurecht/Umweltrecht



Im Sinne des Flächensparens, hat die Gemeinde Strahlungen den Bedarf für ihre bislang noch unbebauten, jedoch seit Jahren im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen hinterfragt. Im Ergebnis sollen die für die nächsten 10 – 15 Jahre voraussichtlich nicht benötigten Bauflächen im Flächennutzungsplan aufgehoben werden. Dabei handelt es sich um insgesamt ca. 1,92 ha Wohnbaufläche (WA) sowie gemischte Baufläche (M) südlich des Ortes. Dies soll im Rahmen der aktuell laufenden 5. Änderung des Flächennutzungsplanes vollzogen werden.



Gepl. Rücknahme von Bauflächen / Darstellung Fläche für Landwirtschaft<sup>12</sup>

### 1.8.2.1 Bedarfsnachweis

Die vom Bayerischen Landesamt für Statistik veröffentlichte Bevölkerungsprognose für den Landkreis Rhön-Grabfeld, erwartet bis zum Jahr 2041 gegenüber dem Jahr 2021 eine leichte Bevölkerungsabnahme von ca. 3,12 %.

In der Gemeinde Strahlungen zeigt sich hingegen eine stabile Entwicklung bzw. eine leichte Zunahme in den letzten 10 Jahren (ca. 6,49 %).

Aufgrund der leichten Abnahme ist es wichtig, auch die globale Entwicklung zu berücksichtigen. Laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik wird die Bevölkerung Bayerns in den nächsten Jahren stark zunehmen, bedingt durch Fertilität, Migration und Fluchtzuwanderung. Diese Entwicklung wird sich in den kommenden Jahren deutlich bemerkbar machen. Im Jahr 2041 kann man mit 13,89 Millionen Einwohner rechnen, was etwa 714.100 Personen mehr sind als im Jahr 2021 (+5,4 %).

Das Zieljahr der Planung ist 2025. Bis dahin geht das Bayer. LfStat von keiner signifikanten Änderung aus, und die Bevölkerungszahl bleibt voraussichtlich stabil (stabil bedeutet eine Veränderung zwischen -2,5 % und +2,5 %).

### Strukturdaten

#### a) Einwohnerzahlen der Gemeinde Strahlungen der letzten zehn Jahre

<sup>12</sup> Quelle: Bautechnik-Kirchner, 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Strahlungen





Stand	Einwohnerzahlen
31.12.2011	907
31.12.2012	911
31.12.2013	908
31.12.2014	921
31.12.2015	911
31.12.2016	919
31.12.2017	930
31.12.2018	939
31.12.2019	940
13.12.2020	944
31.12.2022	1013 <sup>13</sup>
30.07.2023	1013

Aus der Einwohnerentwicklung der letzten 12 Jahre wird deutlich, dass Strahlungen zu einer attraktiven und beliebten Wohngemeinde geworden ist.

**b) Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung**

**Datenblatt 09 673 171 Strahlungen**

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	930	167	574	189
2020	940	170	570	200
2021	950	170	570	210
2022	950	170	560	210
2023	950	180	560	210
2024	950	190	550	220
2025	950	190	540	220
2026	960	190	540	230
2027	960	200	530	230
2028	960	200	530	230
2029	960	200	530	230
2030	960	200	530	240
2031	960	200	520	240
2032	960	190	520	250
2033	960	190	530	250

\* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.  
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

veröffentlichte Bevölkerungsvorausberechnung<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Quelle: VGem Bad Neustadt a.d. Saale, Ortsentwicklung/Baurecht/Umweltrecht

<sup>14</sup> Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Strahlungen, Berechnung bis 2023

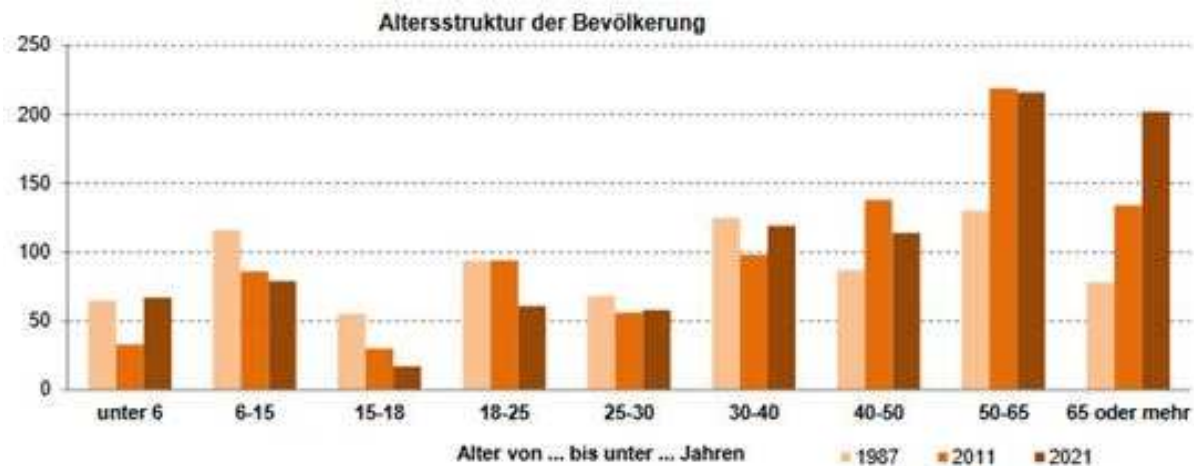


Entgegen der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr 2025 (950 Personen), liegt die Einwohnerzahl bereits zum jetzigen Zeitpunkt deutlich höher (+ 63 Personen / + 6,6 %).

### c) Bevölkerungsprognose des Landkreises

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für die Region 3 wird die Entwicklung des Landkreises Rhön-Grabfeld als stabil dargestellt. Innerhalb des Zeitraums vom 31.12.2019 bis 31.12.2039 wird für den Landkreis ein Bevölkerungsrückgang von 0,8 % erwartet.

Die Altersstruktur der Bevölkerung deutet auf eine deutliche Alterung hin.



Bereits im Jahr 2021/2022 hat auch die Gemeinde Strahlungen im Rahmen der Innenentwicklung diesbezüglich versucht, auf dem Grundstück Hauptstraße 7 u. 9, mit Hilfe eines Investors ein Projekt für seniorengerechtes Wohnen im Alter zu realisieren. Das Projekt ist nicht über die Vorvermarktungsphase hinausgekommen, da nicht genügend Interessenten/Käufer gewonnen werden konnten. Dennoch bemüht sich die Gemeinde weiterhin, das Projekt für altersgerechtes Wohnen aufrechtzuerhalten. Dort soll gemeinsam mit der Städtebauförderung eine Machbarkeitsstudie, sowie ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden, um barrierefreie kleine Wohnungen zu errichten.

Dies zeigt aber auch auf, dass im ländlich geprägten Strahlungen die Familienstrukturen noch intakt sind und deshalb solche Wohnformen (noch) nicht nachgefragt werden.

### d) Durchschnittliche Haushaltsgröße

Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in m <sup>2</sup>	48 165	X	48 971	X	49 169	X	50 669	X
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	112,5	X	112,8	X	113,0	X	114,4	X
Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	2 317	X	2 341	X	2 350	X	2 404	X
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	5,4	X	5,4	X	5,4	X	5,4	X

Bayerisches Landesamt für Statistik, Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2017<sup>15</sup>

Die Menschen in Deutschland leben heutzutage auf immer größer werdenden Wohnflächen im Vergleich zu den Jahrzehnten zuvor. Seit etwa 1950 hat sich die Quadratmeterzahl pro Person nahezu verdreifacht, von 15 m<sup>2</sup> auf 50 m<sup>2</sup>.

<sup>15</sup> Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Gemeinde Strahlungen



In ihren Wohnungen und Häusern standen ihnen zuletzt 47,7 m<sup>2</sup> zur Verfügung (Stand heute).

Dem demografischen Spiegel entsprechend wäre im Landkreis ein Rückgang zu erwarten. In einem sich wandelnden gesellschaftlichen Umfeld benötigt die „Einzelperson“, beispielsweise für das „Homeoffice“, jedoch zusätzliche Nutzfläche. Ebenso hat sich das Familienmodell geändert, da junge Erwachsene nicht mehr gemeinsam mit ihren Eltern eine Hausgemeinschaft teilen, sondern eine eigenständige Wohnung beanspruchen.<sup>16</sup>

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Strahlungen beträgt etwa 112,5 m<sup>2</sup>.

Legt man die Mindestgrößen für einen vierköpfigen Haushalt mit eigenen Zimmern für zwei Kinder oder ein Kind und einen Großelternanteil zugrunde, werden 87 m<sup>2</sup> Grundfläche benötigt. Berücksichtigt man auch die Wohnqualität (z.B. Hauswirtschaftsraum, Gästezimmer, Büro) summiert sich der Bedarf auf etwa 109 m<sup>2</sup>, was nahezu der Durchschnittsgröße für Strahlungen entspricht. Um diesem Bedarf zu genügen, soll gemäß der Nachfrage vorliegend auch überwiegend eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen werden. Für kleineren Wohnraumbedarf können gemäß Bebauungsplan auch Mehrfamilienhäuser und Doppelhaushälften errichtet werden.

**e) Gebietskategorie gem. LEP; Einstufung im Zentrale Orte-System**

Die Gemeinde ist im Regionalplan Main-Rhön als allgemeine ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt.

Die Gemeinde Strahlungen besitzt keine zentralörtliche Funktion. Die nächstgelegenen Grund-, Mittel- und/oder Oberzentren befinden sich alle in der Umgebung. Über die A 71 und die B 279 besteht eine gute Verbindung zu Bad Neustadt an der Saale (Oberzentrum, 7-8 km). Über die B 19, A 71 und A 7 gibt es gute Verbindungen von Strahlungen nach Bad Kissingen (Oberzentrum, 18-20 km), nach Schweinfurt (Oberzentrum, 40 km) und nach Würzburg (Regionalzentrum, 75 km). Ebenso ist die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel möglich.

Im Ldkr. Rhön-Grabfeld befinden sich zudem mehrere Grundzentren wie zum Beispiel Bischofsheim in der Rhön, Fladungen, Oberelsbach und Ostheim vor der Rhön.

**f) Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet liegt nördlich der Autobahn A 71. Die Anbindung an überregionale Verkehrswege (A 71) ist über die Kreisstraße (NES 18) und die sonstigen Gemeindeverbindungsstraßen möglich (Anschlussstelle Münnerstadt, ungefähr 2,3 km südlich).

Die A 71 ist eine bedeutende Autobahn und gewährleistet eine gute Anbindung an andere Städte und Autobahnen in der Region.

**g) Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde**

Gewerbesteuereinnahmen		sozialversicherungspflichtige Arbeitsplatzzahlen	
Stand	Betrag	Stand	Anzahl
2020	-	30.06.2020	65
2019	-	30.06.2019	64
2018	-	30.06.2018	64

<sup>16</sup> Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#wohnflaeche-pro-kopf-gestiegen>



2017	-	30.06.2017	70
2016	-	30.06.2016	67
2015	-	30.06.2015	59
2014	-	31.12.2013	-
2013	-	31.12.2012	-
2012	-	31.12.2011	-
2011	-	31.12.2010	-
2010	-	31.12.2009	-

### 6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2015

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>2)</sup>					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Beschäftigte am Arbeitsort	59	67	70	64	64	65
davon männlich	29	40	41	36	35	37
weiblich	30	27	29	28	29	28
darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	.	.	.	.	.	-
Produzierendes Gewerbe	31	38	41	36	29	31
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	.	.	.	.	.	.
Unternehmensdienstleister	.	.	.	.	.	.
Öffentliche und private Dienstleister	19	16	17	.	.	.
Beschäftigte am Wohnort	421	421	429	445	435	433

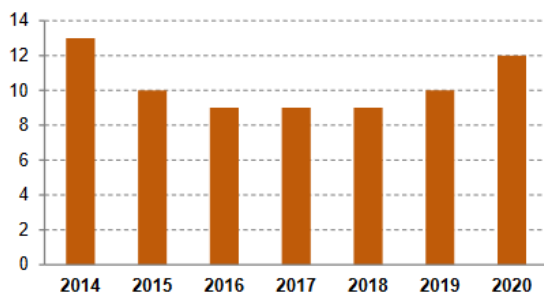
<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

<sup>2)</sup> Bei den Ergebnissen 2015 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2019 – 2020 vorläufige Ergebnisse.

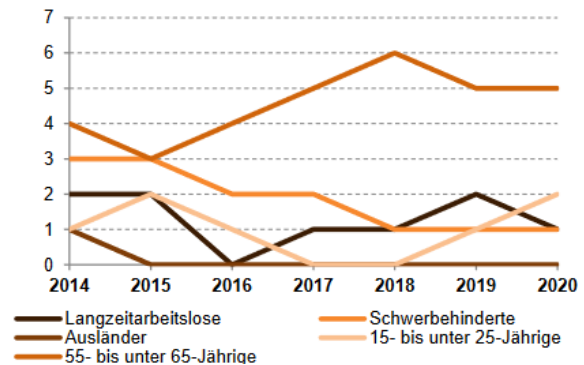
### 7. Arbeitslosenzahlen seit 2014

Jahr	Arbeitslose (Jahresdurchschnitt)	und zwar				
		Langzeitarbeitslose	Schwerbehinderte	Ausländer	15- bis unter 25-Jährige	55- bis unter 65-Jährige
2014	13	2	3	1	1	4
2015	10	2	3	-	2	3
2016	9	-	2	-	1	4
2017	9	1	2	-	-	5
2018	9	1	1	-	-	6
2019	10	2	1	-	1	5
2020	12	1	1	-	2	5

Entwicklung der Arbeitslosenzahlen insgesamt



Arbeitslosenzahlen von ausgewählten Personengruppen



Entwicklungsdaten des Bay. Landesamtes für Statistik<sup>17</sup>

### Fazit:

<sup>17</sup> Quelle: „Statistik kommunal 2021“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik, herausgegeben im Februar 2022;  
<https://de.wikipedia.org/wiki/Strahlungen>  
<https://www.bayernportal.de/dokumente/behoerde/83996612730>



Aktuell gibt es in Strahlungen 28 Bauinteressenten<sup>18</sup>. Dabei handelt es sich überwiegend um junge Familien mit Kindern oder Kinderwunsch. 1 Ehepaar möchte sein Haus verkaufen, um kleiner und barrierefrei zu wohnen (50+), gleiches gilt für eine weitere Person (60+).

Basierend auf den Anfragen hat sich der Gemeinderat deshalb dazu entschieden, ein möglichst breit gefächertes Grundstücksangebot bereitzustellen. Im Baugebiet „Zehnt IV“ sollen Bauplätze für die Errichtung von insgesamt 13 Einfamilienhäusern, 4 Doppelhaushälften und 2 Mehrfamilienhäusern entstehen.

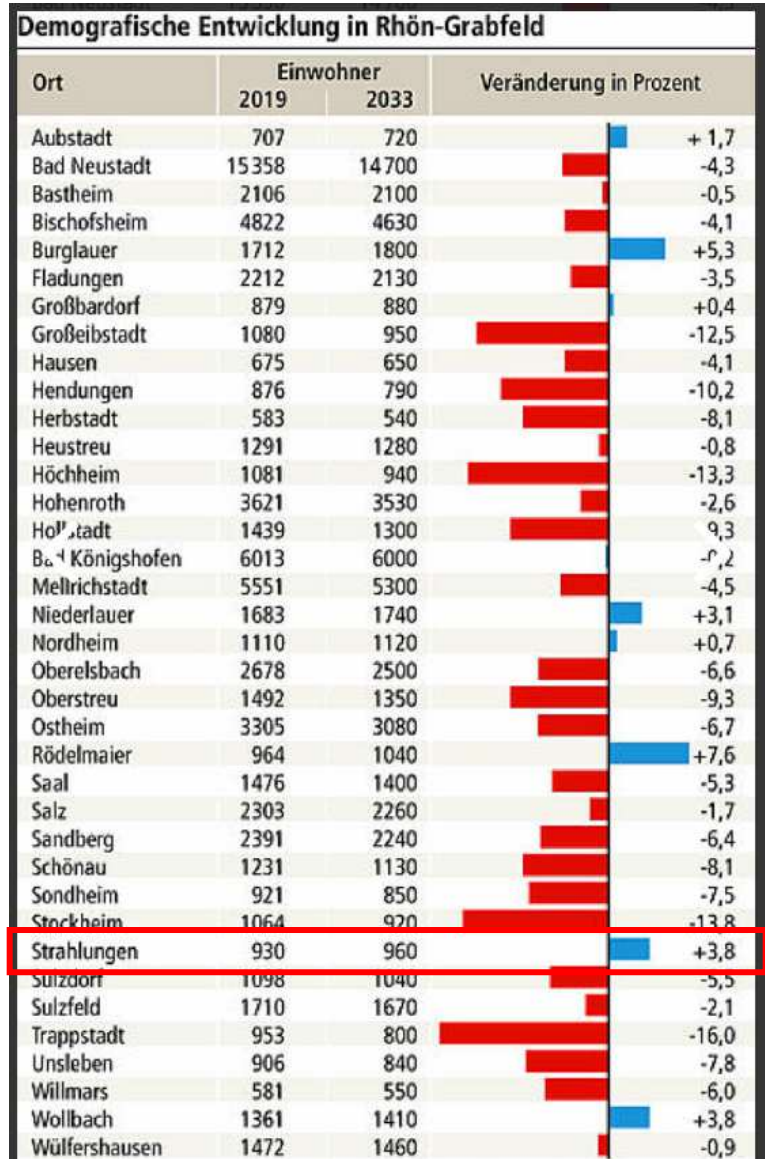
Die Gemeinde Strahlungen hat bereits im Jahr 2023 die prognostizierten Bevölkerungszahlen des Jahres 2033 übertroffen (vgl. Abbildung, Quelle statistisches Landesamt). Alleine daraus lässt sich ein gewisser Bedarf an Wohnungen ableiten.

Dafür verantwortlich zeigt v.a. die Nähe zum Oberzentrum Bad Neustadt a.d. Saale bzw. zum Klinik-Campus Bad Neustadt (Rhön-Klinikum AG).

Wie vorstehend dargelegt sind zwar Potenziale vorhanden, diese stehen aber aufgrund mangelnder Verkaufs- oder Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer dem Markt nicht zur Verfügung. Der Bedarf kann somit eben nicht gedeckt werden.

Die Erfolge an Leerstandsaktivierungen zeigen den hohen Wohnraumbedarf in der Gemeinde Strahlungen als attraktive Wohngemeinde.

Der Bedarf wurde bereits vor Beginn der Planungen hinterfragt, aber aufgrund der nicht vorhandenen kurz- und mittelfristigen Alternativen, als notwendig erachtet.



### 1.8.3 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Für die angestrebte bauliche Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung oder

<sup>18</sup> Quelle: VGem Bad Neustadt a.d. Saale, Ortsentwicklung/Baurecht/Umweltrecht



Konflikte im Rahmen der Wohnnutzung zu vermeiden, wird ein Teil der in WA-Gebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen ausgeschlossen. Dies betrifft vorliegend Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Zur Vermeidung ortsplanerisch und sozial ungünstiger Effekte sowie zum allgemeinen Schutz der Nachbarschaft, wird die Zahl der Wohnungen beschränkt. So werden je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen für zulässig erklärt.

Die Lärmauswirkungen durch den Verkehr aus der Münnerstädter Straße (NES 18) wurden schalltechnisch untersucht. Der Bebauungsplan reagiert darauf mit der Festsetzung eines Lärmschutzwalles zwischen geplanter Baugebietszufahrt und den sich im Süden befindlichen landwirtschaftlichen Hallen.

#### **1.8.4 Maß der baulichen Nutzung**

##### Einzel- und Doppelhausbebauung:

Im WA<sub>1</sub>- und WA<sub>2</sub>-Gebiet gilt eine GRZ von 0,35, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Für beide Hausformen ist eine max. zweigeschossige Bauweise (II) zulässig. Als Geschossflächenzahl (GFZ) gilt ein Höchstwert von 0,7.

Eine bindende Vorgabe zur Hausform gilt nur für das WA<sub>1</sub>-Gebiet (Doppelhaus). Auf der Basis ihres Zuschnittes ist aufgrund entsprechender Nachfrage auf allen Gemäß der örtlichen Nachfrage ist auf den Grundstücken im WA<sub>2</sub>-Gebiet eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Sofern sich die Nachfrage hier verändert, ist – bei entsprechender Anpassung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen – über die Bebauungsplanfestsetzungen auch eine Doppelhausbebauung möglich.

Zur vertikalen Begrenzung der Baukörper wird im WA<sub>1</sub>- und WA<sub>2</sub>-Gebiet eine max. Gebäudehöhe von 8,50 m über FFB zugelassen.

##### Mehrfamilienhausbebauung:

Um die Diversität der Wohnbauformen bzw. -nutzung zu erhöhen, soll die beiden Einzelgrundstücke an der Baugebietseinfahrt NES 18 für eine mögliche Mehrfamilienhausbebauung (Geschosswohnungsbau) zur Verfügung stehen. Für die Grundstücke im WA<sub>3</sub>-Gebiet gilt eine GRZ von 0,4 um eine etwas höhere Nutzungsdichte zu gewährleisten. Als höchstzulässige Geschossflächenzahl wird 1,2 festgesetzt. Weiterhin wird eine II-geschossige Bauweise, mit zusätzlich zulässigem Staffelgeschoss (SG) festgesetzt. Damit ist die Errichtung baulich abgestufter Gebäude bis max. 9 m Höhe über Oberkante Fertigfußboden zulässig.

Als maßgeblicher Bezugspunkt der jeweiligen Gebäudehöhe gilt im gesamten WA-Gebiet jeweils der für das Einzelgrundstück maßgebende Straßenrand, welcher durch die Fertigfußbodenhöhe um max. 0,50 m überschritten werden darf. Je Plangrundstück wurde der Bezugspunkt im Planentwurf gekennzeichnet.

Mit den vorstehenden Festsetzungen wird gewährleistet, dass eine nutzungstypische Bebauung im Sinne einer Allgemeinen Wohnnutzung möglich ist. Unter dem Ziel des Flächensparens wird durch die unterschiedlich ermöglichten Bauweisen (nicht ausschließlich Einzelhausbebauung) bauleitplanerisch die Möglichkeit zu einer Verdichtung der Bebauung geschaffen. Allgemein zulässig sind Kellergeschosse.

#### **1.8.5 Bauweise, Baugrenzen**

Es wird eine Bebauung in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt, d.h.



die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und enthalten einen Spielraum, um Flexibilität für die Bebaubarkeit zu gewährleisten und das städtebauliche Konzept zu sichern.

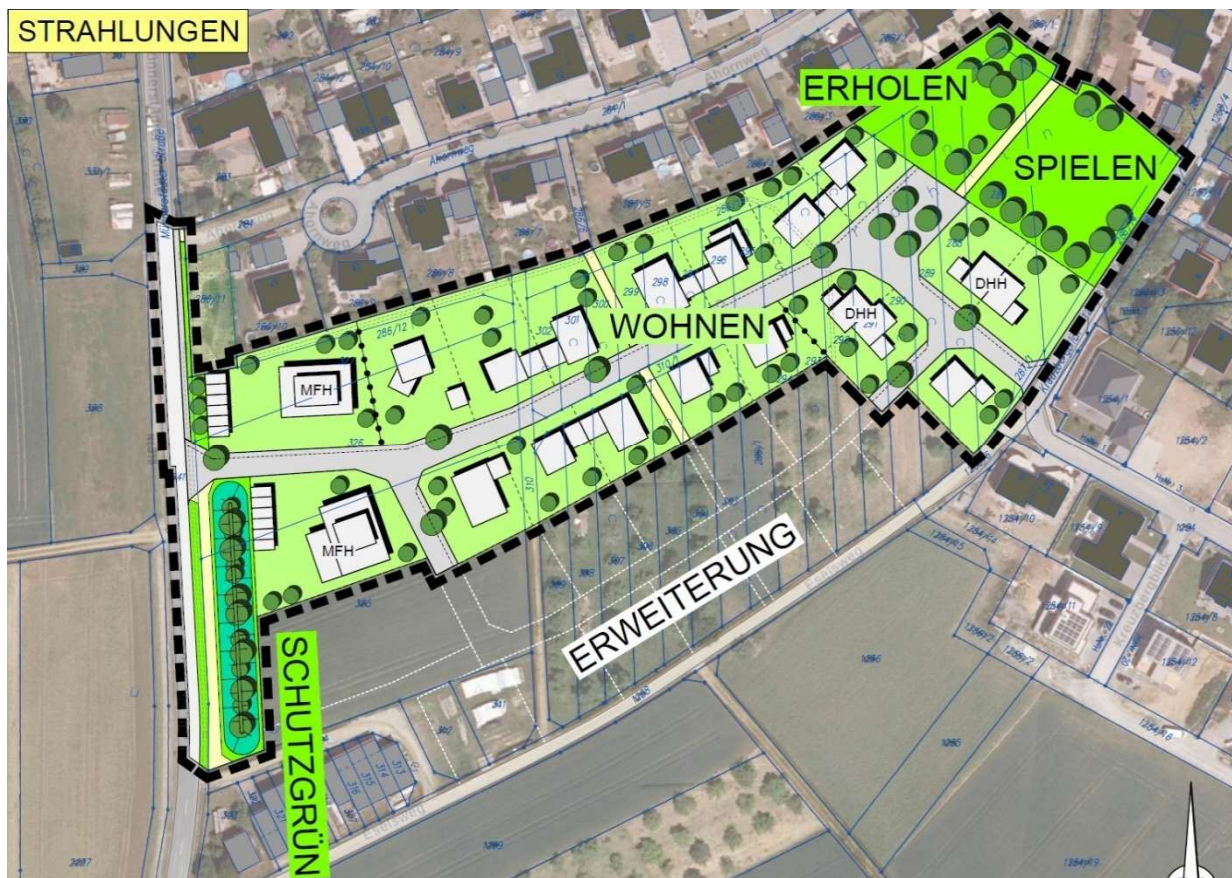
### 1.8.6 Bebauung

Innerhalb des Geltungsbereiches sollen gemäß Planentwurf insgesamt 19 neue Baugrundstücke für eine Wohnbebauung entstehen.

Um ein ausgewogenes Grundstücksangebot für eine verdichtete Mischbebauung mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser zu generieren, wurden die Grundstücke in Größen zwischen ca. 400 m<sup>2</sup> und 1.460 m<sup>2</sup> vorkonzipiert. Die Mehrfamilienhausbebauung wird städtebaulich an der Baugebietseinfahrt, für die beiden Grundstücke im Bereich des Lärmschutzwalles vorgesehen (WA<sub>3</sub>-Gebiet).

Im Anschluss wird für insgesamt 13 Grundstücke entlang der Haupteinfahrtsstraße eine Bebauung mit Einfamilienhausbebauung ermöglicht (WA<sub>2</sub>-Gebiet). Im Bereich der geplanten „Aufenthaltsfläche“ ist für die verbleibenden Grundstücke eine Doppelhausbebauung realisierbar (WA<sub>1</sub>-Gebiet).

Eine beispielhafte Bebauung und Gestaltung des Areals, kann dem nachfolgenden Planfenster entnommen werden.



Gestaltungsplan beispielhaft (ohne Rechtskraft)<sup>19</sup>

<sup>19</sup> Quelle: Bautechnik-Kirchner



Der städtebauliche Entwurf gibt dem Nutzer eine klare Straßenzuordnung vor, die den Charakter von Wohnstraßen stärkt. Infolge zusätzlicher Gestaltungsmaßnahmen der Straßen, Wege und Plätze, ergeben sich Möglichkeiten zur optischen Aufwertung der Straßenzüge. Über partielle Baumpflanzungen im öffentlichen Raum wird das Areal grüngestalterisch gegliedert.

Das Plangebiet wird so gestaltet, dass bedarfsweise eine Gebietserweiterung nach Süden möglich wird. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine eigenständige Bauleitplanung (Bebauungsplan).

Durch großräumige Baufenster und die Reduzierung der Bebauungsplanfestsetzungen auf den städtebaulich erforderlichen Mindestumfang, wird ein großer Gestaltungsspielraum bei der Planung bzw. Errichtung der Gebäude zur Verfügung gestellt. So wurde bewusst auf einschränkende Festlegungen für z.B. Dachformen oder Wandhöhen verzichtet, um eine nutzungsunabhängige Architektur zu ermöglichen.

Bedarfsweise können Parzellen verschmolzen oder geteilt werden, um die Art der Bebauung zu optimieren.

Auf Standortbindungen für Garagen wurde verzichtet. Vor den Garagen oder vor Stellplätzen auf den Grundstücken, muss ein Stauraum von 5 m zum anliegenden Straßenrand freigehalten werden. Bei Garagen darf eine Wandhöhe von 3 m über Straßenrand nicht überschritten werden.

### **1.8.7 Eingrünung**

Der planerische Leitgedanke beinhaltet die Entwicklung eines ökologischen und durchgrüntes Baugebietes. Um die angestrebte Wirkung zu erreichen, werden spezifische grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Diese beinhalten Pflanz- bzw. Saatgebote für die künftigen privaten und öffentlichen Freiflächen. Ergänzende Festsetzungen zur Dachbegrünung, sowie Empfehlungen zur Reduzierung von versiegelten Flächen und den Wasserabfluss, optimieren die Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung im Sinne der Eingriffsregelung und des Umweltschutzes.

Die Artenzusammenstellung der potenziellen natürlichen Vegetation und der realen Vegetation, bildet das Leitgerüst bei der Pflanzenauswahl künftiger Neupflanzungen. Eine Pflanzenauswahlliste ist der Begründung beigelegt.

### **1.8.8 Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die Baugebietsausweisung wird aus naturschutzrechtlichen Gründen die Ausweisung von Ausgleichsflächen im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlich.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird auf einer gemeindlichen Ökokontofläche am nördlichen Ortsrand von Strahlungen kompensiert. Details hierzu können Ziffer 3 der Begründung entnommen werden.

### **1.8.9 Klimaschutz**

Die Gemeinde Strahlungen ist um eine nachhaltige Bauleitplanung bemüht. In diesem Rahmen sollen künftig auch die zur Verfügung stehenden Instrumente für eine klimaangepasste Bauweise Berücksichtigung finden.

Gemäß dem Rundschreiben des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 27.07.2021, sind Festsetzungen für einen klimasensiblen Umgang mit





Niederschlagswasser als „Anpassungsmaßnahme“ an den Klimaschutz in der Bauleitplanung, möglich.

Zur Klimaanpassung „vor Ort“ werden für in Flachdachbauweise errichtete Hauptgebäude eine Dachbegrünung oder alternativ die Errichtung von Photovoltaikanlagen im Umfang von mind. 60 % der Dachfläche festgesetzt.

Aus Gründen der Biodiversität und zur Offenhaltung von Flächen, gilt ein Verbot von Schottergärten auf den Privatgrundstücken.

Zusätzlich ergehen Empfehlungen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den sonstigen Haupt- und Nebengebäuden, weiterer Dachbegrünung und die Anlage von Zisternen zur Regenwasserspeicherung und -rückhaltung.

### **1.8.10 Erschließung**

Das geplante Wohngebiet wird verkehrlich durch Anbindung an die ausgebaute „Münnerstädter Straße“ (NES 18) und die Ortsstraße „Kreuzbergblick“ erschlossen. Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen.

#### Straßenbau

Als Haupterschließungsstraße ist die „Straße A“ geplant. Durch den neu entstehenden Straßenzug wird ein Durchqueren des Wohnareals gewährleistet. Sie erhält teilweise konisch verlaufende Straßenränder in Breiten zwischen 6,50 m und 7 m. Einseitig ist in unregelmäßigen Abständen eine Baumpflanzung zur Beschattung und Gliederung der Verkehrsfläche vorgesehen. Entlang der Baumstandorte ist die Errichtung von Gehweg- oder Parkflächen möglich. Im Übergang zu den nordöstlich vorgesehenen Grünflächen, soll ein baumbestandener, ca. 20 x 25 m messender Aufenthalts- und Kommunikationsplatz für die künftigen Anwohner des Gebietes entstehen.

Abzweigend von der Straße A ist für eine mögliche Erweiterung des Gebietes zunächst ein „Stummelausbau“ der künftigen Straße B vorgesehen. Die beiden Straßenabschnitte erhalten Ausbaubreiten von 7 m bzw. 5,50 m.

Zur Anbindung an bestehende und geplante Fußwege, soll baugebietsmittig der Ausbau von 3 m breiten Wegetrassen geschehen. Eine weitere Fußwegtrasse teilt die im Nordosten geplanten Spiel- und Grünflächen im Bereich des dort bestehenden Kindergartens.

Es ist geplant, das im Bereich des Fußweges zum Ahornweg stehende OD-Schild bzw. die Grenze der Ortsdurchfahrt bis zur neu entstehenden Einmündung „Zehnt IV“ zu verlegen. Diesem Vorhaben wurde im Rahmen der Vorgespräche vom Landratsamt Rhön-Grabfeld bereits zugestimmt. Voraussetzung hierfür ist die Errichtung eines straßenbegleitenden Gehweges inkl. Straßenbeleuchtung an der NES 18 bis zur geplanten Baugebietseinmündung, um dadurch den Charakter einer innerörtlichen Straße zu bestärken. Aufgrund der entlang der Münnerstädter Straße entstehenden „geschlossenen“ Ortsbebauung (über die BBPläne „Westlich der Münnerstädter Straße“ und „Zehnt IV“), kann bis zur neuen Einmündung auf die Einrichtung einer anbaufreien Zone an der Kreisstraße in diesem Fall verzichtet werden. Südlich der künftigen OD-Grenze muss vorliegend jedoch ein 15 m breiter straßenbegleitender Streifen von Bebauung freigehalten werden.

Um den straßenrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden, soll zum Anschluss



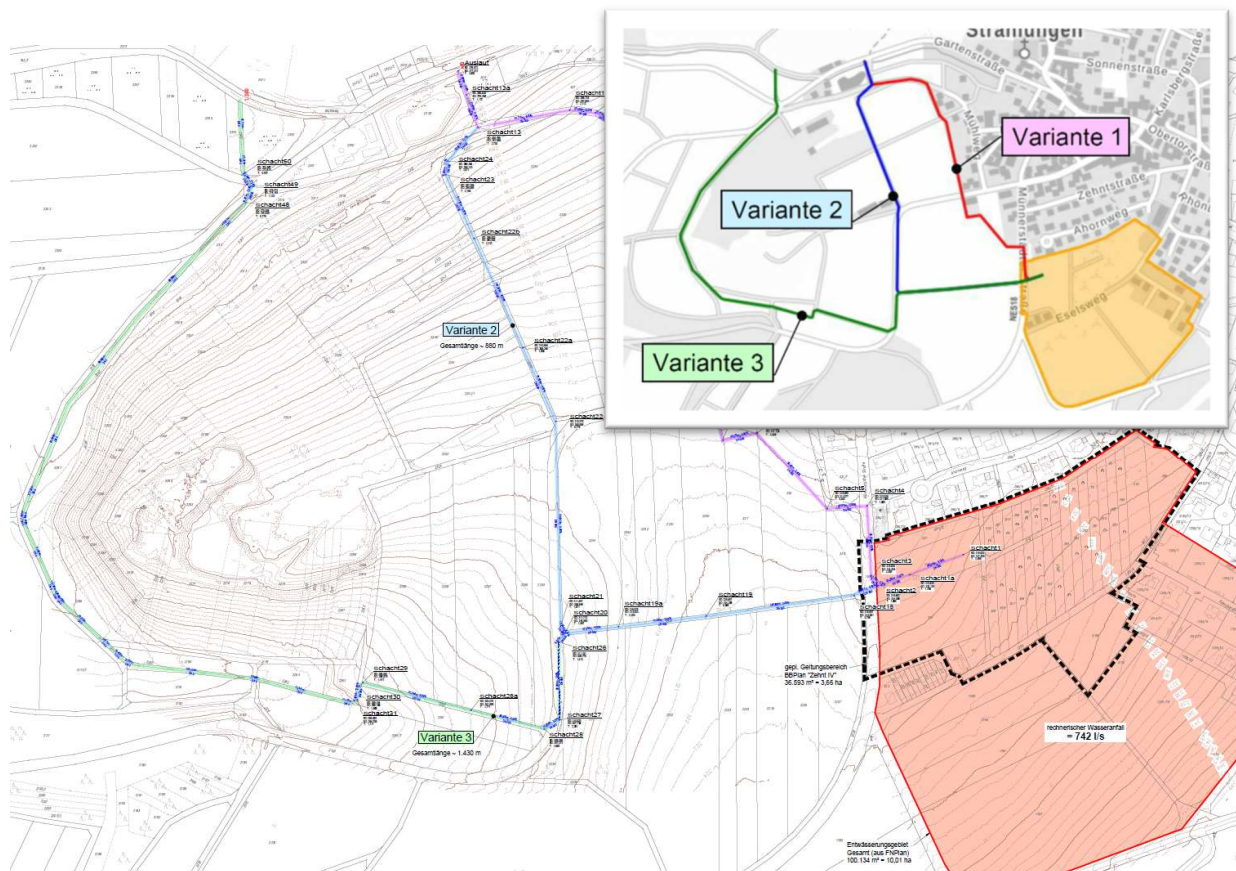
an den Bestand ein 1,75 m breiter Gehweg am östlichen Fahrbahnrand der Münnerstädter Straße errichtet werden. Südlich der neuen Baugebietseinmündung wird zudem, getrennt durch den best. Entwässerungsgraben, ein Anwandweg längs der Münnerstädter Straße vorgesehen, um den im Bereich der anbaufreien Zone geplanten Lärmschutzwand andienbar zu machen. An der Einmündung „Straße A“/NES 18 (Münnerstädter Straße) sind zudem 3 x 70 m große Sichtfelder für die Annäherungssicht frei zu halten.

### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem vorgesehen.

Das im Bebauungsplan enthaltene „Schema Abwasserbeseitigung“ zeigt auf, dass aufgrund der topographischen Verhältnisse die Schmutzwässer aller Grundstücke an den in der Münnerstädter Straße vorhandenen Mischwasserkanal (DN 500) angeschlossen werden können.

Das anfallende Regenwasser kann aufgrund bestehender Überlastungen nicht über die Bestandanlagen im Ortsbereich abgeleitet werden. Nach dem Ergebnis von zur Regenwasserableitung untersuchten Trassenvarianten (sh. Abbildung), soll dieses – entsprechend der Variantentrasse 3 – einem etwa 330 m westlich des Baugebietes, auf dem Grundstück Fl.Nr. 2261 (Gem. Strahlungen) vorgesehenen Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Von dort wird das gesammelte Regenwasser über das bestehende Grabennetz dem Vorfluter „Mönchsbach“ zugeleitet.



Übersichtsplan Entwässerungskonzept<sup>20</sup>

<sup>20</sup> Quelle: Bautechnik-Kirchner, erstellt am 27.05.2022



Für die Einleitung des Regenwassers in den Vorfluter, ist im Rahmen der Erschließungsplanung, eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rhön-Grabfeld beantragt zu beantragen. Die Dimension der Regenrückhaltung wird durch Anwendung des Bewertungsverfahrens entsprechend dem Merkblatt ATV-M 153 und fiktive Berechnungen des erforderlichen Stauvolumens ermittelt.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung obliegt der Gemeinde Strahlungen. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes aus dem Ortsbereich sichergestellt.

Nach aktuellem Kenntnisstand kann eine ausreichende Löschwasserversorgung des Neubaugebietes, über die Ortswasserleitung sowie im näheren Umfeld bestehende Löschwasserstellen gewährleistet werden.

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung sowie die Straßenbeleuchtung erfolgen durch die Überlandwerk Rhön GmbH. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind sich ggf. im Baubereich befindliche Bestandsleitungen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu sichern. Sofern Umbaumaßnahmen notwendig werden, sind diese rechtzeitig zu vereinbaren.

Zur Stromversorgung des Baugebietes, ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Errichtung einer Trafostation südlich des best. RRB an der NES 18 vorgesehen. Der Platzbedarf für die Trafostation (6 x 5 m) wird verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

#### Gasversorgung

Eine Gasversorgung der Grundstücke ist nicht vorgesehen.

#### Fernmeldeeinrichtungen

Die Fernmeldekommunikation wird durch die Deutsche Telekom GmbH sichergestellt.

Die für das Baugebiet notwendigen Versorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenraum unterirdisch verlegt. Die Versorgungsunternehmen werden am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Ein Anschluss an alle bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen ist gewährleistet. Der Ausbau weiterer Versorgungsmedien (z.B. Breitbandkabel) wird im Rahmen der Erschließungsplanung abschließend geklärt.

### **1.8.11 Umweltbelange**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Belange der Umwelt besonders berücksichtigt. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können dem Umweltbericht entnommen werden.

Gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 UVPG<sup>21</sup>, gilt für den Bau eines Städtebauprojektes und sonstiger baulichen Anlagen bis zu 20.000 m<sup>2</sup> überbaubare Grundfläche, eine All-

---

<sup>21</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023



gemeine Vorprüfungspflicht für den Einzelfall, sofern dieses im bisherigen Außenbereich errichtet wird.

Der Schwellenwert zur Vorprüfungspflicht wird durch das geplante Allgemeine Wohngebiet nicht erreicht ( $(10.155 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ GRZ}) + (2.865 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ GRZ}) = \text{ca. } 4.700 \text{ m}^2$ ).

Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne der Umweltverträglichkeit ist somit nicht erforderlich.

### **1.8.12 Fachgutachten**

Unter Berücksichtigung der Lage sowie der bisherigen Nutzung des Plangebietes, und den sich daraus ergebenden umweltschützenden Anforderungen an die Bauleitplanung, wurde zur Prüfung und Beurteilung die Ausarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages beauftragt. Dieses liegt bereits vor. Den dabei festgestellten Wirkfaktoren auf die im Plangebiet heimische Avifauna, wird mit geeigneten und artspezifischen Festsetzungen begegnet, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

### **1.9 Bodenordnende Maßnahmen**

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Strahlungen. Alle künftigen Grundstücksgrenzen werden durch eine Vermessung neu gebildet.

Als Planungsgrundlage wurde die aktuelle amtliche digitale Flurkarte (DFK) verwendet.

### **1.10 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 Münnerstadt

### **1.11 Abwägung öffentlicher und privater Belange**

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken im derzeitigen Außenbereich, um die örtliche Nachfrage zu decken und städtebauliche Weiterentwicklung von Strahlungen zu unterstützen. Kurz- oder mittelfristig geeignete Potenziale für eine Innenentwicklung sind in Strahlungen nicht vorhanden. Die im Verfahren vorgelegten fachlichen Stellungnahmen und sonstige sachdienliche Anregungen werden in die Planung eingebunden, um die Gesamtmaßnahme auf ihre Zulässigkeit zu prüfen und den Belangen der Öffentlichkeit gerecht zu werden. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Bei der Abwägung aller Belange wird derzeit dem öffentlichen Interesse an der Planung mehr Gewicht beigemessen, als den öffentlichen und privaten Belangen, die gegen die Planung insgesamt oder gegen einzelne Festsetzungen sprechen könnten.

Als öffentlicher Belang kann zum jetzigen Zeitpunkt, das landesplanerische Ziel der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung angeführt werden. Die Gründe sowie der Bedarfsnachweis für die vorliegende Baugebietsentwicklung im Außenbereich, werden unter den Ziffern 1.8.1 und 1.8.1.1 der Begründung dargelegt.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass sich der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der in der Begründung zusammengefassten öffentlichen und privaten Belange, wie auch der städtebaulichen Ziele, als eine sachgerechte Planung darstellt.

## **2 GRÜNORDNUNG**



## 2.1 Leitbild der Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, über die Festsetzungen auf den privaten Grundstücken ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten, das durch die Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen (Lärmschutzwand, Grünflächen Parkanlage/Spielplatz, Straßenbegleitgrün) ergänzt wird. Die festgesetzten Pflanzgebote tragen zur Eingriffsminimierung bei.

Eine Übersicht der gewählten grünordnerischen Maßnahmen wurde zeichnerisch in einem separaten Planteil des Bebauungsplanes dargestellt (Planausschnitt „Grünordnung“).

## 2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Regelmäßig sind zur landschaftlichen Einbindung von Siedlungsgebieten öffentliche Maßnahmen zur Randeingrünung durch geschlossene Heckenpflanzungen o.ä. erforderlich. Vorliegend übernimmt der auf den südwestlich verbleibenden Wiesengrundstücken stockende Obst- und Laubbaumbestand diese Funktion in ausreichender Art und Weise. Die Begrünung des Lärmschutzwalles an der Münnerstädter Straße unterstützt diese Wirkung zusätzlich. Auf die Festsetzung von landschaftlichen Baum-/Strauchhecken zur randlichen Eingrünung wird deshalb verzichtet.

### 2.2.1 Pflanz- und Ansaatgebote

#### - Privatgrundstücke

Zur inneren Durchgrünung des Baugebietes, sowie zur Kaschierung der künftigen Gebäudekubaturen, wird je Baugrundstück die Anpflanzung von mind. 2 Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt. Der Pflanzstandort ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

Randlich auf den Plangrundstücken stehende Bestandsbäume werden zum Erhalt festgesetzt. Eine Anrechnung beim Pflanzgebot ist möglich. Bei Baumaßnahmen sind diese ausreichend zu schützen.

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder mit einer Gebrauchsrasenmischung breitflächig anzusäen, um die Offenporigkeit des Bodens zu erhalten.

- Details sh. Ziffer B.7.3 bis B.7.5 der Bebauungsplanfestsetzungen

#### - Öffentlicher Straßenraum / Straßennebenflächen

Im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen und an der Münnerstädter Straße werden punktuell Pflanzbindungen für Laubbäume mit etwaiger Standortvorgabe festgesetzt. Sie sorgen für eine Begrünung und Beschattung sowie die optische Auflockerung der Straßenzüge. Bei der Baumauswahl ist auf geeignete Straßenbaumarten zurückzugreifen, um eine entsprechende Wuchsentwicklung zu gewährleisten. Durch kleinkronige und fruchtlose Arten, werden unerwünschte Beeinträchtigungen des Fahr- oder Parkverkehrs minimiert. Geeignete Straßenbaumarten wurden der Artenauswahlliste beigefügt (sh. Anlage Begründung).

Im Übrigen sind die straßen- bzw. wegbegleitenden Grünstreifen und sonstigen Grünflächen offenporig zu gestalten (z.B. Rasenansaat, Staudenbepflanzung).

- Details sh. Ziffer B.7.1 und B.7.5 der Bebauungsplanfestsetzungen

#### - Parkanlage / Spielplatz

Im Rahmen der Gestaltung der öffentlichen Grünflächen sind diese naturnah zu



begrünen. Zur Pflanzung sind standortheimische Laubbaum- und Strauchsorten zu verwenden. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

- Details sh. Ziffer B.7.2 der Bebauungsplanfestsetzungen

#### - Lärmschutzwall

Zur Gestaltung des Lärmschutzwalles werden Pflanzvorschriften für die Herstellung von dreireihigen Baum-/Strauchhecken festgesetzt. Die unbepflanzten Bereiche werden mit einer Landschaftsrasenmischung eingegrünt. Aufgrund der geplanten Ausprägung sowie ausreichender Entwicklungsbreite, wird durch den Lärmschutzwall sukzessive ein natürlicher und wertvoller Lebensraum für zahlreiche Pflanzen, Vögel, Kleintiere und Insekten geschaffen. Damit werden wichtige Zielsetzungen, im Sinne von Natur- und Landschaftsschutz, im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt.

- Details sh. Ziffer B.7.6 der Bebauungsplanfestsetzungen

#### - Regenrückhaltebecken

Für die Unterstützung einer naturnahen Gestaltung der Regenrückhalteanlage sollen die Sohle und Böschung mittels Rasenansaat begrünt werden. Geeignet ist die Landschaftsrasenmischung RSM 7.3, Feuchtlagen.

- Details sh. Ziffer B.7.7 der Bebauungsplanfestsetzungen

### **2.2.2 Flächenbefestigungen**

Eine offenporige Befestigung im privaten Bereich, mindert die Oberflächenversiegelung durch Überbauung, sodass ein beschleunigter Oberflächenwasserabfluss reduziert werden kann. Die Befestigung der privaten Zufahrten und Hofflächen soll deshalb in versickerungsgünstiger Bauweise erfolgen. Der Versiegelungsgrad im sonstigen Grundstücksbereich ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Das Anlegen flächiger Steingärten oder -schüttungen ist untersagt, um die Artenvielfalt zu fördern (ausgenommen Spritzschutzstreifen im Gebäudebereich).

## **3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

In Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. § 9 Abs. 1a BauGB), sind Baugebiete gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“<sup>22</sup> ausgleichspflichtig.

Auf der Grundlage des im Umweltbericht beschriebenen Umweltzustandes werden, unter Anwendung des Leitfadens, die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet und der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt.

### **3.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter**

Die Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter erfolgt im Rahmen des Umweltberichts.

Voraussichtliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (nach § 1a Abs. 3 BauGB) sind durch Überbauung und Versiegelung (Gebäude, Zufahrten) zu erwarten.

---

<sup>22</sup> Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Stand 12/2021, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr



## 3.2 Eingriff und Ausgleich

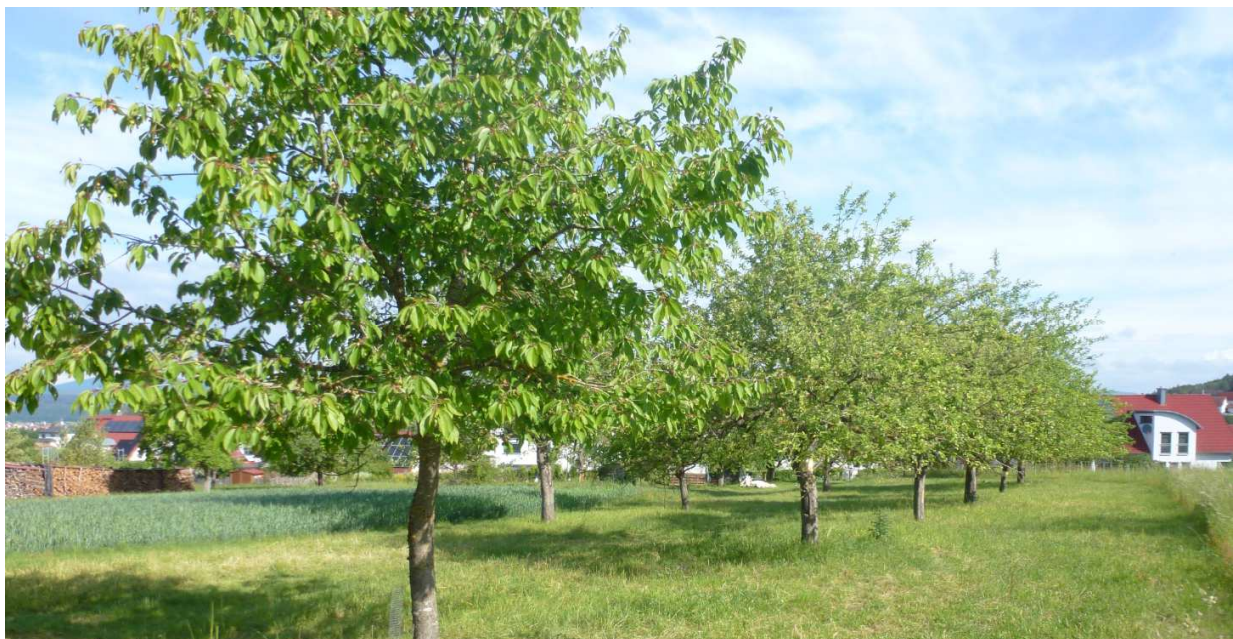
### 3.2.1 Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Für den Geltungsbereich erfolgte eine Bestandsaufnahme mit Bewertung der Schutzgüter und eine Einstufung der Beeinträchtigungsintensität.

Die vorhandene Natur- und Landschaftsausstattung wird im Bestandsplan (Anhang Begründung) dokumentiert, der die verschiedenen Nutzungen und Strukturen des Geltungsbereichs erfasst und zugleich die Grundlage für die Bewertung des Eingriffscharakters bildet. Hierbei werden nur die ausgleichspflichtigen Flächen des Bebauungsplanes bewertet. Die gewählten grünordnerischen Maßnahmen mindern den bauleitplanerischen Eingriff.

Die Vorhabengrundstücke liegen im Übergangsbereich von bebauter zu unbebauter Landschaft, am südlichen Ortsrand von Strahlungen. Die unmittelbar angrenzende und vielbefahrene Münnerstädter Straße sowie die Nutzung als landwirtschaftliches Acker- und Grünland und die teilweise stattfindende Brennholzlagerung, führt zu Störungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Wahrnehmung des Landschaftsbildes. Im Bereich von versiegelten Freiflächen entfallen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig. Gemäß Leitfaden überlagert das künftige Baugebiet in der Gesamtbetrachtung Flächen geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Das betroffene Gebiet enthält mit seinen vorhandenen Grünstrukturen (Obstbaumwiesen, sh. Foto) bereits landschafts- und siedlungsoptisch wirksame Elemente. Ein Teil der Obstbaumwiesen entfällt im Rahmen der Baugebietsrealisierung „Zehnt IV“. Der südlich verbleibende Bestand wirkt sich im Zuge der Planung jedoch positiv im Sinne der landschaftlichen Einbindung des Areals aus. Besondere oder landschaftlich weiträumig wirksame Blickbeziehungen nach außen, bestehen aufgrund der Bestandsbebauung sowie der natürlichen Gegebenheiten nicht.



Grünland und Obstbaumbestand im Plangebiet<sup>23</sup>

<sup>23</sup> Quelle: Bautechnik- Kirchner, Aufnahmedatum 30.05.2022





Gemäß Liste **1a** des Leitfadens werden die gesamten überplanten Flächen in der Westhälfte des Plangebietes sowie im Bereich des Regenrückhaltebeckens (= Geltungsbereich 2), als Schutzgüter mit **geringer** (bzw. keiner) Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bewertet. In der Biotopwertliste<sup>24</sup> sind die Flächen den folgenden Biotop/Nutzungstypen (BNT) bzw. Wertigkeiten in Wertpunkten (WP) zuzuordnen:

⇒ Asphaltfläche – Verkehrsfläche versiegelt	<b>BNT V11</b>	0 WP
⇒ Schotterfläche – Verkehrsfläche befestigt	<b>BNT V12</b>	1 WP
⇒ Anwandweg – Wirtschaftsweg, bewachsen	<b>BNT V332</b>	3 WP
⇒ Grünflächen entlang von Verkehrswegen	<b>BNT V51</b>	3 WP
⇒ Forstwirtschaftliche Lagerfläche	<b>BNT P42</b>	2 WP
⇒ Ackerland – Intensiv bewirtschaftete Äcker	<b>BNT A11</b>	2 WP
⇒ Graben, naturfern	<b>BNT F211</b>	5 WP
⇒ Spielplatz – Spielanlage, gering versiegelt	<b>BNT P32</b>	2 WP

Gemäß der Liste **1b** des Leitfadens sind hingegen das in der Osthälfte überplante Extensivgrünland (**BNT G211**, 6 WP) sowie die Streuobstwiesen (**BNT B432**, 9 WP) als Schutzgüter mit **mittlerer** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

### 3.2.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Alle bereits vollversiegelten Flächen (NES 18) und alle im Zuge der Planung entstehenden öffentlichen Grünflächen (Straßennebenflächen, Parkanlage, Spielplatz, Lärmschutzwand) werden nicht in die weitere Betrachtung einbezogen, da auf diesen kein ausgleichspflichtiger bauleitplanerischer Eingriff erfolgt. Diese „Flächen ohne Eingriff“ umfassen insgesamt ca. 5.055 m<sup>2</sup>.

Von der Planung betroffen sind somit noch ca. **10.775 m<sup>2</sup>** Fläche mit geringer Bedeutung und ca. **8.705 m<sup>2</sup>** Fläche mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Bewertung des Ausgangszustandes der BNT in Wertpunkten erfolgt bei BNT mit geringer und mittlerer Bedeutung nach dem vereinfachten Verfahren. Demnach werden die BNT pauschal anhand des mittleren Wertes der Grundwerte berücksichtigt (hier **3** bzw. **8 WP**).

Gemäß Leitfaden ist für Flächen geringer und mittlerer Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) heranzuziehen. Damit wird im Folgenden der **Beeinträchtigungsfaktor 0,375** (Mittel aus 0,35 und 0,4) in Ansatz gebracht.

Als eingriffsminimierend wirksame Maßnahmen erfolgen zur inneren Durchgrünung Festsetzungen für private und öffentliche Baumpflanzgebote. Daneben müssen private Freiflächen und Flachdächer begrünt werden. Diesen verbindlichen Regelungen kann im Rahmen der Eingriffsermittlung durch den Ansatz eines **Planungsfaktors** (bis zu minus 20 %) Rechnung getragen werden. Vorliegend wird aufgrund der grünordnerischen bzw. eingriffsminimierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes, ein Abschlag von **10 %** bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes berücksichtigt.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

<sup>24</sup> Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014



$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \text{Wertpunkte BNT / m}^2 \text{ Eingriffsfläche} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
BNT geringer Bedeutung; V12, V332, V51 (Verkehrsflächen befestigt, bewachsen, als Grünfläche), A11 (Acker, intensiv bewirtschaftet), F211 (Graben, naturfern)	7.880	3	0,375	8.865
RRB (= 30 %*) 2.895 m <sup>2</sup> x 0,3	869	3	0,375	978
BNT mittlerer Bedeutung G211 (Extensivgrünland), B432 (Streuobstbestand auf Extensivgrünland))	8.705	8	0,375	26.115
<b>Summe des Ausgleichsbedarf in Wertpunkten</b>				<b>35.958</b>

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
naturnahe Gestaltung privater und öffentlicher Grün- und Freiflächen; Dachbegrünung; Empfehlungen für Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen	Grünflächen können mit ihren Wiesen, Beeten, Sträuchern und Bäumen für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum darstellen. Die urbaneren Grünflächen stellen außerdem vielfältige Ökosystemleistungen für den Menschen bereit. Sie sorgen für frische Luft, bieten Möglichkeit zur Naturerfahrung oder dienen zur Erholung; Dachbegrünungsmaßnahmen tragen zur Speicherung und Verdunstung des Regenwasser bei und bieten zusätzlichen Lebensraum für Kleinstlebewesen, Insekten und Pflanzen. Die Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers sorgt für einen verzögerten Abfluss. Die Grundwasserbildung wird unterstützt.	Festsetzungen im Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 BauGB
<b>Summe (max. 20 %)</b>		<b>10%</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>		<b>32.362</b>

\*durch RRB (ohne Versiegelung) insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung der natürlichen Schutzgüter und des Landschaftsbildes; deshalb nur Flächenanteil von 30 % bei Ermittlung der Eingriffsschwere

Somit ergibt sich ein rechnerisches Ausgleichserfordernis von 32.362 Wertpunkten (WP).

### 3.2.3 Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut und Lebensräume

Zum Ausgleich des Eingriffes, soll ein Teil der von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannten Ökokontoflächen der Gemeinde Strahlungen herangezogen werden. Dabei handelt es sich um die nördlich des Ortes, an der NES 18 gelegenen Grundstücke Fl.Nr. 2522 und 2523 (Gem. Strahlungen). Auf dem Grundstück Fl.Nr. 2522 ist bereits eine Teilfläche mit einer Größe von 1.528 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Rheinfeldshöfer Straße“ sowie eine Teilfläche mit einer Größe von 2.025 m<sup>2</sup> für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Westlich der Münnerstädter Straße“ belegt.

Insgesamt handelt es sich bei der Ökokontofläche um ein derzeit noch verfügbares Areal von 4.778 m<sup>2</sup>. Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen:



3.263 m<sup>2</sup> (Fl.Nr. 2523) + 5.068 m<sup>2</sup> (Fl.Nr. 2522) - 1.528 m<sup>2</sup> (A/E-Fläche BBPlan „Rhein-  
feldshöfer Straße“) - 2.025 m<sup>2</sup> (A/E-Fläche BBPlan „Westlich der Münnerstädter Straße“)

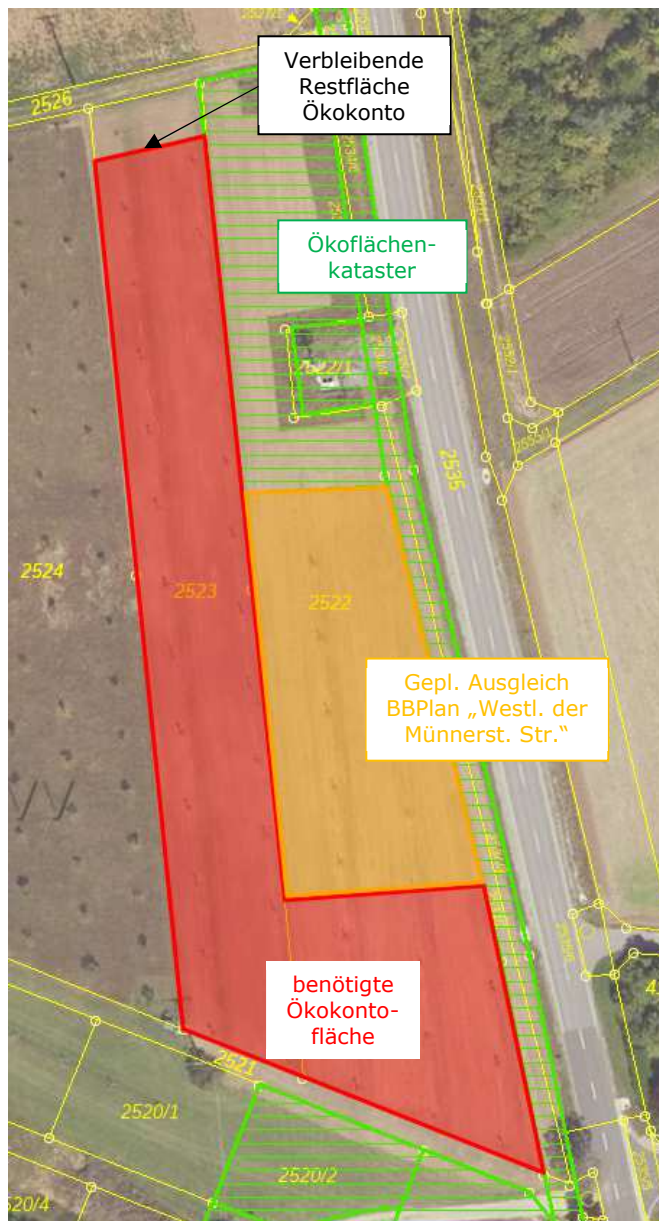
Auf beiden Grundstücken des Ökokontos wurde von der Gemeinde Strahlungen be-  
reits die Maßnahme „**Umwandlung von Acker zu Extensivgrünland**“ durchge-  
führt.

Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt sich  
durch die Herstellung dieser vorgezogenen Ausgleichsfläche eine Aufwertung von:

Fläche x Prognosezustand nach Entwicklungszeit - Ausgangszustand = Ausgleichsumfang

4.778 m<sup>2</sup> x 11 WP (G 214) - 4 WP (A 12) = **33.446 WP**

Diese Wertpunkte können von der Gemeinde Strahlungen bei bauleitplanerischen  
Eingriffen verwendet werden.



Gemäß Ziffer 3.2.2 der Begründung  
müssen vorliegend vom Ökokonto  
32.362 WP in Abzug gebracht wer-  
den. Dies betrifft somit nahezu die  
gesamten noch zur Verfügung ste-  
henden Restflächen des Ökokontos.  
Zur bauleitplanerischen Sicherung  
wird im südlichen und westlichen An-  
schluss an die bereits für den Bebau-  
ungsplan „Westlich der Münnerstäd-  
ter Straße“ verbuchte Fläche, ein **ca.  
4.625 m<sup>2</sup>** großer Teil der Extensiv-  
wiese als Geltungsbereich 3 des Be-  
bauungsplanes festgesetzt (= **32.375 WP**).

Die Fläche ist (weiterhin) ohne den  
Einsatz von Dünger und chemischen  
Pflanzenschutzmitteln zu bewirt-  
schaften und mind. 1 mal jährlich  
(max. 2 mal jährlich) ab dem 15.06.  
zu mähen. Das Mahdgut ist abzu-  
transportieren.

Die Zuordnung dieser vorgezogenen  
Ausgleichsmaßnahmenfläche (§ 135a  
Abs. 2 BauGB) zum vorliegenden Be-  
bauungsplan findet durch die Ge-  
meinde Strahlungen statt.

Luftbild mit Ökoflächenkataster  
(Ausgleich/Ersatz)<sup>25</sup>

<sup>25</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Im Bereich des Ökokontos Fl.Nr. 2522 und 2523 wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, mäßig intensiv genutztes Ackerland (A11, 4 WP), in eine artenreiche Extensivwiese gemäß dem Biotop-/Nutzungstyp G214 (11 WP) umgewandelt. Hierdurch wurden die Grundstücke naturschutzfachlich um **7 WP**, von geringer zu hoher Bedeutung aufgewertet, und stehen als vorgezogene Ausgleichsfläche (Ökokonto-Fläche) zur Verfügung.

Durch die bereits erfolgte Flächenextensivierung steht ein Biotop- und Nutzungstyp zur Verfügung, der zur Erhöhung der Biodiversität und zum Biotopverbund mit dem Bestand führt. Zusätzlich trägt die Maßnahme zur Optimierung der natürlichen Bodenfunktionen und Bodenstrukturen bei. Mit der Maßnahme wurde, in einem begrenzten Umfang, Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen. Die abgegrenzte Teilfläche dient als Ersatz für den baubedingten Verlust der Eingriffsfläche.

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung(WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung(WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	A12	bewirtschaftete Äcker mit Segetalvegetation	4	G214	artenreiches Extensivgrünland	11	4.625	7	-	32.375
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>									<b>32.375</b>	
<b>Bilanzierung</b>										
Summe Ausgleichsbedarf						32.362				
Summe Ausgleichsumfang						32.375				
<b>Überschuss</b>						<b>13</b>				

Durch die räumlich festgesetzte Teilfläche des Ökokontos der Gemeinde Strahlungen und deren Zuordnung zum Bebauungsplan „Zehnt IV“, kann der komplette Ausgleichsbedarf kompensiert werden.

Damit gilt das mit dem Bebauungsplan vorbereitete Siedlungsvorhaben aus naturschutzrechtlicher Sicht als ausgeglichen.

Die Ausgleichsfläche ist mit dem einschlägigen Meldebogen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, an das Bayerische Ökoflächenkataster beim Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden.

Im Norden von Fl.Nr. 2523 verbleibt ein etwa 10 m breiter Grundstücksstreifen im Umfang von ca. 155 m<sup>2</sup> / 1.084 WP für künftige Ausgleichszwecke der Gemeinde Strahlungen.

## 4 ARTENSCHUTZ

### 4.1 Betroffenheit von Arten

Für das Planungsgebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Planungsbüro Glanz, Leutershausen, durchgeführt. Als fachliche Grund-



lage hierfür, wurde eine faunistische Bestandsaufnahme der Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Hohenroth, herangezogen.

Nach dem fachgutachterlichen Ergebnis bietet das Plangebiet Lebensraumpotenzial für gehölz-, höhlen- und bodenbrütende Vogelarten. Als wertgebende Arten wurden innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der näheren Umgebung die Dorngrasmücke, der Stieglitz, der Gartenrotschwanz, der Grünspecht, der Star, der Wendehals und die Feldlerche nachgewiesen. Für den Gartenrotschwanz und den Stieglitz besteht Brutverdacht. Als Nahrungsgäste wurden Haussperling, Mäusebussard, Rotmilan, Schwarzspecht und Turmfalke beobachtet.

Das Gutachten<sup>26</sup> liegt den Bebauungsplanunterlagen bei.

#### **4.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen, enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen für Konflikt vermeidende bzw. minimierende Maßnahmen:

- Festsetzung (B.7.4) zum Schutz und dauerhaften Erhalt von Bäumen. Daraus resultiert der Erhalt von insgesamt 5 Obstbäumen innerhalb des Geltungsbereiches, die potenziell geeignete Lebensraumstrukturen für gehölz- und höhlenbrütende Vogelarten aufweisen.
- Festsetzung (B.7.10.1) für die Unterlassung von Boden- und Bauarbeiten auf Acker- und Grünland von Mitte März bis Ende Juli, zum Schutz von acker- und wiesenbrütenden Vogelarten, insbesondere der Feldlerche. Ausnahmen sind nur in Form von Schwarzbrache oder wiederkehrenden Mulchgängen von Mitte/Ende März bis Baubeginn möglich.
- Festsetzung B.7.10.2: Holzungsarbeiten an Gehölzbeständen dürfen nur außerhalb der Hauptbrutzeiten erfolgen. Diese sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. – 28./29.02. durchzuführen.

#### **4.1.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)**

CEF-Maßnahmen zum vorgezogenen Ausgleich für die Lebensraumverluste sind nicht erforderlich.

#### **4.1.3 Zusammenfassung**

Durch die Festsetzung B.7.4 ist der Erhalt von insgesamt 5 Obstbäumen innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches möglich, sodass diese als potenzielle Lebensstätten für gehölz- und höhlenbrütende Vögel sowie andere Tierarten weiterhin zur Verfügung stehen. Im Zusammenwirken mit der Beschränkung des Zeitraumes für Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeit (B.7.10.2), kann eine Schädigung, Störung oder Tötung der betroffenen Vogelarten im Sinne des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG<sup>27</sup> ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben für Bau- und Bodenarbeiten (B.7.10.1) gilt

<sup>26</sup> Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Zehnt IV“, Planungsbüro Glanz, Am Wacholderrain 23, 97618 Leutershausen, inkl. Faunistische Bestandsaufnahme Vögel und Habitatbäume, Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Hauptstraße 35, 97618 Hohenroth, beide Stand Januar 2024

<sup>27</sup> Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022



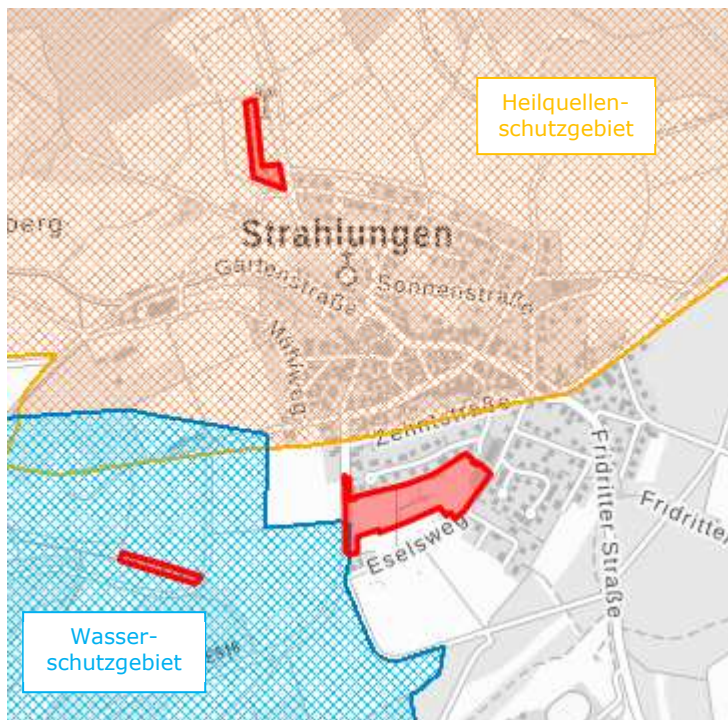
dies auch für die betroffenen bodenbrütenden Vogelarten.

Ausweichräume sind in der südlich angrenzenden Feldflur auch weiterhin vorhanden, sodass die Voraussetzungen für die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben sind.

Bei Beachtung der Bebauungsplanfestsetzungen, steht einer Verwirklichung des Wohngebietes „Zehnt IV“ aus Sicht des Artenschutzes damit nichts entgegen.

## 5 HINWEISE

### 5.1 Heilquellen- und Trinkwasserschutz



Webkarte S/W mit Schutzgebieten<sup>28</sup>

Strahlungen liegt im Bereich der Schutzbezirke des Heilquellenschutzgebietes Bad Neustadt/Saale sowie des Trinkwasserschutzgebietes WVU Gem. Strahlungen – Gmkg. Strahlungen – WV Strahlungen.

Der Geltungsbereich 1 liegt außerhalb, grenzt jedoch im Westen unmittelbar an das Trinkwasserschutzgebiet an (sh. Abbildung).

Beeinträchtigungen des Trink- oder Heilquellenschutzes sind am Standort des Baugebietes aufgrund der räumlichen und topographischen Lage des Areals sowie nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Das geplante Regenrückhaltebecken (Geltungsbereich 2) liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes. Zur Herstellung des Regenrückhaltebeckens sowie der zugehörigen Zulaufkanäle sind tiefgreifende Geländeeinschnitte erforderlich.

Die im Verfahren vorgelegten Stellungnahmen der Wasserrechtsbehörden sind hierzu dem Erfordernis nach zu würdigen.

Das gemeindliche Ökokonto liegt im Heilquellenschutzgebiet. Erd- oder Baumaßnahmen sind nicht erforderlich, sodass keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Festsetzung als Ausgleichsfläche (Geltungsbereich 3) entstehen.

Die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Die Schutzgebietsgrenzen wurden im Planentwurf unter Buchstabe C, Ziffern 23 und 24 gekennzeichnet.

<sup>28</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



## 5.2 Wasserwirtschaftliche Belange

- Reduzierung der Flächenversiegelung  
Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes, sollten bei der Bebauung der Grundstücke flächenversiegelnde Maßnahmen auf ein Mindestmaß begrenzt werden, um die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten.
- Rückhaltemaßnahmen  
Gründächer, Zisternen und weitere Maßnahmen, die dem Rückhalt von Niederschlagswasser dienen, werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht befürwortet und im Bebauungsplan entsprechend empfohlen.
- Breitflächige Versickerung  
Es wird empfohlen Niederschlagswasser von gering bis mittel belasteten Flächen nicht zu sammeln, sondern breitflächig über bewachsenen Oberboden zu versickern.
- Bei allen Grundstücksentwässerungsleitungen wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen. Am Ende der Grundstücksentwässerungsleitung ist ein Kontrollschacht auf Privatgrund vorzusehen. Eine dauerhafte Einleitung von Drainagen in die Abwasseranlagen ist verboten. Die Satzung des Abwasserzweckverbandes Saale-Lauer ist zusätzlich zu beachten.
- Für die Einleitung des Regenwassers in den „Mönchsbach“, muss rechtzeitig vor Baubeginn die dafür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rhön-Grabfeld eingeholt werden.
- Informationen zum natürlichen Umgang mit Regenwasser, können von den Bauherren unter folgenden Adressen abgerufen werden:
  1. Naturnaher Umgang mit Regenwasser – Verdunstung und Versickerung statt Ableitung  
[https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf)
  2. Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer  
Als PDF im Publikationsshop zum Download zur Verfügung gestellt: <https://www.bestellen.bayern.de>

### Urbane Sturzfluten

Bei extremen Starkregenereignissen kann es auch an erhöhten Standorten, fernab von Gewässern, zu sogenannten urbanen Sturzfluten kommen. Wege und Plätze sollten deshalb so angelegt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet werden kann. Der Schutz angrenzender Grundstücke ist dabei sicherzustellen.

## 5.3 Landwirtschaftliche Belange

Die gesetzlichen Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB<sup>29</sup>, für Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken – 4 m mit Bäumen, 2 m mit Sträuchern – sind einzuhalten.

Alle an die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes angrenzenden Felderschließungswege werden weiterhin für den landwirtschaftlichen Verkehr freigehalten. Die

---

<sup>29</sup> Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) vom 20. September 1982, zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022



umliegenden landwirtschaftlichen Flächen, können weiterhin ordnungsgemäß genutzt werden.

Mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- oder Staubbelastungen des Plangebietes, durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ist zu rechnen. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen.

#### **5.4 Klimaschutz / Ökologie**

Für das Plangebiet ergeht im Hinblick auf eine ökologisch angelegte Bauleitplanung eine Empfehlung zur Errichtung von Dach-Photovoltaikanlagen sowie zur Dachbegrünung (auch kombiniert). Zusätzlich wird die Errichtung von Zisternen zur Regenwassernutzung und -rückhaltung empfohlen. Derartige Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, wirken sich positiv auf verschiedene Schutzgüter aus.

#### **5.5 Altlasten und Bodenschutz**

Es wird empfohlen, bei den erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Rhön-Grabfeld oder das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen zu informieren (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG<sup>30</sup>).

Zusätzlich ergehen folgende Hinweise zum allgemeinen Bodenschutz:

- Die fünfstufige Abfallhierarchie gem. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ist einzuhalten.
- Um Vorsorge gegen baubedingte Veränderungen der physikalischen Bodeneigenschaften zu treffen, sollte ein Bodenschutzkonzept samt bodenkundliche Baubegleitung aktiv in den Phasen der Planung, Projektierung, Ausschreibung und Ausführung angestrebt werden.
- Zum Schutz und Erhalt der Böden sollte im Vorfeld ein nachhaltiges Bodenmanagementkonzept samt Ermittlung einer Massenbilanz erstellt und mit den Fachbehörden abgestimmt werden.
- Bei Untersuchungen im Rahmen des Baugrundgutachtens werden neben technischen auch bodenkundliche Beschreibungen und Untersuchungen empfohlen.
- Überschüssiger Bodenaushub ist bevorzugt am Entstehungsort zu verwerten z.B. durch Anböschungen, Geländemodellierungen und Grünflächengestaltungen.
- 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.
- Falls Auffüllungen mit Bodenmaterial von anderen Herkunftsorten geplant werden, ist die ordnungsgemäße und schadlose Verwertung mittels des Formblattes „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) angedacht, so sind grundsätzlich die Vorgaben dieser Verordnung und insbesondere die Grenzwerte bzw. Einbauklassen/Materialklassen vollumfänglich zu beachten.

---

<sup>30</sup> Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG) vom 23. Februar 1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Dezember 2020





## 5.6 Denkmalschutzrechtliche Belange

Im Bereich des geplanten WA-Gebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 BayDSchG<sup>31</sup> der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Bad Rhön-Grabfeld.

Am Rand der Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 2522) befindet sich das bekannte Bodendenkmal D-6-5727-0057 (Siedlung der Metallzeiten). Somit gilt für alle Bodeneingriffe innerhalb der Ausgleichsfläche, auch größere Pflanzlöcher, Geländemodellierungen, Anlage von Magerrasen, Tümpel usw., eine Pflicht zur Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG. Sofern die bestehende Öko-kontofläche weiterhin nur extensiv genutzt wird, sind damit keine Auflagen verbunden.

## 5.7 Immissionsschutzrechtliche Belange

Aufgrund nachbarschützender Belange wird empfohlen, die aktuellen Hinweise des LfU Bayern zur Vermeidung von Geräuschbelästigungen durch Luftwärmepumpen zu beachten.

### Flugemissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich des Sonderflugplatzes Bad Neustadt/Saale-Grasberg. Erhebliche Belästigungen werden nicht erwartet, da sich das Baugebiet „Zehnt IV“ nicht in der direkten Einflugschneise des Flugplatzes liegt, welche sich in ca. 3 km Entfernung, entlang der Wohnbebauung zur Gemarkung Mühlbach (Gemeinde Salz) befindet.

## 6 UMWELTBERICHT

### 6.1 Einleitung

Der Umweltbericht ist ein zentrales Instrument und unverzichtbarer Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf. Die umweltschützenden Belange werden durch eine „integrative Umweltprüfung“ in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem so genannten „Umweltbericht“ (§ 2a BauGB) den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor.

#### 6.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Strahlungen plant am südlichen Ortsrand das Allgemeine Wohngebiet „Zehnt IV“. Zeitgleich befindet sich der Bebauungsplan „Westlich der Münnerstädter Straße“ zur Realisierung eines Dörflichen Wohngebietes (MDW) in Aufstellung. Mit dem geplanten Angebot soll die hohe Baulandnachfrage in Strahlungen befriedigt werden.

Am gewählten Standort des Baugebietes, bieten sich ideale Voraussetzungen zur Ortsabrundung, bei gleichzeitig kompakter Siedlungsentwicklung. Um verschiedene

---

<sup>31</sup> Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) vom 25. Juni 1973, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023



Bauformen zu etablieren, können Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem vorgesehen. Das hierzu erforderliche Regenrückhaltebecken soll außerhalb des Ortes entstehen.

Die Eingrünung und landschaftliche Einbindung des Baugebietes, wird durch grünordnerische Festsetzungen für die privaten und öffentlichen Flächen geregelt. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird über das gemeindliche Ökokonto, auf Grundstücken nördlich von Strahlungen bereitgestellt. Die insgesamt 3 Geltungsbereiche des Bebauungsplanes umfassen eine Gesamtfläche von ca. 2,916 ha. Von der Bauleitplanung betroffene artenschutzrechtliche Belange, wurden gutachterlich geprüft. Zum Artenschutz sind konfliktvermeidende bzw. -minimierende Maßnahmen hinsichtlich verschiedener Vogelarten zu beachten.

Art und Umfang der Planung werden charakterisiert durch:

- Insgesamt 19 Baugrundstücke für „Allgemeines Wohngebiet“ (WA, ca. 13.020 m<sup>2</sup>); Das geplante Baugebiet (= Geltungsbereich 1) orientiert sich südlich des Ortsrandes, als Erweiterung des Baugebietes „Zehnt II“. Überplant werden im östlichen Bereich überwiegend von Streuobstbeständen überstellte Grünlandflächen. Teilweise dienen diese zur Brennholzlagerung. Den Westteil bildet eine intensiv genutzte Ackerfläche. Die Planung sieht für die Baugrundstücke eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 vor. Für die MFH-Bebauung ist eine GRZ von 0,4 zulässig. Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch Anschluss an die Fahrbahnen der Münnerstädter Straße (NES 18) und der Ortsstraße „Kreuzbergblick“.
- Grünordnerische Festsetzungen für private und öffentliche Baum- und Heckenpflanzungen, über die Grünstrukturen zur landschaftlichen Einbindung der Siedlungsfläche aufgebaut werden. Im Übergang zur östlichen Bestandsbebauung werden öffentliche Grünflächen (Parkanlage, Spielplatz) etabliert.
- Einen 3 m hohen Lärmschutzwall zur Minderung des Verkehrslärms auf der Münnerstädter Straße.
- Ein in Erdbauweise geplantes Regenrückhaltebecken (= Geltungsbereich 2, ca. 2.895 m<sup>2</sup>), in der freien Feldflur etwa 330 m westlich des Baugebietes. Der Ablauf ist über die Bestandsgräben in Richtung „Mönchsgraben“ vorgesehen.
- Eine etwa 4.625 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche (= Geltungsbereich 3) am Nordrand von Strahlungen, die Bestandteil des gemeindlichen Ökokontos ist. Durch die Zuordnung einer Teilfläche der best. Extensivwiese zum Bebauungsplan, kann der in Wertpunkten ermittelte Ausgleichsbedarf kompensiert werden.

Übersicht der geplanten Realflächen des Geltungsbereiches 1 in ha:

Nettobaupfläche WA-Gebiet	ca. 1,302 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,412 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,374 ha
<u>Lärmschutzwall</u>	<u>ca. 0,076 ha</u>
<u>Gesamtfläche Geltungsbereich 1</u>	<u>ca. 2,164 ha</u>

### **6.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung**

Die zu beachtenden Fachziele ergeben sich aus den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz, dem Denkmalschutzgesetz, dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, aus dem LEP Bayern, dem Re-



gionalplan Region Main-Rhön (3) sowie weiteren Fachplanungen, wie dem Flächennutzungsplan und dem darin integrierten Landschaftsplan der Gemeinde Strahlungen.

### ➤ **Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan Region Main-Rhön (3)**

In den Strukturkarten des LEP Bayern und des Regionalplanes Main-Rhön liegt die Gemeinde Strahlungen im „allgemeinen ländlichen Raum“ bzw. im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wohn-, Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Die Planungen sollen dem Prinzip der Nachhaltigkeit folgen, und unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Inanspruchnahme von Flächen und Ressourcen gestaltet werden.

Im Einzelnen wird hierzu auf Ziffer 1.7 der Begründung verwiesen.

Der gewählte Standort ist über die bestehenden infrastrukturellen Einrichtungen erschließbar. Die Planung ermöglicht auf einer moderaten Anzahl von Baugrundstücken eine standortverträgliche Wohnnutzung, für die örtliche Nachfrage besteht. Die Innenentwicklungspotentiale sind in Strahlungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschöpft.

Das Planungsvorhaben steht damit nicht im Konflikt mit den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen. Die Notwendigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes, wird unter den Ziffern 1.8.1 bis 1.8.2.1 begründet.

### ➤ **Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs 2 BauGB müssen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Strahlungen, stimmt die mit dem Bebauungsplan angestrebte Nutzung des Gebietes mit den Darstellungen überein, sodass das Entwicklungsgebot gewährleistet ist.

### ➤ **Naturschutz**

Die Ausweisung von neuen Baugebieten kann durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt, Bodenstruktur und Nutzung sowie durch Änderungen des Kleinklimas zu nachhaltigen Veränderungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Sie sind daher grundsätzlich als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten.

Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. In den Fällen, in denen ein Ausgleich nicht möglich ist und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen Vorrang erhalten, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Die Art und den Umfang der erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, regelt im Rahmen dieser Bebauungsplanung der integrierte Grünordnungsplan. Er trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG, dieselbe Rechtswirkung wie ein Bebauungsplan.

### ➤ **Artenschutz**

In der Planungspraxis sind immer wieder geschützte Arten und Biotope betroffen und die resultierenden artenschutzrechtlichen Aspekte in den Bauleitplanverfahren



und bei der Genehmigung von Vorhaben zu berücksichtigen. Die Komplexität der Anforderungen hat in den vergangenen Jahren vor dem Hintergrund der geltenden europarechtlichen Vorschriften und deren Umsetzung in das nationale Recht sowie durch die Rechtsprechung deutscher Verwaltungsgerichte und des Europäischen Gerichtshofes deutlich zugenommen. In der Folge hat sich der Artenschutz als fester Prüfungsbestandteil in der Bauleitplanung, der Zulassung von Vorhaben und der Fachplanung etabliert. Hierbei sind die Anforderungen des Artenschutzes frühzeitig zu beachten, um einen geregelten Verfahrensablauf sicherzustellen und letztlich auch die Realisierbarkeit vor dem Hintergrund der naturschutzfachlichen, wirtschaftlichen und kommunalen Interessen gewährleisten bzw. abschätzen zu können.

Die artenschutzrechtliche Relevanz des vorliegenden Plangebietes wurde gutachterlich abgeprüft. Zum besonderen Artenschutz wurden Festsetzungen für die örtliche Avifauna getroffen.

#### ➤ **Immissionsschutz**

Der vorbeugende Immissionsschutz ist regelmäßiger Bestandteil der Bauleitplanung. Stets sind einzelfallbezogen die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu Lärm, zu Gerüchen, zu Luftschadstoffen oder zu störfallrelevanten Stoffen im Planverfahren sachgerecht und rechtssicher zu bewältigen.

Die Planungsleitlinie zur „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ verlangt für die Lärmvorsorge die Berücksichtigung von Lärmbelastungen, insbesondere im Rahmen des in die Zukunft gerichteten planerischen Gestaltungsauftrags der Bauleitplanung. Grundsätzlich gilt, dass die betroffenen Nachbarn vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen sind. Soweit gewerbliche oder industrielle Gebiete im Laufe der Zeit unmittelbar an Wohngebiete heranwachsen, können Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte, nach Maßgabe der konkreten Schutzwürdigkeit in einem angemessenen Rahmen zugelassen werden.

Durch die bestehende Ortsstraße, die hier auch Kreisstraße ist, wirken Verkehrslärmgeräusche auf das Plangebiet ein. Erkenntnisse, ob dadurch nicht nur unerhebliche Lärmauswirkungen auf die unmittelbare (Wohn)Nachbarschaft und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten sind, werden aus den Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren erwartet. Für den außerhalb der geplanten OD-Grenze liegenden Teilbereich des Plangebietes soll ein 3 m hoher Lärmschutzwall errichtet werden.

#### ➤ **Denkmalschutz**

Durch das Bayerische Denkmalschutzgesetz sind die Kommunen verpflichtet, im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes Rücksicht zu nehmen. Diese Belange können es je nach den tatsächlichen Gegebenheiten in der konkreten Planungssituation rechtfertigen, Grundstücke, deren Flächen oder Gebäude unter Denkmalschutz stehen, aus städtebaulichen Gründen besonderen Beschränkungen zu unterwerfen.

Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Das am Rand der Ausgleichsfläche gelegene Bodendenkmal wird bauleitplanerisch berücksichtigt (Grabungserlaubnis nach Art. 7 BayDSchG).

## **6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen**



### **6.2.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen alle drei Geltungsbereiche des Bebauungsplanes, unter teilweiser Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Nutzungen. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ, auf der Basis der für das Gebiet bekannten Daten. Bezüglich der Eingriffs- und Ausgleichsthematik orientiert sich die vorgenommene Bewertung des Bestands sowie der Neuplanung, an dem vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden zum „Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Die Maßnahmen zur Ausgleichsfläche entstammen dem von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannten gemeindlichen Ökokonto. Das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde artenschutzfachlich geprüft, um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustandes im Planungsgebiet wurden herangezogen:

#### Allgemeine Datengrundlagen

- Regionalplan Main-Rhön (3)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Strahlungen
- Denkmalliste
- Amtliche Biotopkartierung (LfU)
- Artenschutzkartierung (LfU)
- Geobasis-/Geofachdaten

Detaillkenntnisse wurden im Rahmen einer Ortsbegehung mit Fotodokumentation erlangt. Als wissenschaftliche Grundlage wurde das Artenschutzgutachten herangezogen. Darüber hinaus gehende Informationen, werden aus den Informationen im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligungen erwartet.

### **6.2.2 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit**

#### Bestand:

Der bisherige Planbereich wird überwiegend von landwirtschaftlicher Intensiv- und Extensivnutzung geprägt. Im Norden und Osten befindet sich Wohnnutzung, während das Gebiet im Süden von Acker- und Grünland umgeben ist, einschließlich eines Teils mit landwirtschaftlichen Hallen. Vorbelastungen in Bezug auf Lärm, Staub und Abgasen ergeben sich durch die vielbefahrende NES 18. Das Erholungspotenzial des Areals ist daher gering. Derzeit gibt es landwirtschaftliche Emissionen aus dem Planungsgebiet in die Umgebung.

#### Prognose von Auswirkungen:

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Auswirkungen auf das häusliche Umfeld von Bedeutung.

Aufgrund der angestrebten Entwicklung des Baugebietes, sind lärmintensive Nutzungen im Plangebiet selbst nicht zu erwarten, sodass die Wohnbevölkerung im bestehenden Ortsbereich und innerhalb des Plangebietes, diesbezüglich keinen negativen Beeinträchtigungen unterliegen wird. Mit periodischen und kurzzeitigen Beeinträchtigungen der Bewohner des Baugebietes, in Form von Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen, ist aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirt-



schaftlichen Nutzflächen zu rechnen. Diese sind jedoch zu tolerieren und hinzunehmen. Im Rahmen des Verfahrens werden Aussagen dazu erwartet, ob durch den Verkehr auf der NES 18, Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zu vermuten sind. Diesen muss dann bedarfsweise bauleitplanerisch begegnet werden.

Die Erholungseignung des Plangebietes wird sich durch die grünordnerische Konzeption und den Lärmschutzwall im südwestlichen Bereich erhöhen.

Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch, ist aufgrund der planerischen Vorgaben nach aktuellem Kenntnisstand grundsätzlich möglich. Weitere Erkenntnisse werden im Rahmen des Verfahrens erwartet.

⇒ **voraussichtlich keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

### **6.2.3 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume – Artenvielfalt**

#### Bestand:

Die reale Natur- und Landschaftsausstattung wird im Bestandsplan (Anhang der Begründung) dokumentiert. Störungen ergeben sich durch die aktuellen Nutzungen durch Landwirtschaft und Wohnen.

Geschützte Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL<sup>32</sup> sind im Plangebiet nicht bekannt und aufgrund der anthropogenen Schichtung auch nicht zu erwarten.

Durch den Streuobstbestand ist eine Betroffenheit baumbewohnender Vogelarten gegeben. Ebenso wurden bodenbrütende Vogelarten nachgewiesen. Geschützte Reptilien, Insekten oder Säugetierarten sind im Planraum nicht vorhanden.

Aufgrund des Bestands und der Nutzung verfügen die Freiflächen des Plangebiets insgesamt über eine mittlere Bedeutung für Tiere, Pflanzen und die Artenvielfalt.

#### Prognose von Auswirkungen:

Die Auswirkungen auf besonders geschützte Pflanzen- und Tierarten sowie geschützte Vogelarten, wurden in einem Artenschutzgutachten bewertet. Der bauleitplanerische Eingriff in die potenziell betroffenen Lebensräume geschützter Vogelarten, muss durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Konfliktvermeidung soweit minimiert werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand grundsätzlich möglich. Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung der artspezifischen Bebauungsplanfestsetzungen, auf der Grundlage des erarbeiteten Artenschutzgutachtens.

⇒ **voraussichtlich keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen.**

### **6.2.4 Schutzgüter Luft und Klima**

#### Bestand:

<sup>32</sup> Fauna-Flora-Habitatrichtlinie der Europäischen Gemeinschaft (FFH-Richtlinie, 92/43/EWG), i.d.F. vom 01.01.2007, zuletzt geändert am 13. Mai 2013



Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind grundsätzlich aufgrund von erfolgter Bebauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand von Strahlungen. Kleinklimatisch wirksame Strukturen bilden die bestehenden Gehölze innerhalb und außerhalb des Plangebietes und im nahen Umfeld. Die Bewirtschaftung der verbreiteten landwirtschaftlichen Flächen sowie der Verkehr auf der NES 18, löst kurzzeitig Geruchs-, Staub- und Abgasbelästigungen aus.

#### Prognose der Auswirkungen:

Zusätzliche Luftschadstoffe, über mögliche Heizungs- und Verkehrsabgase hinaus, sind durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

Durch die geplanten Neupflanzungen können die Auswirkungen auf die Schutzgüter minimiert werden. Die künftigen Gehölzstrukturen sorgen für eine Sauerstoffproduktion und Staubbindung.

⇒ **keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima**

### **6.2.5 Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild**

#### Bestand:

Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand von Strahlungen und wird im unmittelbaren Umfeld geprägt, von der bestehenden Bebauung, der sich öffnenden Feldflur und der Straßentrasse der NES 18. Eine weiträumige Einsicht auf die Planfläche wird durch die bestehende Ortslage sowie die örtliche Topographie unterbunden.

Das Planareal ist durch die bestehenden Nutzungen ausschließlich anthropogen beeinflusst.

Die neuen Bauflächen gliedern sich an die bestehende Bebauung. Hinsichtlich ihrer Bedeutung und Auswirkung auf den Ort werden diese in ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild als gering eingestuft.

#### Prognose der Auswirkungen:

Die unvermeidbaren visuellen Beeinträchtigungen durch neue Gebäude, werden durch die grünordnerische Planung minimiert. Durch die Umsetzung der Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich des künftigen Siedlungsrandes, wird eine Steigerung der landschaftsoptischen Wirkung als Ortsrand erzielt. Die im Zuge der Grünordnungsplanung festgesetzten Gehölze, sorgen für eine adäquate Eingrünung der Bauflächen.

Die Streuobstbaumwiesen an der Südseite bleiben erhalten. Ihnen kommt eine bedeutende Funktion bei der Integration der Siedlungsfläche in die Landschaft zu.

⇒ **keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild**

### **6.2.6 Schutzgüter Fläche und Boden**

#### Bestand:

Der Geltungsbereich erstreckt sich am Ortsrand, der hier bereits Beginn der landwirtschaftlich genutzten Feldflur ist. Die ökologischen Funktionen liegen generell in



den Filtereigenschaften sowie in der Versickerungsleistung des Bodens. Vorbelastungen in Form von Altlasten/Ablagerungen sind nicht bekannt. Grundsätzliche Belastungen des Schutzgutes Boden sind aus den Bewirtschaftungsmaßnahmen ableitbar.

Insgesamt sind die Böden des Geltungsbereiches einer mittleren Wertigkeit zuzuordnen.

#### Prognose der Auswirkungen:

Die geplante Nutzung des Baugebietes führt zu einer Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter bzw. un bebauter Fläche. Im un bebauten Bereich besitzt der Boden eine hohe Durchlässigkeit, damit besteht hier eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung. Folge daraus ist z.B. eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung. Im Rahmen der Bautätigkeit sind Beeinträchtigungen des Bodens durch Verdichtung, Bodenauf- und -abtrag, sowie Schadstoffeintrag durch Baumaschinen möglich.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, der aber durch verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert wird.

Im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen werden die natürlichen Bodenfunktionen gestärkt. Minimierungsmaßnahmen (z.B. Verwendung versickerungsgünstiger Beläge) sorgen für den Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens. Damit wird den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entgegengewirkt. Die bereits vorhandenen Beeinträchtigungen durch die überwiegend landwirtschaftliche Nutzung entfallen.

Auf Grund der Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Zufahrten, sind Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden nicht zu vermeiden. Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden diese minimiert.

⇒ **Es verbleiben Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Fläche und Boden.**

### **6.2.7 Schutzgut Wasser**

#### Bestand:

##### Oberflächengewässer

Das Oberflächenwasser fließt natürlicherweise dem Gefälle des Geländes folgend zum Mönchsgraben, und weiter Richtung Fränkische Saale ab.

##### Grundwasser

Im Bereich des Plangebietes stehen lehmige Böden an. Löß und Lößlehm sind im Allgemeinen ausreichend wasserdurchlässig, um anfallendes Niederschlagswasser versickern zu lassen, bilden jedoch keine eigenständigen Grundwasservorkommen aus. Aufgrund der Topografie sind keine Grundwasservorkommen im Bereich der Bauflächen zu erwarten.

##### Wasserschutzgebiete

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich ein Trinkwasser- sowie ein Heilquellenschutzgebiet (sh. Ziffer 5.1 der Begründung).

#### Prognose der Auswirkungen:





Die durch neue Versiegelung und Überbauung bedingten Auswirkungen auf Wasserrückhalt und Wasserabfluss, können teilweise durch Wasser rückhaltende Maßnahmen oder Versickerung kompensiert werden (z.B. Dachbegrünung, Zisternen, Trennsystem).

Verschmutzungen des Grundwassers müssen im Rahmen der allgemeinen rechtlichen Anforderungen vermieden werden. Aufgrund des Grundwasserabstands sind jedoch grundsätzlich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Auf die Verordnungen des Heilquellenschutzgebietes Bad Neustadt/Saale sowie des Trinkwasserschutzgebietes Strahlungen wird hingewiesen. Diese sind zu beachten. Negative Beeinträchtigungen der beiden Schutzgebiete sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht absehbar.

⇒ **keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

### **6.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen (z.B. Bau- und Bodendenkmäler oder archäologische Schätze) und deren Nutzbarkeit durch die konkrete Bauleitplanung eingeschränkt werden könnte.

#### Bestand:

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Bereich des WA-Gebietes bzw. in dessen Umfeld nicht kartiert. Im Umgriff der Ausgleichsfläche wird jedoch ein bekanntes Bodendenkmal (Siedlung der Metallzeiten) tangiert.

#### Prognose der Auswirkungen:

Im Rahmen der Bauleitplanung wird ein allgemeiner Hinweis auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern gemäß BayDSchG aufgenommen. Im Bereich der Ausgleichsfläche sind keine Erd- oder Pflanzarbeiten durch den Bebauungsplan veranlasst. Für den Fall von künftig evtl. vorgesehenen Bodeneingriffen, ist eine denkmalrechtliche Grabungserlaubnis einzuholen. Im Bebauungsplan ergehen hierzu entsprechende Hinweise und Kennzeichnungen.

⇒ **keine erheblich negativen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **6.2.9 Schutzgebiete Natur- und Landschaftsschutz**

Schutzgebiete des Natur- oder Landschaftsschutzes sind nicht betroffen, ebenso wie nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotope oder nach § 39 BNatSchG besonderes geschützte Landschaftsbestandteile.

### **6.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das ökologische Gleichgewicht.

Die Oberflächenversiegelung beeinflusst in unterschiedlicher Weise die vorhandene landschaftliche Ausstattung. Die vielfältigen Funktionen des Bodens gehen verloren



und die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert. Durch die Erschließung bzw. Bebauung des Areals, gehen landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren.

Durch die integrierte Grünordnungsplanung wird eine adäquate landschaftsbildoptische Einbindung des Gebietes gewährleistet. Ebenso wird dafür Sorge getragen, dass Teile des Gebietes als offenporige, versickerungsfähige Bereiche verbleiben.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der Größe des Plangebietes, sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen.

### **6.3 Erhebliche Umweltauswirkungen aus schweren Unfällen und / oder Katastrophen**

Zu ermitteln sind

- ⇒ die „Anfälligkeit (Gefährdung und Widerstandsfähigkeit) des durch die Bebauungsplanung ermöglichten Bauprojektes für schwere Unfälle und/oder Katastrophen,
- ⇒ das Risiko des Eintretens solcher Unfälle und/oder Katastrophen und
- ⇒ deren Auswirkungen in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit erheblicher nachteiliger Folgen für die Umwelt“ (UVP-ÄndRL vom 15. Mai 2014 im BauGB).

#### Bestand / Eingriff:

**Wasser/Überschwemmung:** Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsbereichen und Wasserschutzgebieten, jedoch am Rand des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Neustadt/Saale und des Trinkwasserschutzgebietes WVU Gem. Strahlungen. Besondere Risiken hierfür sind nicht bekannt.

**Nutzung des allgemeinen Wohngebietes:** Besondere Risiken, die von der zugelassenen Nutzung des Areals ausgehen können, sowie besondere Risiken angrenzender Gewerbebetriebe durch Unfälle sind nicht bekannt. Eine Lagerung oder Verarbeitung gesundheitsgefährdender oder explosiver Stoffe ist nicht vorgesehen.

**Georisiken:** Es sind keine konkreten Georisiken bekannt.

**Kampfmittel:** Das Plangebiet wurde nicht vorkundet. Kampfhandlungen aus dem 2. Weltkrieg sind im Bereich von Strahlungen nicht bekannt. Bei dennoch auftretenden Funden von Kampfmitteln im Rahmen von Bauarbeiten, sind diese zu melden und die Arbeiten einzustellen.

**Altlasten:** Für das Areal besteht kein Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast. Bei organoleptischen Störungen/Auffälligkeiten des Bodens, sind die Behörden zu informieren.

#### Verbleibende Auswirkungen:

Keine; für durch den Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben wird innerhalb des Geltungsbereiches im Vergleich zum bisherigen Standort, weder die Anfälligkeit (Gefährdung, Widerstandsfähigkeit) für schwere Unfälle und/oder Katastrophen, noch das Risiko des Eintretens solcher Unfälle und/oder Katastrophen erhöht.

### **6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**



Davon ausgehend, dass innerhalb des Planbereiches die landwirtschaftliche Nutzung mit der derzeit vorherrschenden Intensität erhalten wird, ergeben sich für das überplante Areal, kurz- bis mittelfristig keine wesentlichen Veränderungen im Hinblick auf den ökologischen Zustand.

Die Gehölze und das Grünland stellen im Allgemeinen Rückzugs- und Nahrungshabitate verschiedener Tierarten und Insekten dar. Vorbelastungen bezüglich der Arten ergeben sich aus den vorhandenen Verkehrs-, Siedlungs- und Agrarflächen. Eine Störung der Artenvorkommen über das bestehende Maß hinaus könnte vermieden werden.

## **6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Gemäß § 1a (3) des Baugesetzbuches sind Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden kann. Das gemeindliche Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden.

### **Vermeidung von Auswirkungen auf die Schutzgüter**

#### **Schutzgüter Arten und Lebensräume:**

- Durchgrünung des Baugebiets mit standortgerechten Gehölzen  
Mit der Pflanzung neuer Gehölze in den entstehenden privaten Gärten und öffentlichen Grünflächen, wird der Übergangsbereich zwischen Ort und freier Landschaft durchgrünt und die Standortvielfalt erhöht.
- Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen  
Gutachterliche Relevanzprüfung; artenspezifische Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der im Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten

#### **Schutzgut Wasser:**

- Allgemeine Vorkehrungen bei der Behandlung von Niederschlagswasser nach dem Stand der rechtlichen und fachlichen Vorgaben
- Empfehlung zu Wasserrückhalt durch Versickerungsmaßnahmen und Zisternen
- Festsetzung und Empfehlung zur Dachbegrünung als zusätzlicher Retentionsraum

#### **Schutzgüter Fläche und Boden:**

- Flächensparende Erschließung und Nutzung vorhandener infrastruktureller Einrichtungen
- Hinweise zum allgemeinen Bodenschutz bei Baumaßnahmen

#### **Schutzgüter Klima und Luft:**

- Festsetzungen zur Bepflanzung privater Flächen und Dächer, zur Verbesserung des Mikroklimas
- Empfehlung zur Errichtung von Dach-PV-Anlagen

#### **Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild:**

- Anreicherung des privaten und öffentlichen Raumes mit Großgrün, zur Unterstützung der Sauerstoffproduktion
- Öffentliches Pflanzgebot für Gehölze auf dem Lärmschutzwall (Eingrünung des Siedlungsrandes).

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Realisierung des Baugebietes „Zehnt IV“ nimmt eine Eingriffsfläche von ca. 19.480 m<sup>2</sup> in Anspruch. Dieser Eingriff wird gemäß der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt. Das sich daraus ergebende naturschutzfachliche Ausgleichserfordernis wird außerhalb des Baugebietes kompensiert.

Der Flächennachweis erfolgt unter Ziffer 3 der Begründung.



Ersatz- oder Ausgleichsflächen zum besonderen Artenschutz sind gemäß der gutachterlichen Prüfung nicht erforderlich.

## **6.6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Grundstückspotenziale in den bestehenden Bebauungsplan-Gebieten und im Altortbereich sind weitestgehend erschöpft oder durch Privateigentum beschränkt. Der gewählte Standort bietet gute Voraussetzungen für eine Ortsabrundung bei gleichzeitig kompakter Siedlungsentwicklung, weshalb hier einer Außenentwicklung Vorrang gegeben wird. Am Standort besteht die Möglichkeit eine Wohnbaunutzung für eine moderate Anzahl von Grundstücken zu etablieren, und damit der vorhandenen Nachfrage zu entsprechen.

## **6.7 Zusätzliche Angaben**

### **6.7.1 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)**

Ziel des sog. „Monitorings“ ist es, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Aufgrund der vorangegangenen Untersuchungen sind Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Den Auswirkungen der Planung wird durch Festsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen begegnet.

Nach der Plandurchführung soll überprüft werden, ob unvorhersehbare oder nachteilige Auswirkungen und Beeinträchtigungen aufgetreten sind.

Zur Überprüfung ist im Rahmen der Baueingabeplanung zu überwachen, dass die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, in Bezug auf die Pflanz- und Begrünungsgebote im privaten und öffentlichen Bereich, beachtet bzw. umgesetzt werden. Zusätzlich sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen die Festsetzungen zum besonderen Artenschutz verbindlich zu beachten.

### **6.7.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Gemeinde Strahlungen plant auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes, die Entwicklung eines Wohnbaugebietes im Rahmen des Bebauungsplanes "Zehnt IV". Das künftige Bauland liegt im derzeitigen Außenbereich, am südlichen Rand von Strahlungen. Auf einer Gesamtfläche von etwa 2,164 ha (= Geltungsbereich 1) ist die Entwicklung von 19 Baugrundstücken für Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO vorgesehen.

Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant. Das hierzu erforderliche Regenrückhaltebecken soll auf bisherigen Ackerflächen außerhalb der Ortslage realisiert werden (Geltungsbereich 2).

Der Umweltbericht zeigt auf, dass durch die Verwirklichung der Planung vor allem Eingriffe in Form von Bodenversiegelung zu erwarten sind. Der bauleitplanerisch bedingte Eingriff in Natur und Landschaft, kann durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinn ausgeglichen werden. Die artenschutzrechtliche Relevanz der Vorhabenfläche wurde gutachterlich geprüft. Aufgrund der im Planbereich nachgewiesenen Vogelarten, sind artenspezifische Maßnahmen zur Konfliktvermeidung erforderlich.



Aufgrund der aktuellen Kenntnisse und nach Abwägung möglicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter, ist bei einer Verwirklichung der Planung, nicht mit erheblichen, oder dauerhaft negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen.

Anerkannt: Gemeinde Strahlungen .....  
Johannes Hümpfner, 1. Bürgermeister

### **ANLAGEN BEGRÜNDUNG:**

Anlage 1: Artenauswahlliste Bäume und Sträucher  
Anlage 2: Bestandsplan, M. 1 / 1000  
Anlage 3: Bewertung Eingriff, M. 1 / 1000

### **Literaturverzeichnis**

- **Bautechnik-Kirchner, Planungsbüro für Bauwesen, Raiffeisenstraße 4, 97714 Oerlenbach/Ebenhausen**, unverbindlicher Gestaltungsplan / Übersichtsplan Entwässerungskonzept, 2023
- **Bautechnik-Kirchner, Planungsbüro für Bauwesen, Raiffeisenstraße 4, 97714 Oerlenbach/Ebenhausen**, Fotos Bestand, 30.05.2022
- **Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie**, Landesentwicklungsprogramm Bayern, *LEP*, 01.06.2023
- **Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr**, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden*, Dezember 2021
- **Biotopwertliste** zur Anwendung der Bayer. Kompensationsverordnung. *BayKompV*, 31.03.2014
- **Regionaler Planungsverband Main-Rhön**, Regionalplan der Region Main-Rhön (3), 2020
- **Bayer. Landesamt für Statistik**, Demographiespiegel für Bayern, *Berechnung bis 2023, Gemeinde Strahlungen*
- **Bayer. Landesamt für Statistik**, Statistik kommunal 2021, Februar 2022
- **Umwelt Bundesamt, Wörlitzer Platz 1, 06844 Dessau-Roßlau**. Umweltzustand und Trends, *Private Haushalte und Konsum, Wohnen, Wohnfläche*
- **Bayer. Vermessungsverwaltung**, *Bayernatlas*, 2023
- **VGem Bad Neustadt a.d. Saale**, Ortsentwicklung/Baurecht/Umweltrecht, Strukturdaten
- **wirksamer Flächennutzungsplan** Gemeinde Strahlungen
- Unterlage zur **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** zum Bebauungsplan „Zehnt IV“, Planungsbüro Glanz, inkl. **Faunistische Bestandsaufnahme Vögel und Habitatbäume**, Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Hohenroth, beide Stand Januar 2024



## **ANLAGE 1 BEGRÜNDUNG**

### **Artenauswahlliste für Gehölzpflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich, in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation**

#### **Bäume**

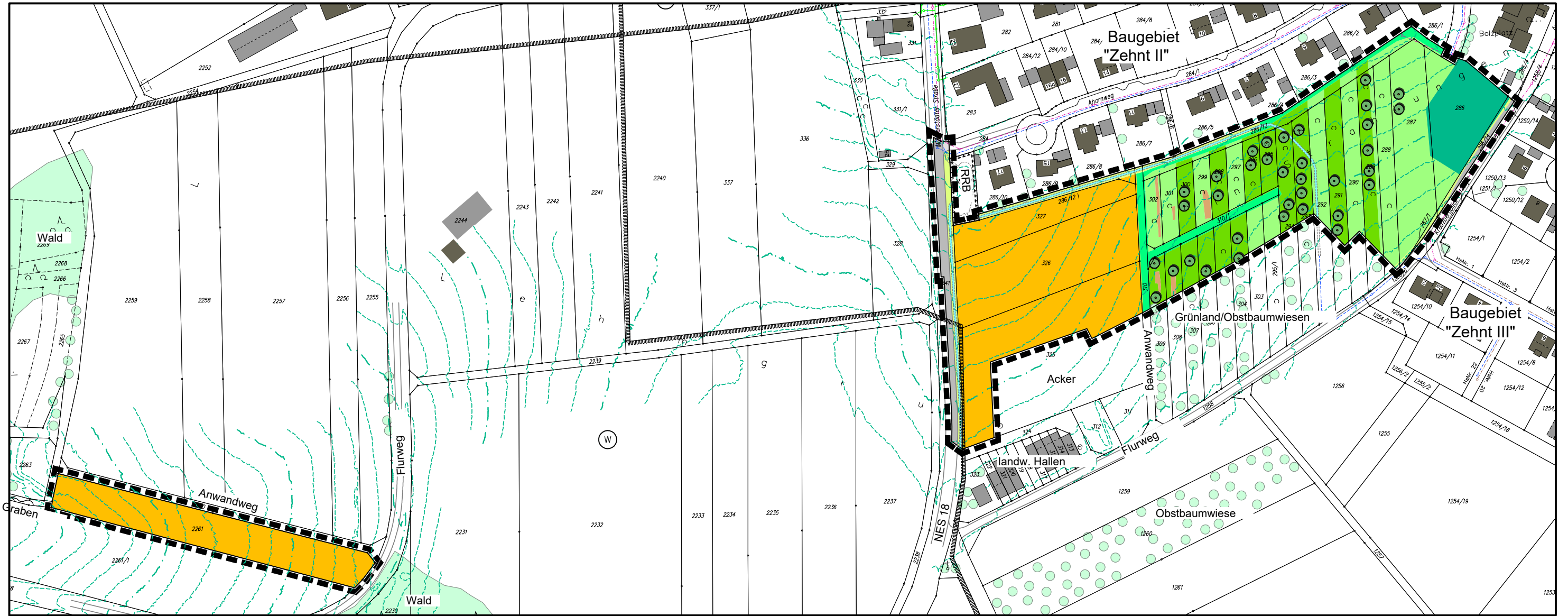
Acer campestre - Feldahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Betula pendula - Birke  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Fagus silvatica - Buche  
Fraxinus excelsior - Esche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Prunus avium - Wildkirsche  
Pyrus communis - Holzbirne  
Pyrus pyraeaster - Wildbirne  
Salix alba - Silberweide  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sorbus domestica - Speierling  
Sorbus torminalis - Elsbeere  
Tilia cordata - Winterlinde

Obstbäume i. Sorten (Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss, usw.)

#### **Sträucher**

Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn  
Crataegus oxyacantha - zweigriffeliger Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rosa arvensis - Kriechende Rose  
Rosa canina - Hundsrose  
Salix caprea - Salweide  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

# Gemeinde Strahlungen, Bebauungsplan "Zehnt IV", GT. Strahlungen Bestandsplan



## Einstufung Bestand

### Nutzungen - Einstufung gem. Leitfaden und Biotopwertliste

Schutzgüter geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Liste 1a Leitfaden) - ca. 14.280 m<sup>2</sup> / 29.850 Wertpunkte (WP)

- ca. 665 m<sup>2</sup> Asphaltfläche - Einstufung als BNT V11, Verkehrsfläche, versiegelt, 0 WP
- ca. 20 m<sup>2</sup> Schotterfläche - Einstufung als BNT V12, Verkehrsfläche, befestigt, 1 WP = 20 WP
- ca. 965 m<sup>2</sup> Anwandweg - Einstufung als BNT V332, Wirtschaftsweg, bewachsen (Grünweg), 3 WP = 2.895 WP
- ca. 670 m<sup>2</sup> Straßenbegleitgrün - Einstufung als BNT V51, Grünflächen entlang von Verkehrswegen, 3 WP = 2.010 WP
- ca. 155 m<sup>2</sup> Holzlagerfläche - Einstufung als BNT P42, forstwirtschaftliche Lagerfläche, 2 WP = 310 WP
- ca. 10.085 m<sup>2</sup> Ackerland - Einstufung als BNT A11, Intensiv bewirtschaftete Äcker, 2 WP = 20.170 WP
- ca. 335 m<sup>2</sup> Graben - Einstufung als BNT F211, Gräben, naturfern, 5 WP = 1.675 WP
- ca. 1.385 m<sup>2</sup> Spielplatz - Einstufung als BNT P32, Spielanlagen, gering versiegelt, 2 WP = 2.770 WP

Schutzgüter mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Liste 1b Leitfaden) - ca. 10.255 m<sup>2</sup> / 74.565 Wertpunkte

- ca. 5.910 m<sup>2</sup> Grünland - Einstufung als BNT G211, mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland, 6 WP = 35.460 WP
- ca. 4.345 m<sup>2</sup> Obstwiese - Einstufung als BNT B432, Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, mittlere Ausprägung, 9 WP (10 WP - 1 WP Abschlag, Typ W = 4) = 39.105 WP

### Sonstiges

- Obstbaumbestand

## Planlegende

- Geltungsbereiche Bebauungsplan**  
- Gesamtfläche real 24.535 m<sup>2</sup>
- best. Nutzungen (Straßen, Wege etc.)
- Kanalbestand
- Höhengichtlinien
- Gehölzbestand (außerhalb)
- Trinkwasserschutzgebiet  
WVU Gem. Strahlungen

## Bebauungsplan "Zehnt IV", GT. Strahlungen

Bestandsaufnahme

Auftraggeber  
Gemeinde Strahlungen

Maßstab 1 / 2000 Stand August 2023

Planfertiger **Anlage 2 Begründung**



# Gemeinde Strahlungen, Bebauungsplan "Zehnt IV", GT. Strahlungen

## Bewertung Eingriff

### Ermittlung Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (WP):

Fläche x WP x Beeinträchtigungsfaktor - Planungsfaktor = Ausgleichsbedarf

BNT geringe Bedeutung  $7.880 \text{ m}^2 \times 3 \times 0,375 - 10\% = 7.979 \text{ WP}$

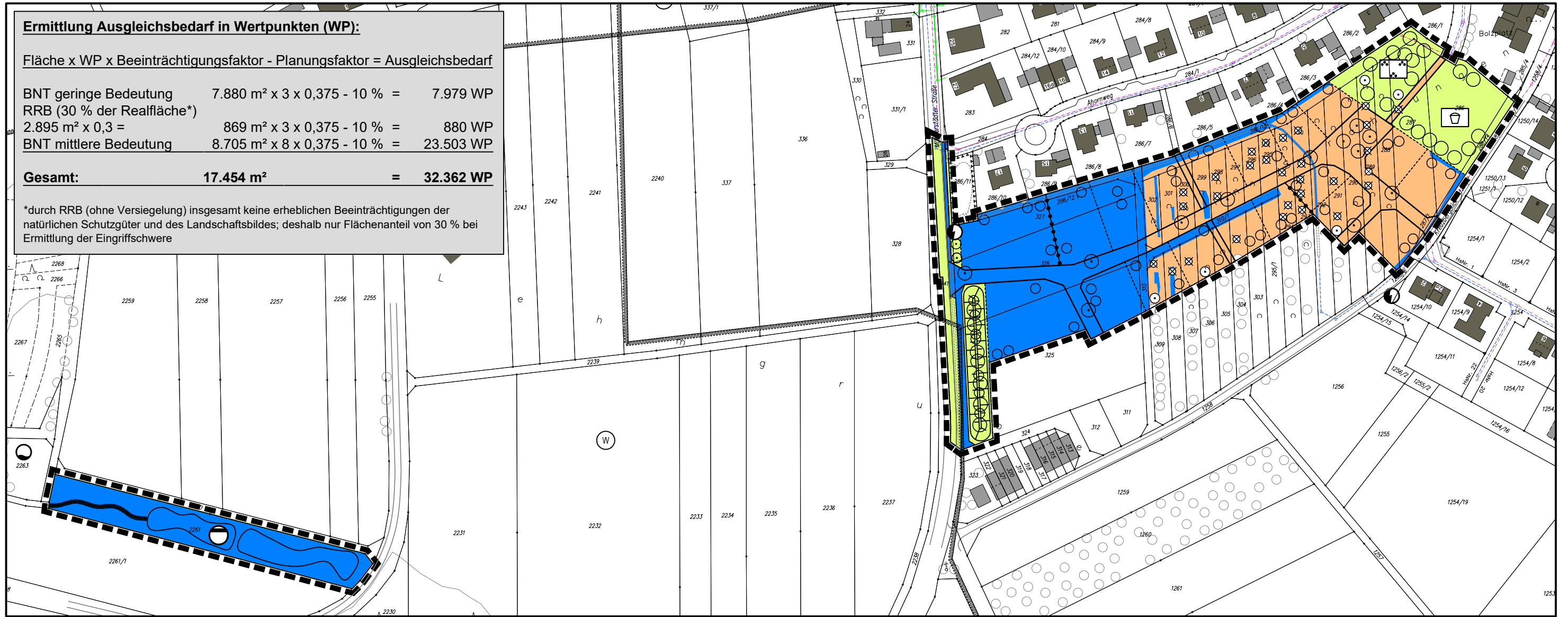
RRB (30 % der Realfläche\*)

$2.895 \text{ m}^2 \times 0,3 = 869 \text{ m}^2 \times 3 \times 0,375 - 10\% = 880 \text{ WP}$

BNT mittlere Bedeutung  $8.705 \text{ m}^2 \times 8 \times 0,375 - 10\% = 23.503 \text{ WP}$

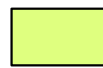
**Gesamt:  $17.454 \text{ m}^2 = 32.362 \text{ WP}$**

\*durch RRB (ohne Versiegelung) insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Schutzgüter und des Landschaftsbildes; deshalb nur Flächenanteil von 30 % bei Ermittlung der Eingriffsschwere





### Einstufung Nutzung

#### Beeinträchtigung - Einstufung gem. Leitfaden

 Flächen ohne Eingriff - ca.  $5.055 \text{ m}^2$   
(bestehende Asphalt- und Straßenebenenflächen, geplante Grünflächen)

Flächen mit Beeinträchtigungsfaktor 0,375 - ca.  $19.480 \text{ m}^2$


 V12, V332, V51 (Verkehrsflächen befestigt, bewachsen, Grünflächen)  
P32, P42 (Lagerflächen, Spielanlagen), A11 (Ackerland, intensiv bewirtschaftet), F211 (Graben, naturfern)  
BNT mit geringer Bedeutung - Eingriffsschwere = GRZ 0,375 (gemittelt)  
- ca.  $10.775 \text{ m}^2$ , 3 WP

 G211 (Extensivgrünland), B432 (Streuobstbestand auf Extensivgrünland)  
BNT mit mittlerer Bedeutung - Eingriffsschwere = GRZ 0,375 (gemittelt)  
- ca.  $8.705 \text{ m}^2$ , 8 WP

### Planlegende

 Geltungsbereiche Bebauungsplan  
- Gesamtfläche real  $24.535 \text{ m}^2$

 städtebauliche Planung


 Baumrodung

 gepl. Regenrückhaltebecken

 Baumerhalt / Baumpflanzung

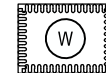
 Park-/Grünanlage

 Grünfläche Spielplatz

 best. Nutzungen (Straßen, Wege etc.)

 Kanalbestand

 Gehölzbestand (außerhalb)

 Trinkwasserschutzgebiet  
WVU Gem. Strahlungen

= Planungsfaktor (10 %)

### Bebauungsplan "Zehnt IV", GT. Strahlungen

Eingriffsbewertung

Auftraggeber

Gemeinde Strahlungen

Maßstab  
1 / 2000

Stand  
August 2023

Planfertiger

  
Bautechnik - Hirschner  
Planungsbüro für Bauwesen  
Rathausstraße 4 • 97714 Grombühl  
www.bautechnik-hirschner.de

Anlage 3  
Begründung

