

PROJEKT

BP "WA Suhlesweg", Mellrichstadt

INHALT

Begründung mit Umweltbericht

PHASE

Entwurf

DATUM

20.11.2025


VORHABENSTRÄGER

Stadt Mellrichstadt
Hauptstraße 4
97638 Mellrichstadt

.....
Datum / Stempel / Unterschrift

ENTWURFSVERFASSER

HOFFMANN.SEIFERT.PARTNER
Jakobsplatz 5
97638 Mellrichstadt


.....
Sascha Kück
Geschäftsleitung

.....
Leonie Ahtner
Fachbereich Landschaftsarchitektur

INHALTSVERZEICHNIS

1.	GRUNDLAGEN	4
1.1	Planungserfordernis	4
1.2	Vorgaben, Rahmenbedingungen	13
2.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	14
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
2.2	Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen	14
2.3	Erschließung	15
2.4	Grünordnung	16
2.5	Immissionsschutz	17
3.	GRÜNORDNUNGSPLAN	18
3.1	Rahmenbedingungen	18
3.2	Natur- und Landschaftshaushalt	19
3.3	Beschreibung und Bewertung der Eingriffe	23
3.4	Bilanzierung nach Bayerischer Eingriffsregelung	25
3.5	Grünordnerische Maßnahmen	27
4.	UMWELTBERICHT	31
4.1	Einleitung	31
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	31
4.3	Status Quo Prognose	42
4.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	42
4.5	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	42
4.6	Zusammenfassung	43
5.	QUELLEN	44
5.1	Internetquellen	44
5.2	Literatur, Gutachten und Gesetze	44

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Bevölkerungsprognose des Landkreises	6
Abbildung 2 Durchschnittliche Haushaltsgröße in Mellrichstadt: unter 2,6 Personen / Haushalt	7

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 Einwohnerzahl der Stadt Mellrichstadt ohne Stadtteile, Haupt- und Nebenwoh- nung/Einwohnerentwicklung der Stadt der letzten 10 Jahre	5
Tabelle 2 Verkehrsanbindung	8
Tabelle 3 Ergebnis Leerstandsmanagement	8
Tabelle 4 Ermittlung der Flächengrößen der Eingriffsflächen	26
Tabelle 5 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	26
Tabelle 6 Bewertung relevanter Bodenfunktionen	33

1. GRUNDLAGEN

1.1 Planungserfordernis

Die Stadt Mellrichstadt ist daran interessiert, bauwillige, insbesondere junge Familien in Mellrichstadt zu halten und die positive Entwicklung in Ihrer Stadt weiterhin zu fördern.

Die Stadt Mellrichstadt hat sich bereits im Vorfeld mit den derzeit zur Verfügung stehenden Grundstücken auseinandergesetzt. Ergebnis dieser Betrachtung ist, dass die der Nachfrage entsprechende Menge und Qualität an Baugrundstücke nicht mehr vorhanden sind.

Um den Bauwerbern in Mellrichstadt zukünftig die notwendigen Grundstücke zur Verfügung stellen zu können, sollen am südwestlichen Rand der Stadt, angrenzend an bestehende weitläufige Wohngebiete, neue Baugrundstücke ausgewiesen werden. Die geplante Bauplatzgröße entspricht der vorherrschenden Nachfrage. Es handelt sich bei der Planung um eine bedarfsorientierte Ausweisung von Baugebieten.

Die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens war erforderlich, um die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass bauwilligen Familien geeignete Bauflächen zur Verfügung gestellt werden können und damit einem Abwandern der Bauwerber in andere Regionen aufgrund fehlender Grundstücke entgegengewirkt werden kann.

Im Geltungsbereich sollen 25 Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von 614 m² bis 908 m² auf einer Gesamtfläche von ca. 3,13 ha entwickelt und an die bestehende Straße „Suhlesweg“ angeschlossen werden.

Es handelt sich dabei um folgende Flurstücke der Gemarkung Mellrichstadt:

- 3960/3 tw
- 3979
- 3979/1
- 3980
- 3980/4 tw
- 4096 tw
- 4097 tw
- 4098 tw

Der Bebauungsplan „WA Suhlesweg“, Mellrichstadt, besteht aus folgenden Teilen:

- Begründung
- Zeichnerische Darstellung mit Planungsrechtlichen Festsetzungen
- Bestandsplan
- Abschichtung saP (diese wurde vom angrenzenden Bebauungsplan „Verlängerung Heckenweg“ übernommen)

1.1.1 Bedarfsnachweis

Die Stadt Mellrichstadt mit ihren sechs Ortsteilen und ca. 5.500 Einwohnern ist stets bestrebt ihren Bürgern, die bleiben oder zurück- bzw. zuziehen wollen, die Möglichkeit für Wohneigentum zu bie-

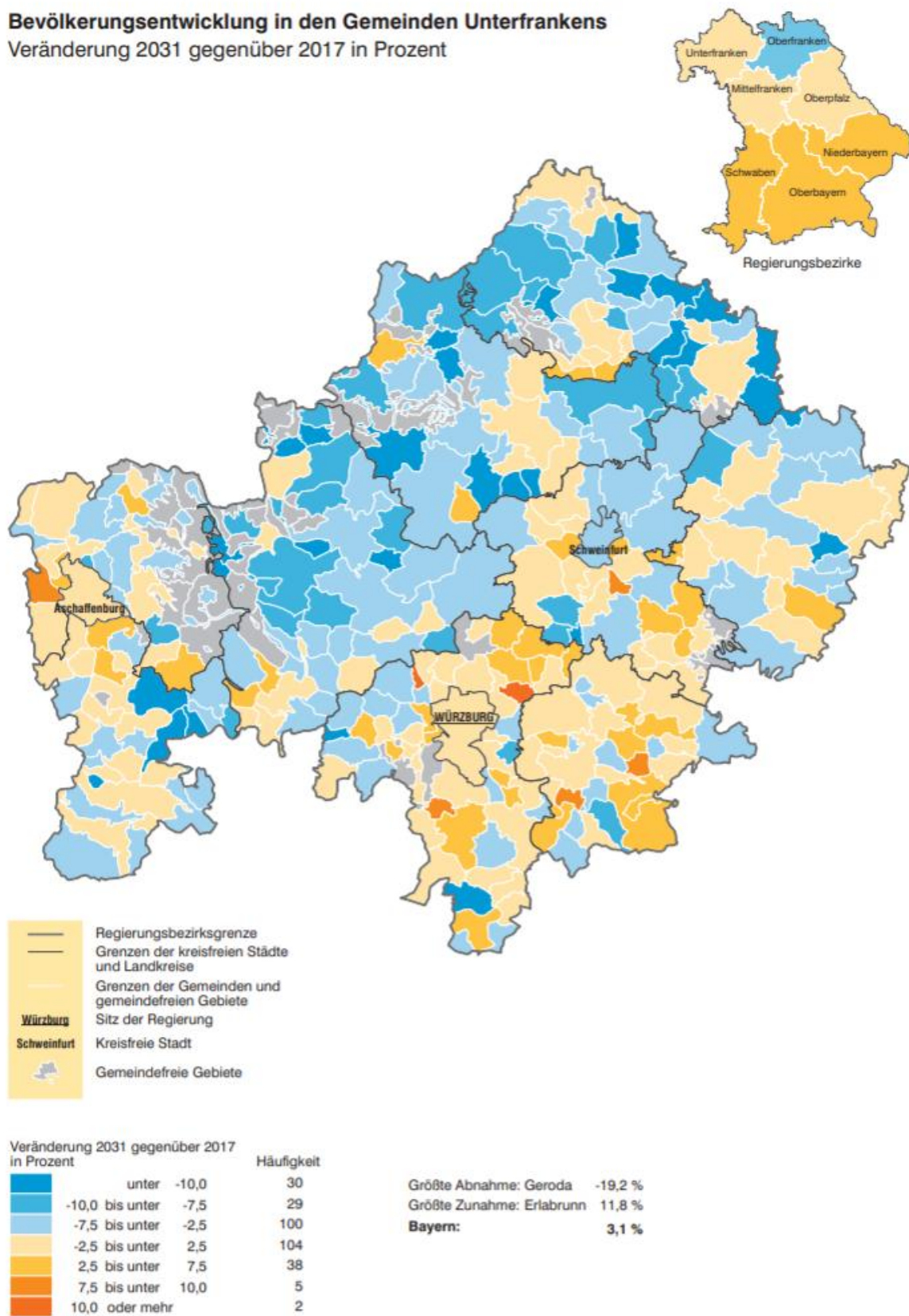
ten. Attraktive Bauplätze sollen insbesondere einer Abwanderung der heimischen bauwilligen Bürger entgegenwirken.

1.1.1.1 Strukturdaten

Tabelle 1 Einwohnerzahl der Stadt Mellrichstadt ohne Stadtteile, Haupt- und Nebenwohnung/Einwohnerentwicklung der Stadt der letzten 13 Jahre

Jahr	Einwohnerzahl (Stand: 01.01.)
2013	3.926
2014	3.907
2015	3.936
2016	3.951
2017	4.046
2018	4.041
2019	3.973
2020	4.032
2021	3.950
2022	3.998
2023	4.085
2024	4.076
2025	4.046

Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Unterfrankens
Veränderung 2031 gegenüber 2017 in Prozent



Beiträge zur Statistik – A182C2 201551 –
Demographie-Spiegel für Bayern bis 2031

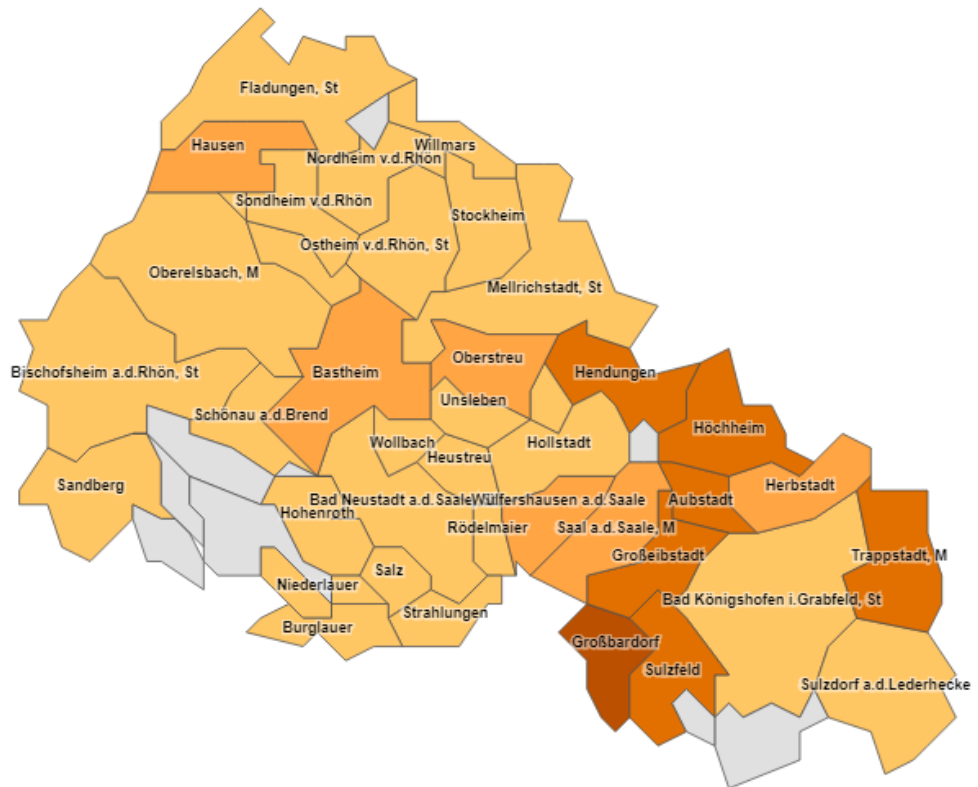
Abbildung 1 Bevölkerungsprognose des Landkreises

Durchschnittliche Haushaltsgröße für Rhön-Grabfeld

- Personen pro Haushalt
- unter 2,6
 - 2,6 bis unter 2,7
 - 2,7 bis unter 2,8
 - 2,8 bis unter 2,9
 - 2,9 und mehr
 - keine Daten vorhanden
- gleiche Klassenbesetzungen
Rhön-Grabfeld: 2,5

- Datenebene >
- Klassen >
- Optionen >

Dargestelltes Gebiet



© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014
 © GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)
<http://www.bkg.bund.de>

Abbildung 2 Durchschnittliche Haushaltsgröße in Mellrichstadt: unter 2,6 Personen / Haushalt

Tabelle 2 Verkehrsanbindung

Autobahn	A 71 Mellrichstadt	4 km
Autobahn	A 7	53 km
Bundesstrasse	B 285	0 km
Bundesstrasse	B 278	25 km
Bundesstrasse	B 279	15 km
Flughafen	in Frankfurt	160 km

1.1.1.2 Leerstandsmanagement

Im Frühjahr 2025 fand eine aktuelle Umfrage zu Baulücken in Mellrichstadt statt. Angeschrieben wurden 43 Eigentümer mit einem oder mehreren Grundstücken. Folgendes Ergebnis hat sich ergeben:

Tabelle 3 Ergebnis Leerstandsmanagement

	Anzahl	Prozentsatz
Baulücken	55	100 %
Rückläufe (anhand Fragebögen)	39	70,91 %
Keine Rückläufe	16	29,09 %
Eigentümer, die ihr Grundstück zum Verkauf anbieten	1	1,81 %
Eigentümer, die ihr Grundstück zum Tausch anbieten	1	1,81 %
Eigentümer, die ihr(e) Grundstück(e) nicht verkaufen/tauschen möchten (anhand Fragebögen und fehlende Rückläufe)	53	96,36 %

Die Auswertung zeigt deutlich, dass grundsätzlich keine Verkaufsbereitschaft besteht. Die Rückmeldung des einen verkaufsbereiten Eigentümers ist als unrealistisch einzustufen, da ein sehr hoher Kaufpreis gefordert wird und das Grundstück – aufgrund der Hanglage – nur mit zusätzlich hohem finanziellen Aufwand zur Bebauung nutzbar gemacht werden kann.

Die Tauschbereitschaft des in der Tabelle angeführten Eigentümers ist ebenfalls uninteressant und unwirtschaftlich, da landwirtschaftliche Flächen als Tauschfläche in unverhältnismäßig hohem Anteil einzubringen wären.

Verkauf von Immobilien in Mellrichstadt unter Dritten

Anhand von Vorkaufsrechtsanfragen wurde ermittelt, dass im Jahr 2023 insgesamt 7 Wohngebäude bzw. Grundstücke für Wohnbebauung in der Kernstadt von Mellrichstadt von Privat an Privat veräußert wurden. Bei weiteren 11 Anwesen im Umfeld von Mellrichstadt fand ein Eigentumswechsel statt.

Im Jahr 2024 wurden 6 Veräußerungen in der Kernstadt und weitere 10 außerhalb der Kernstadt über Vorkaufsrechtsanfragen registriert.

Die ermittelten Zahlen zeigen deutlich, dass reger Grundstücksverkehr herrscht, auf den die Stadt Mellrichstadt keinen Einfluss hat. Die Regulierung zur Beseitigung und zur Verhinderung von zusätzlichem Leerstand regelt sich daher teilweise eigenständig ohne städtischen Einfluss.

Im privaten Bereich waren sowohl im Jahr 2023 als auch im Jahr 2024 keine Bauplatzverkäufe zu verzeichnen. Dies ist ein Anzeichen, dass keine Verkaufsbereitschaft unter Dritten besteht und die Stadt Mellrichstadt auch nicht in Eigentum von privaten Bauflächen/ Baulücken gelangt.

Die Eigentümer der verbleibenden vorhandenen Baulücken spricht die Stadt auch selbst immer wieder aktiv an und versucht, diese zum Verkauf der Baugrundstücke zu bewegen. Diese Initiativen blieben leider bis auf wenige Ausnahmen wirkungslos. Das kann man insbesondere anhand des geringen privaten Grundstücksverkehrs für Bauland erkennen.

Förderprogramme in Mellrichstadt und in den Stadtteilen

Kommunales Förderprogramm der Stadt Mellrichstadt im Rahmen der Bund-Länder-Städtebauförderung

Der Stadtrat der Stadt Mellrichstadt hat mit Beschluss vom 10.06.1999 ein kommunales Förderprogramm für den Altstadtbereich mit seinem umgebenden Grüngürtel beschlossen. Dieses Förderprogramm wird im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogrammes angewandt.

Fördergebiet ist der der Gestaltungssatzung zugrundeliegende räumliche Geltungsbereich für die Geltungsbereich für die Gestaltungssatzung mit der Altstadt und dem sie umgebenden Grüngürtel.

Zweck der Förderung ist der Erhalt der Gestalt der Stadt in ihrer unverwechselbaren Eigenart und Eigentümlichkeit und die Bewahrung des historischen Baugefüges einschließlich des sie umgebenden Grüngürtels.

Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahme soll die städtebauliche Entwicklung der Altstadt mit dem sie umgebenden Grüngürtel unter Berücksichtigung des typischen Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

Kommunales Förderprogramm für Investitionen zur Wiederbelebung von alten und leerstehenden Anwesen

Die Stadt Mellrichstadt gewährt eine Förderung für Investitionen zur Erhaltung und Wiederbelebung von alten leerstehenden Anwesen im gesamten Stadtgebiet, um sie für Wohnzwecke wieder nutzbar zu machen.

Damit soll eine Abwanderung in die Neubaugebiete und eine Verödung der Altortbereiche und der alten Baugebiete verhindert werden.

Zudem werden Beratungsgutscheine für die Innenentwicklung angeboten.

Diese Angebote bieten für Bauwillige einen finanziellen Anreiz, ein Anwesen zu erwerben und einen potenziellen Leerstand zu beseitigen.

Weitere Maßnahmen der Stadt Mellrichstadt zur Nachverdichtung

Nutzbarmachung des ehemaligen Brauereigeländes

Im Jahr 2019 hat die Stadt Mellrichstadt die Gewerbebrache des „Bürgerlichen Brauhauses Mellrichstadt“ auf den Grundstücken Fl.Nr. 8980/2, Meininger Landstraße 21 und Fl.Nr. 8973, Nähe Stockheimer Straße in der Gemarkung Mellrichstadt erworben. Die Fläche des Areals beläuft sich insgesamt auf 5.792 qm.

Bei der ehemaligen Brauerei handelt es sich um eine zentral gelegene Gewerbebrache mit einem Baulandpotential innerhalb der bestehenden Stadtstrukturen. Das Areal liegt von der Erschließungsstraße „Meininger Landstraße“ aus in zweiter Reihe und circa 1,5 Geschosse über der „Stockheimer Straße“. Die Innenstadt ist fußläufig oder mit dem Fahrrad bequem in kürzester Zeit erreichbar. Die umliegende Bebauung ist aufgelockert und von Wohn- und Gewerbeobjekten umgeben.

Seitens der Stadt Mellrichstadt ist eine Neuordnung und Entwicklung des Areals mit Zuführung einer verdichteten Bebauung vorgesehen. Im Zuge der geplanten Revitalisierung dieses Areals können im Rahmen der Innenentwicklung ohne zusätzlichen Flächenverbrauch Bauflächen geschaffen werden. Durch die Aktivierung dieser brachliegenden Flächen kann eine deutliche Attraktivitätssteigerung des Quartiers erreicht werden.

Beseitigung von Brachflächen auf dem Areal des ehem. Gärtnergeländes „Loose-Areal“

Die Stadt Mellrichstadt ließ bereits eine Rahmenplanung auf den Flächen der Betriebsbrache Gärtnerei Loose entlang des Bahnhofsweges durch das Büro Franke und Messmer erstellen. Aufbauend auf den bestehenden Rahmenplan „Betriebsbrache Loose“ ist eine Vertiefung der Planung notwendig, um ein endgültiges Konzept zur Nachnutzung des Areals zu finden.

Wesentliches Ziel der Vertiefung der Rahmenplanung ist es, im Vorfeld eines Bauleitplanverfahrens die konkreten Gestaltungswünsche der Stadt Mellrichstadt zu formulieren, um für Bauinteressenten eindeutige und kalkulierbare Rahmenbedingungen zu schaffen.

Der derzeitige Entwurf bietet mehrere verschiedene Wohnungsgrößen, insgesamt handelt es sich um 20 Wohneinheiten mit 38 Stellplätzen, untergebracht in einem Parkdeck.

Fazit

All diese Maßnahmen zeigen, dass die Stadt Mellrichstadt kontinuierlich bemüht ist, Wohnraum auf verschiedene Weise zu schaffen.

Gerade im Hinblick auf die demographische Entwicklung ist es für die Stadt Mellrichstadt von enormer Bedeutung, jungen Familien aus dem Ortsbereich neben einer guten Infrastruktur auch die Möglichkeit zur baulichen Entwicklung zu geben.

Für das soziale Gefüge der Stadt Mellrichstadt ist es wichtig, den in Vereinen und kirchlichen Einrichtungen engagierten jungen Mitbürgern eine Möglichkeit zu geben, ihren Lebensmittelpunkt in ihrer Heimatgemeinde zu erhalten. Dafür ist es unabdingbar, die real existierende Nachfrage nach Baugrundstücken kurzfristig decken zu können. Da die in privater Hand befindlichen Baulücken nicht für den freien Markt mobilisiert werden konnten, bleibt für die Stadt nur die Neuausweisung eines städtebaulich angemessenen Baugebietes. Die Stadt wird damit überwiegend die lokale Nachfrage befriedigen können. Es ist dabei nicht vorrangiges Ziel der Baugebietsausweisung, Auswärtige neu anzusiedeln. Somit sind Auswirkungen auf die Siedlungspolitik der angrenzenden Gemeinden nicht zu erkennen.

1.1.1.3 Erschließung in Abschnitten

Um den diesbezüglichen Forderungen im Fazit unter 1.1.1.4 Rechnung zu tragen, wird der Bebauungsplan in vier Abschnitte aufgeteilt. Weitere Abschnitte werden nur dann in Anspruch genommen, wenn der bzw. die ersten Bauabschnitte vollständig bebaut sind und der Bedarf für weitere Bauplätze fortbesteht.

Der erste Bauabschnitt (BA) mit sechs Bauplätzen ist der Teil südlich des Suhleswegs, der dort nördlich an vorhandene Wohnbebauung anschließt. Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung des Heckenwegs nach Norden. Die öffentliche Grünfläche im Osten bleibt dort als solche erhalten.

Als zweiten BA werden die vier nördlichen an den Suhlesweg angrenzenden Bauplätze genutzt, die östlich an die bestehende Wohnbebauung anschließen.

Der dritte BA umfasst acht Bauplätze, die nördlich an den zweiten BA bzw. östlich an bestehende Wohnbebauung angrenzen. Für diese ist ein Teil der geplanten Erschließungsstraße (nach Norden mit Schwenk nach Westen) zu errichten.

Als vierten BA kommen schließlich die restlichen acht Bauplätze im Anschluss an den zweiten und dritten BA hinzu. Dafür ist die Erschließungsstraße nach Westen bzw. Süden zum Ringschluss mit dem Suhlesweg fortzuführen.

1.1.2 Naturräumliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „WA Suhlesweg“ liegt in der Naturraum-Haupteinheit D56 Mainfränkische Platten und darin in der Naturraum-Einheit 138 Grabfeldgau bzw. der Naturraum-Untereinheit (ABSP) 138-C Mellrichstädter Gäu.

Angaben zu Geologie und Böden, Wasser, Klima/Luft, Reale Vegetation/Biototypen, Tierwelt sowie Landschaftsbild und Erholung enthält Teil C: Grünordnung. Teil D (Umweltbericht) vertieft die

schutzgutbezogene Betrachtung und befasst sich darüber hinaus mit den Schutzgütern Fläche, Mensch, sowie Kultur- und Sachgütern.

1.1.3 Lage und Topografie

Das geplante Baugebiet „WA Suhlesweg“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Mellrichstadt, im Norden des Landkreises Rhön-Grabfeld.

Das Planungsgebiet liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von ca. 325 m bis 333 m über NN. Das Gelände fällt von Süd nach Nord ab.

1.1.4 Derzeitige Nutzungen

Der nördliche Geltungsbereich wird derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich als Acker genutzt. Entlang der Straße „Suhlesweg“ befindet sich Straßenbegleitgrün zusammen mit gut entwickeltem Baumbestand. Der südliche Geltungsbereich wird von einer intensiv gepflegten Grünfläche, welche zum Teil als Bolzplatz genutzt wird, eingenommen. Die Grünfläche ist ringsum von sehr gut entwickeltem Baum- und Strauchbestand umsäumt.

Im Osten wird der nördliche Geltungsbereich durch weitläufiges Wohngebiet begrenzt. Im Norden und Westen schließen sich Ackerflächen an.

Der südliche Geltungsbereich ist im Osten von einer Fläche für die Versorgung der Wasserwirtschaft begrenzt. Im Süden schließt das Wohngebiet Bebauungsplan „Verlängerung Heckenweg“ an den Geltungsbereich an, welches aktuell noch die Grünfläche des Geltungsbereichs des neuen Baugebiets einschließt. Westlich grenzt, noch innerhalb des Geltungsbereichs, ein kartiertes Biotop (naturnahe Hecken) an.

1.1.5 Nutzungseinschränkungen: Baugrund und Altlasten

Prinzipiell können Nutzungseinschränkungen aufgrund von schlechten Bodenverhältnissen, einem zu hohen Grundwasserstand, zu erhaltenden Vegetationsflächen oder Tierlebensräumen, vorhandenen Schutzzonen, -bereichen oder -gebieten oder aufgrund von Altlasten- oder Altlastverdachtsflächen bestehen.

Altlasten oder anderweitige Einschränkungen sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

An die westliche Geltungsbereichsgrenze grenzt ein Trinkwasserschutzgebiet (WVU Zv.Mellrichstädter Gr. - Gmkg.Mittelstreu - WV Mellrichstädter Gr. (planreif).

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (2024b)

Der gesamte Südwestteil des Geltungsbereichs liegt in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, dem daher bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen, wie das ein geplantes Baugebiet darstellt, ein besonderes Gewicht beizumessen ist.

Weitere Schutzgebiete und geschützte Flächen nach Naturschutzrecht sind in Teil C unter 1.4 dargestellt.

1.2 Vorgaben, Rahmenbedingungen

1.2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Mellrichstadt ist laut Regionalplan Main-Rhön (Karte 1 Raumstruktur, Stand 1. März 2018) ein Mittelzentrum innerhalb von Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Laut Regionalplan (Stand 03.12.2020) sollen besonders in den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten Wohnbaugebiete in günstiger Zuordnung oder Anbindung zu den Arbeitsplätzen ausgewiesen werden.

Der gesamte Südwestteil des Geltungsbereichs liegt in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, dem daher bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen, ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Die entsprechende Würdigung findet im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen und in Verbindung mit der Unteren Naturschutzbehörde statt.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mellrichstadt ist das Planungsgebiet derzeit noch nicht als Wohngebiet definiert. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

1.2.3 Verfahren

Der Bebauungsplan „WA Suhlesweg“ wird im Regelverfahren entsprechend BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

2. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich wird nach der Art der künftigen baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) als Allgemeines Wohngebiet **WA** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (1) BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
- Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse: 2
- Max. zulässige Firsthöhe über Bezugspunkt 9,00 m; diese Festsetzung gilt für alle Dächer, mit Ausnahme von Flachdächern.
- Max. zulässige Wandhöhe über Bezugspunkt 6,00 m; diese Festsetzung gilt für alle Gebäude, unabhängig von ihrer Dachform. Wandhöhe und Firsthöhe sind bei Flachdächern identisch.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straße liegt. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.

2.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO sowie Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 BayBO.

2.2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

2.2.1 Außengestaltung der baulichen Anlagen

Dachform, Dachneigung, Dachfarbe

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Dachformen des Hauptbaukörpers zulässig:

- Satteldach (SD)
- versetztes Pultdach (vPD)
- Krüppelwalmdach (KWD)
- Walmdach (WD)

Die Dachneigung des Hauptbaukörpers darf zwischen 33° und 43 ° betragen. Nebengebäude, Anbauten und Terrassenüberdachungen dürfen als Flachdach oder als Pultdach mit einer max. Dachneigung von 15° ausgeführt werden.

Es sind ausschließlich Dachfarben in unauffälligen Rot- bis Brauntönen sowie Schwarz mit seinen Farbabstufungen zulässig. Glänzende / Glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Dachaufbauten

Auf den Dachflächen sind Anlagen für Photovoltaik und/oder Solarthermie (Größe mind. 1 Quadratmeter pro Bauplatz) zu installieren. Flachdächer, sofern nicht als Dachterrasse ausgebildet, und bis zu 15 ° geneigte Dächer (Pultdächer) sind zu begrünen und zu unterhalten.

Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebengebäude, aber nicht für untergeordnete Bauteile wie z. B. Eingangsvorbauten oder Glasdächer.

2.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind als offene Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m oder als Laubholzhecken bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Natursteinmauern (ausgenommen Gabionenwände) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

2.2.3 Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen

Stellplätze sind nach der aktuell gültigen städtischen Stellplatzsatzung herzustellen.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über einen Abzweig ausgehend vom Suhlesweg in Richtung Norden. Die Erschließungsstraße des nördlichen Wohngebiet-Teilbereichs verläuft dabei in einem Bogen durch das Wohngebiet und mündet wieder in den Suhlesweg. Der südliche Wohngebiet-Teilbereich wird durch die Verbindung von Suhlesweg und Heckenweg (Verlängerung) erschlossen.

Die verkehrstechnische Erschließung kann sinnvoll je nach Nachfrage in Abschnitten durchgeführt werden. Die Erschließungsstraße wird hierbei je nach Bedarf ausgebaut.

2.3.2 Versorgung und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Energie, Strom bzw. Fernmeldeanlagen installieren die jeweiligen Versorgungsträger.

Die Baugrundstücke werden an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Trinkwasserleitung und Abwasserleitung umgeben das Grundstück bereits. Anschlüsse müssen hergestellt werden.

Die Entwässerung erfolgt über das bestehende Mischsystem. Sauberes Niederschlagswasser versickert soweit möglich über den bewachsenen Oberboden der Grünflächen.

Überschüssiges Niederschlagswasser, das nachweislich keiner Versickerung zugeführt werden oder nicht dem Mittelbach zugeführt werden kann, darf nur unter Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal abgeleitet. Der Anschluss an die Kläranlage ist gesichert.

2.4 Grünordnung

2.4.1 Oberflächenentwässerung und Versickerung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser wird soweit wie möglich über den anstehenden Oberboden sowie die im zu erstellenden Entwässerungskonzept festgehaltenen technischen Einrichtungen versickert. Ausschließlich in dem Fall, dass keine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort möglich ist, wird überschüssiges Niederschlagswasser dem Mischwasserkanal zugeführt. Im Entwässerungskonzept ist die vorherige Sammlung und gedrosselte Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal zu prüfen. Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal zugeführt. Der Anschluss an die Kläranlage ist gesichert.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregeneignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation bei Dritten, insbesondere der Unterlieger, führt. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser oder Gasen aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Gebäudeöffnungen sind so zu gestalten, dass Niederschlagswasser nicht eindringen kann.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

2.4.2 Private Grünflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, bis auf erforderliche Wege und Zufahrten, gemäß Art. 7 (1) der BayBO, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Pro Grundstück ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung mit einer Mindestgröße H, 2xv, 12-14 zu pflanzen. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Die Verwendung von Koniferen und anderen nacktsamigen Gehölzen, deren Laub nadel- oder schuppenförmig ist, (Tanne, Fichte, Lebensbaum / Thuja, Scheinzypressen, u. ä.) als Gruppen oder Heckenpflanzungen ist im Plangebiet nicht zulässig. Der sonstige Anteil an den vorgenannten Gehölzen darf 10% am Anteil der Laubgehölze vergleichbarer Größe je Grundstück nicht überschreiten.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Die Anpflanzungen im privaten Bereich sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen.

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans nachzupflanzen ist.

2.4.3 Öffentliche Grünflächen

Entlang der nördlichen, im Bogen verlaufenden, Erschließungsstraße sind insgesamt 6 Bäume 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindestabstand untereinander von 25 m, ohne Standortbindung zu pflanzen.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume beträgt H, 3xv, mDb 16-18. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³ nachzuweisen.

Die Bäume innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen. Die Baumscheiben sind mit Stauden oder niedrigen Gehölzen zu bepflanzen oder mit standortgerechtem Saatgut anzusäen.

Die Anpflanzungen im öffentlichen Bereich sind im Zuge der Baugebieterschließung spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße auszuführen.

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans nachzupflanzen ist.

2.5 Immissionsschutz

Da sich die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet in die bestehenden Nutzungen (weitestgehend Wohnbebauung) einfügt und dadurch keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst werden, ist eine näher gehende Untersuchung nicht notwendig.

3. GRÜNORDNUNGSPLAN

3.1 Rahmenbedingungen

3.1.1 Lage in der Landschaft

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit D56 Mainfränkische Platten bzw. in der Naturraum-Einheit 138 Grabfeldgau innerhalb der Untereinheit 138-C Mellrichstädter Gäu.

Die Landschaft wird geprägt von welligen Hochflächenriedeln, welche meist von relativ steil eingesenkten Tälern wie dem Streutal und dem Mahlbachtal getrennt sind. Der Mellrichstädter Gäu wird intensiv ackerbaulich genutzt.

3.1.2 Nutzung

Der nördliche Geltungsbereich wird derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich als Acker genutzt. Entlang der Straße „Suhlesweg“ befindet sich Straßenbegleitgrün zusammen mit gut entwickeltem Baumbestand. Der südliche Geltungsbereich wird von einer intensiv gepflegten Grünfläche, welche zum Teil als Bolzplatz genutzt wird, eingenommen. Die Grünfläche ist ringsum von sehr gut entwickeltem Baum- und Strauchbestand umsäumt.

Im Osten wird der nördliche Geltungsbereich durch weitläufiges Wohngebiet begrenzt. Im Norden und Westen schließen sich Ackerflächen an.

3.1.3 Potenzielle natürliche Vegetation

Die Potentielle Natürliche Vegetation (PNV) ist diejenige Vegetation, die sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen letztlich ausbilden würde, wenn der Mensch überhaupt nicht mehr eingreifen würde. Mit Hilfe des PNV-Modells ist es möglich, den menschlichen Einfluss abzuschätzen und Maßnahmen zur Pflege von Biotopen zu planen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „WA Suhlesweg“ ist N3a, der „Typische Waldgersten-Buchenwald“ die potentielle natürliche Vegetation.

Gemäß Erläuterungen zur Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns des Bayerischen Landesamts für Umwelt besitzt der Typische Waldgersten-Buchenwald seinen Schwerpunkt auf kalkreichen Braunerden und tiefergründigen Rendzinen in ebener bis nur schwach geneigter Lage der submontanen bis montanen Stufe. Er ist gekennzeichnet durch einen artenreichen Buchenwald der Kalkgebiete außerhalb des Tannenareals mit gut entwickelter Strauch- und Arten- sowie individuenreicher Krautschicht.

3.1.4 Biotope und Schutzgebiete

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze im südlichen Wohngebiet-Teilbereich auf Parzelle 4096 zieht sich eine ca. 165 m lange Schlehenhecke. Diese ist als Biotop unter der Nummer 5527-1096 (Teilfläche -014) und Bezeichnung „Verbuschte Magerrasenhänge, ehemalige Steinbrüche und Heckenkomplexe zwischen Mellrichstadt und Hainhof“ erfasst. Die Hecke wird als zu erhaltende Ortsrandeingrünung festgesetzt und wird daher von der Planung nicht beeinträchtigt.

Zwischen dem nördlichen und dem südlichen Wohngebiet-Teilbereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eine weitere Teilfläche des Biotops 5527-1096. Diese wird vom Vorhaben ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Innerhalb und in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches liegen keine geschützten Biotope nach §30 BNatSchG vor.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Naturpark Bayerische Rhön, im Biosphärenreservat Rhön und grenzt im Westen an das 96.000 ha große Landschaftsschutzgebiet „LSG Bayerische Rhön“ sowie an ein Trinkwasserschutzgebiet an. Beeinträchtigungen der Schutzgebiete werden durch die Planung nicht ausgelöst.

3.2 Natur- und Landschaftshaushalt

3.2.1 Geologie und Böden

Im Grabfeldgau wechseln die Böden auf engem Raum z.T. stark. Aus stellenweise mächtigen Lössdecken über Keuper entwickelten sich meist mittel- bis tiefgründige, lehmige Parabraunerden und Braunerden, z.T. mit Tendenz zur Pseudovergleyung. Auf den Tonsteinen und Mergeln des Unteren und Mittleren Keuper bildeten sich mittel- bis flachgründige Pelosole, Pararendzinen, Braunerden und Pseudogleye, aus Unterem/Mittlerem Muschelkalk lehmige Braunerden und über Oberem Muschelkalk lehmig-tonige Pararendzinen und Rendzinen. Auf einer größeren Lössüberdeckung im Raum Mellrichstadt entstanden tiefgründige Lössböden.

Die Bodenschätzungskarte weist für den betroffenen Acker die Bodenart Lehm in der Zustandsstufe 4 aus. Bezüglich der Entstehung handelt es sich auf einem Großteil der Fläche um Löss, auf einer kleinen Teilfläche im NW um Verwitterungsboden.

Die Ackerzahl liegt laut Bodenschätzung bei 65 (Löss) bzw 55 (Verwitterungsboden). Es sind damit Ackerböden mit überwiegend hoher, teils mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit.

Die Böden im Untersuchungsgebiet unterliegen bereits durch Versiegelung im Bereich der Straße einer sehr starken, durch intensive Ackernutzung im Norden einer starken anthropogenen Veränderung. Im Bereich der Gehölzbestände und Grünlandflächen sind die Bodenfunktionen hingegen in ihrer Gesamtheit noch weitgehend intakt.

3.2.2 Klima und Luft

Klimatisch sind die Mainfränkischen Platten bzw. der Grabfeldgau der Mainregion zuzurechnen. Im Referenzzeitraum 1971-2000 wurden in dieser Region 8,5 °C als Jahresmitteltemperatur und 710 mm als Jahresniederschlag gemessen.

Seit 1951 bis 2019 zeichnet sich für diese Region mit einem gemessenen Anstieg der Jahresmitteltemperatur um + 1,8 °C ein hochsignifikanter Trend in Form einer Zunahme ab. Der Jahresniederschlag weist im selben Zeitraum einen nicht signifikanten Trend von + 2 % auf. In Modellierungen für die nahe bzw. ferne Zukunft wurde abhängig von den Rahmenbedingungen (Emissionsszenario RCP2.6 „2° C-Obergrenze“ oder „ohne Klimaschutz“) eine Zunahme der Jahresmitteltemperatur von mindestens 0,6 °C bis maximal 4,8 °C ermittelt. Bezüglich des Jahresniederschlags wurden über

entsprechende Modellierungen Werte projiziert, die in einer Spanne von - 12 bis + 16 % liegen, so dass es hier sowohl zu einer Zunahme als auch zu einer Abnahme kommen könnte.

(Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.) (2021): LfU-Infoblatt zu Klima-Faktenblättern –

Grundlagen und Verwendung der Klima-Faktenblätter für Bayern, Infoblatt – Augsburg: 12 S)

Für die Frischluftzufuhr der Stadt Mellrichstadt ist vor allem das Streutal bedeutsam. Das Untersuchungsgebiet selbst kann in seiner jetzigen Ausprägung aufgrund der weitläufigen Freifläche zur Kaltluftbildung und damit zum Wärmeausgleich beitragen, ist jedoch für die Frischluftversorgung der Stadt nicht essentiell.

Das geplante Wohngebiet ist aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung mit Lärm und Gerüchen nur geringfügig und temporär vorbelastet, was Immissionen angeht.

3.2.3 Wasserhaushalt

Entlang des asphaltierten Weges (Suhlesweg) in Parzelle 3960/3 verläuft eine sehr flache Mulde, bei der überschüssiges anfallendes Wasser langsam versickern kann. Oberflächengewässer i. e. S. sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Der geologische Untergrund des mittleren und oberen Muschelkalks ist durch eine gute Versickerungsfähigkeit charakterisiert. Die im oberen und mittleren Muschelkalk vorhandenen Grundwasservorkommen sind durch Deckschichten aus Lößlehm geschützt. Im Landschaftsentwicklungskonzept Main-Rhön (LEK) sind die Flächen im Plangebiet als Bereiche mit einem mittleren Grundwasserneubildungspotential eingestuft. Niederschlagswasser versickert im geplanten Baugebiet weitestgehend über den gewachsenen Oberboden der betroffenen Acker- und Grünflächen, Überschuss fließt über den Kanal in Richtung Stadtgebiet ab.

Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete sind im Vorhabensbereich nicht ausgewiesen. Im Westen und Südwesten grenzt ein großes Trinkwasserschutzgebiet („WVU Zv. Mellrichstädter Gr.“) an das Bebauungsplangebiet an.

3.2.4 Biotoptypen

In der Ausprägung der realen Vegetation rücken die Nutzungs- und Verfügungsverhältnisse gegenüber den natürlichen Gegebenheiten in den Vordergrund. Sie werden zur maßgeblichen Standortbedingung, so dass mit beinahe jeder Nutzungsänderung bzw. Änderung der Verfügung eine Änderung der Vegetationsausstattung einhergeht.

Die Vegetation im Untersuchungsgebiet ist geprägt von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Acker im Norden) bzw. der Nutzung als öffentliche Grünfläche (im Süden).

Im Planungsgebiet sind als Ausdruck aktueller Nutzungs- und Verfügungsverhältnisse die nachfolgenden Vegetationsausprägungen vorhanden (in Klammern die Codes für die Biotoptypen entsprechend aktuell gültiger Bayerischer Kompensationsverordnung):

Intensiv bewirtschaftete Äcker (A11)

Im Nordteil des Untersuchungsgebietes, welcher derzeit als Acker intensiv bewirtschaftet wird, sind nahezu ausschließlich Kulturpflanzen vorhanden, welche in der Regel auf den Ackerflächen jährlich wechseln.

Intensivgrünland (G11)

Im Zentralbereich der öffentlichen Grünfläche im Süden des geplanten Bebauungsgebietes befindet sich eine größere, offene Grünfläche; sie unterliegt wie auch die angrenzenden Streuobstwiesen einer intensiven Grünlandpflege und Nutzung durch Erholungssuchende. Entsprechend ist das Artenspektrum eingengt auf Grünlandarten, die gegen Tritt und häufigen Schnitt resistent sind.

Hecken (B112)

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze im südlichen Wohngebiet-Teilbereich auf Parzelle 4096 zieht sich eine ca. 165 m lange Schlehenhecke. Diese ist als Biotop unter der Nummer 5527-1096 (Teilfläche -014) und Bezeichnung „Verbuschte Magerrasenhänge, ehemalige Steinbrüche und Heckenkomplexe zwischen Mellrichstadt und Hainhof“ erfasst. Die Hecke wird als zu erhaltende Ortsrandeingrünung festgesetzt und wird daher von der Planung nicht beeinträchtigt.

Zwischen dem nördlichen und dem südlichen Wohngebiet-Teilbereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eine weitere Teilfläche des Biotops 5527-1096. Diese wird vom Vorhaben ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Östlich der Ackerfläche im Norden, entlang der bisherigen Siedlungsgrenze, erstreckt sich ein weiteres Heckenband aus unterschiedlichen heimischen sowie zum Teil auch nicht heimischen Gehölzen.

Baumreihen und Baumgruppen (B312)

Straßenbegleitend am Suhlesweg und rings um die öffentliche Grünfläche im Süden stehen teils dichtere, teils aufgelockerte Baumreihen und Baumgruppen aus deutlich überwiegend heimischen Gehölzen wie Spitzahorn, Linde, Vogelkirsche und Feldahorn. Kein Baum weist einen Brusthöhendurchmesser von (mehr als) 50 cm auf, so dass der Biototyp einer mittleren, nicht alten, Ausprägung zuzuordnen ist. Im Unterwuchs finden sich Sträucher wie Hasel oder Kornelkirsche.

Streuobstbestände (B431)

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche schließen westlich und östlich an die zentrale Grünlandfläche Streuobstwiesen an. Es handelt sich um jüngere (< 25 Jahre) Apfelbäume, die überwiegend Halbstämme sind. Das Grünland ist ähnlich dem Zentralbereich intensiv gepflegt bzw. genutzt.

Verkehrsfläche des Straßenverkehrs, Versiegelt (V11)

Die im Geltungsbereich liegende Straße Suhlesweg ist bereits asphaltiert.

Verkehrsfläche des Straßenverkehrs, Befestigt (V12)

Ein südlich als Ausläufer des Heckenwegs in die öffentliche Grünfläche hineinragender Wendehammer ist geschottert.

3.2.5 Fauna

Mit einer Relevanzprüfung wird abgeklärt, ob artenschutzrechtlich bedeutende Arten (potentiell) betroffen sind, eventuelle Verbotstatbestände auftreten könnten oder ob man diese ausschließen kann. Die Relevanzprüfung baut üblicherweise auf einer Habitatermittlung vor Ort auf. Diese erfolgte bereits im März 2021 im Rahmen einer Übersichtsbegehung. Im April 2024 wurde sie auf Aktualität überprüft und auf einen 70 m-Umgriff zum Geltungsbereich erweitert, um den besonderen Belangen der Feldlerche gerecht zu werden. Aufbauend auf den saP-Arteninformationen des LfU und vor dem Hintergrund der ermittelten Habitatsituation wurde eine Abschichtung als maßgeblicher Teil der Relevanzprüfung vorgenommen.

Im Zuge der Abschichtung konnte die Betroffenheit folgender Artengruppen ausgeschlossen werden: Fledermäuse, Säugetiere ohne Fledermäuse, Lurche, Fische, Libellen, Käfer, Tag- und Nachtfalter, Schnecken und Muscheln, Gefäßpflanzen.

Als relevant bzw. potenziell vorkommend und betroffen festgestellt wurden:

- aus der Artgruppe Kriechtiere: Zauneidechse
- aus der Artgruppe Vögel: Heckenbrüter wie z. B. Goldammer und Feldbrüter wie z.B. Feldlerche

Höhlenbrütende Vogelarten wurden aufgrund der Habitatausstattung (derzeit keine Baumhöhlen vorhanden) abgeschichtet.

2024 wurde eine Erfassung von Vogelarten, insbesondere der Feldlerche, durchgeführt. Es fanden Begehungen am 18.04., 30.04., 10.05. und 04.06.2024 statt. Die Methodik erfolgte in Anlehnung an die Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (Südbeck et al. 2005) durch Sicht und Verhören. Dabei wurde der Geltungsbereich einschließlich eines 70 m-Umgriffs untersucht. Der Abschichtungstabelle ist zu entnehmen, welche Vogelarten im Rahmen dieser Untersuchungen als Brutvögel, Nahrungsgäste bzw. Randbeobachtungen festgestellt und welche Vogelarten nicht nachgewiesen wurden.

Folgende Hecken- und Gehölzbrüter wurden als Brutvögel innerhalb des Geltungsbereichs ermittelt:

- Dorngrasmücke (1 Brutrevier)
- Goldammer (1 Brutrevier)

Da die von Dorngrasmücke und Goldammer genutzten Gehölzstrukturen erhalten bleiben und in der Umgebung weitere Gehölzbereiche und Gehölzrandstrukturen mit Bruthabitateignung auftreten, kommt es zu keiner vorhabenbedingten Betroffenheit der Gehölzbrüter.

Bezüglich Feldbrütern wurde festgestellt:

- Feldlerche (1 randliches Brutrevier im 70 m- Umgriff)

Westlich und nördlich des Geltungsbereichs grenzt ausgedehntes Offenland an, das sehr gut den Habitatanforderungen der Feldlerche entspricht und weiterhin erhalten bleibt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Habitatverluste für die Feldlerche nicht erheblich sind und es folglich nicht zum Eintreten von Verbotstatbeständen kommt.

Weitere Brutvogelarten wurden nicht ermittelt. Nahrungshabitate unterliegen nicht dem Lebensstättenschutz des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Potentiell für die Zauneidechse geeignete Habitate befinden sich an Heckensäumen und in Übergangsbereichen zur vorhandenen Wohnbebauung mit Versteckstrukturen. Im Frühjahr bis Sommer 2024 wurde eine Präsenz-/Absenzuntersuchung zur Zauneidechse entsprechend der in der Arbeitshilfe des LfU beschriebenen Methodik durchgeführt. Dabei wurde der Geltungsbereich einschließlich eines 40 m- Umgriffs überprüft. Bei insgesamt vier Begehungen am 30.04., 10.05., 04.06. und 19.08.2024 wurde kein Nachweis der Zauneidechse erbracht. Da die Zauneidechse somit als absent zu beurteilen ist, gibt es keine Betroffenheit der Zauneidechse.

3.2.6 Landschaftsbild und Erholung

Das Baugebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Stadt Mellrichstadt auf einer Anhöhe (Hainberg) oberhalb des Stadtkerns und oberhalb eines ehemaligen Kasernengeländes.

Südlich und östlich grenzt das Gebiet an Wohnbebauung. Im Norden und Westen liegen Ackerflächen. Im Südosten, wo sich derzeit eine öffentliche Grünfläche befindet, grenzt ein eingezäuntes, begrüntes Areal mit einem Wasserbehälter an, eine laut Flächennutzungsplan ausgewiesene Versorgungsfläche. Dahinter schließt ein von Bebauung eingeschlossener Acker an.

Der in die freie Landschaft und zum nahe gelegenen Suhlesturm führende Suhlesweg wird von Erholungssuchenden frequentiert. Er ist als Wanderweg des Rhönklubs, als „Rhön-Rundweg 2“ und als Fränkischer Marienweg ausgeschildert.

Der südliche Teil des Bebauungsplangebiets wird derzeit als öffentliche Grünfläche in Anspruch genommen. Es sind darin im Nordwesten eine Sitzgruppe, im Osten ein Bolzplatz integriert. Der Bolzplatz wird von der Bevölkerung rege genutzt. Auch ansonsten wird die Grünfläche von Erholungssuchenden frequentiert, worauf vorhandene Trampelpfade deuten. Die öffentliche Grünfläche liegt in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zu.

Westlich an die Grünfläche grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“ an.

3.3 Beschreibung und Bewertung der Eingriffe

3.3.1 Schutzgut Boden

Im Zuge der Realisierung des Baugebietes ist bau- und anlagebedingt der Abtrag von Oberboden erforderlich; dies ist mit dem Verlust von gewachsenen Bodenprofilen verbunden. Durch Oberbodensicherung und –wiederanddeckung nach den Regeln der DIN 18915 und der DIN 19731 lassen sich die nachteiligen Folgen einschränken.

Flächenversiegelungen verbunden mit dem Verlust der Bodenfunktionen erfolgen in allen Teilen des Bebauungsgebietes. Durch die Minimierung des Bodenverbrauchs auf das notwendige Maß, die Reduzierung des Versiegelungsgrades und die weitestmögliche Erhaltung der Versickerungsleistung minimieren sich jedoch die Auswirkungen des Vorhabens.

In der Zusammenschau sind die Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden als mittel zu werten.

3.3.2 Schutzgut Klima und Luft

Das lokale Klima verändert sich durch die Bebauung und die zusätzlich befestigten Flächen. Durch die Versiegelungen werden kleinräumig zusätzliche Erwärmungen stattfinden. Das Gebiet befindet sich jedoch am Ortsrand der Stadt Mellrichstadt, welchem durch die geringe Bebauung und Offenheit zur umgebenden Landschaft genug Frischluft zur Verfügung steht. Mithilfe der festgesetzten Grundflächenzahl werden die bebaubaren Flächen auf das städtebaulich notwendige Maß beschränkt, was die Auswirkungen weiter verringert. Pflanzgebote bewirken durch die Beschattung und Verdunstung von Gehölzen eine weitere Reduzierung von Erwärmungseffekten.

Insgesamt sind die nachteiligen Auswirkungen bezüglich Klima/Luft als gering zu beurteilen.

3.3.3 Schutzgut Wasser

Damit es im Zuge der geplanten Bauflächenentwicklung nicht zum Eintrag von verschmutztem Wasser in das Grund- und Oberflächenwasser kommen kann, sind einschlägige Schutzvorschriften zu beachten. Bei Einhaltung dieser können nachteilige Wirkungen ausgeschlossen werden.

Mit der Entwicklung von Bebauung kommt es jedoch unvermeidlich zu Flächenversiegelungen. Die Bodenversiegelungen bedingen eine Minderung der Infiltration von Boden durch Niederschlagswasser, was eine Verringerung der Grundwasserneubildung zur Folge hat. Durch die Versiegelungen wird gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht.

Andererseits werden diese Auswirkungen durch folgende Maßnahmen minimiert:

- Beschränkung der maximalen Bebauung auf das städtebaulich notwendige Maß
- flächensparendes Bauen durch (die Möglichkeit) des Bauens zweier Vollgeschosse und die Einbeziehung vorhandener Straßen in die infrastrukturelle Erschließung
- oberflächliche Versickerung von sauberem Niederschlagswasser über den bewachsenen Oberboden

Somit kann die Beeinträchtigung insgesamt als gering eingestuft werden.

3.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Untersuchungsgebiet kommen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer oder mittlerer Wertigkeit vor: Geringwertig sind die intensiv genutzten Ackerflächen im Norden und die intensiv gepflegten Grünlandbereiche im Zentrum des Südteils einschließlich eines dort hineinragenden geschotterten Wendehammers. Von mittlerem Wert sind alle gehölzbestandenen Biotopflächen (Hecken, Baumreihen und Baumgruppen, Streuobstwiesen). Keinen Biotopwert weist die asphaltierte Straße des Suhleswegs auf.

Das Vorhaben führt im Zuge der Bebauung zum teilweisen Verlust der genannten Lebensräume.

Während der Bauzeit ist aufgrund des Baubetriebs mit Störungen der Tier- und Pflanzenwelt zu rechnen. Heckenbrüter und Feldbrüter könnten von solchen Störungen betroffen sein. Die baubedingte Beeinträchtigung von Tieren und Pflanzen wird bei Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen (siehe unter 5.1) weitestgehend unterbunden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass durch das geplante Baugebiet keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG ausgelöst werden.

Durch die zukünftige Wohnnutzung sind in geringem Umfang Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt in Form von z. B. Störungen der Vogelwelt zur Brutzeit zu erwarten. Mit der Gestaltung der privaten Grünflächen in Form von naturnahen Gärten mit z. B. Blühflächen, Vogelschutzgehölzen und Nisthilfen können jedoch durchaus auch positive Wirkungen für Tier- und Pflanzenarten einhergehen

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das biotische Potential als mittel einzustufen.

3.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Baubetrieb beeinträchtigt die Erholungseignung des Gebiets kurzfristig relativ stark, jedoch zeitlich begrenzt.

Die Errichtung von Wohnbebauung und Erschließungsstraßen zieht unvermeidbare Veränderungen des Landschaftsbildes nach sich. Derzeit vorherrschende Acker- und Grünflächen werden in die Siedlungsfläche integriert werden, die sich dadurch weiter nach außen in die Landschaft verschiebt. Der Erhalt der randlichen Hecke im Südwesten und Nordosten des geplanten Baugebietes und die Schaffung von einer gehölzbestandenen Ortsrandeingrünung am Nordwest- und Nordrand werden jedoch absehbar wieder einen harmonischen Landschaftszusammenhang herstellen. Die Nutzung des Suhleswegs als Wander- und Spazierweg wird weiterhin gewährleistet sein. Der östliche Teil der öffentlichen Grünfläche bleibt erhalten, mit ihm der Bolzplatz und eine Streuobstreihe.

In der Zusammenschau sind die Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und Erholung als gering zu werten.

3.4 Bilanzierung nach Bayerischer Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem alten Leitfaden des Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Dieser Leitfaden wurde im Jahr 2003 herausgegeben.

Ermittlung der benötigten Ausgleichsflächen

Der Gesamtgeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 32.442 qm. Von dieser Fläche sind am Nordrand bereits 2.661 qm versiegelt. Bei der Fläche handelt es sich um eine Straße. Diese Fläche zählt nicht zur Eingriffsfläche. In die Berechnung fließen nur die vorgesehenen Bauplätze, konkret insgesamt 29.781 qm, ein.

Tabelle 4 Ermittlung der Flächengrößen der Eingriffsflächen

Biotopcode	Bezeichnung	Flächengröße in qm
A11	Intensivacker	17.196
G11	Intensivgrünland	4.384
V12	Verkehrsfläche, befestigt	180
B112	Mesophile Gebüsche und	2.281
B431	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland junger Ausbildung	2.776
B312	Einzelbäume/ Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	2.966
Gesamt		29.781

Bewertung des Bestands

A11 (Intensivacker), G11 (Intensivgrünland) und V12 (Verkehrsfläche, geschottert) werden als Gebiete mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingestuft (Kategorie I).

B112 (Hecke), B431 (Obstwiese) und B312 (Baumgruppe,-reihe) werden als Gebiete mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingestuft (Kategorie II).

Festlegung der Eingriffsschwere und des Ausgleichsfaktors

Die Eingriffsschwere wird aufgrund der durchgehend festgelegten maximalen Grundflächenzahl von 0,4 insgesamt mit Typ A festgelegt.

Tabelle 5 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Biotopcode	Bezeichnung	Flächengröße in qm	Kategorie	Kompensationsfaktor	Kompensationsumfang in qm
A11	Intensivacker	17.197	I	0,6	10.318
G11	Intensivgrünland	4.384	I	0,6	2.630
V12	Verkehrsfläche, geschottert	180	I	0,3	54

B112	Hecke	2.281	II	1,0	2.281
B431	Obstwiese	2.776	II	1,0	2.776
B312	Baumgruppe,- reihe	2.966	II	1,0	2.966
Insgesamt					21.025

Daraus ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 21.025 qm.

Die Stadt Mellrichstadt verfügt über ein Ökoflächenkonto, von welchem der Kompensationsumfang abgerechnet werden kann. Damit ist der Eingriff ausgeglichen.

3.5 Grünordnerische Maßnahmen

Um den Eingriff möglichst gering zu halten und die geplante Wohnbebauung in die Landschaft einzubinden, werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgelegt. Dies sind im Wesentlichen Festsetzungen zur Begrenzung des Anteils versiegelter Flächen, Gebote zur Versickerung von Oberflächenwasser sowie Pflanzgebote.

3.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Zum Schutz von Heckenbrütern und aufgrund der Bedeutung landwirtschaftlicher Nutzflächen als potenzielle Brutstätten für Feldbrüter sind Baumaßnahmen verbindlich im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. vorzusehen. Im Bereich der bestehenden Ackerfläche können Baumaßnahmen im Schutzzeitraum zwischen dem 01.03. und dem 31.09. zugelassen werden, wenn das Bau- feld vor Beginn der Brutzeit für bodenbrütende Vogelarten unattraktiv gestaltet/offengehalten (Schwarzbrache) wurde und dies durch regelmäßige Bearbeitung im höchstens vierwöchigen Turnus aufrechterhalten wird. Rodungen sind zudem nur zulässig, wenn im Rahmen einer Begehung durch eine fachkundige Person keine Quartiere von Vögeln und Fledermäusen festgestellt werden konnten.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind für das Baugebiet nicht vorgesehen.

3.5.2 Minderungsmaßnahmen

Boden

Zum Schutz des Bodens wird bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen der Versiegelungs- grad auf das unbedingt notwendige Mindestmaß beschränkt.

Oberbodensicherung und –wiederantdeckung ist nach den Regeln der DIN 18915 durchzuführen. Der bei einem Aushub anfallende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen. Erdaushub ist nach Möglichkeit zu verwerten. Bei Auffüllungen mit überschüssigem Bodenmaterial, die außerhalb des Bebauungsbereiches stattfinden sollen, ist folgendes zu beachten: Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht nach § 12 Abs. 1 BbodSchV dürfen ausschließlich Bodenmaterial sowie Baggergut nach DIN 19731 und Gemische von Bodenmaterial mit bestimmten Abfällen auf- oder eingebracht werden. Als Beurtei-

lungskriterien für die Eignung eines Materials sind Art, Menge, Schadstoffgehalte und physikalische Eigenschaften heranzuziehen. Daneben sind Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften der Böden am Ort des Auf- und Einbringens zu beachten („Gleiches zu Gleichem“). Durch das Auf- und Einbringen darf keine Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung verursacht und muss mindestens eine der in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 3 des BBodSchG genannten Bodenfunktionen nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt werden (§12 Abs. 2).

Wasser

Die Zuwegung wird überwiegend auf vorhandenen Asphaltwegen und durch neue Stichstraßen hergestellt. Die Grundflächenzahl und die Wohngebietsgröße werden auf das städtebaulich notwendige Maß begrenzt. Sauberes Niederschlagswasser versickert soweit möglich über den bewachsenen Oberboden der anliegenden Grünflächen. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig. Weitere Festsetzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Klima

Um die negativen mikroklimatischen Effekte zu begrenzen, wird die Versiegelung auf das städtebaulich notwendige Maß beschränkt. Außerdem werden sie durch Gebote zur Anpflanzung von Gehölzen gemindert.

Landschaftsbild und Erholung

Zur Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung werden Festsetzungen zur maximalen Bebauung, zur maximalen Höhe, zu Dachformen und -farben sowie zur Begrünung bzw. Bepflanzung, zum Ausschluss von flächenhaften Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen und zur Begrenzung von Koniferen/Nadelgehölzen getroffen.

Tier- und Pflanzenwelt

Zum Schutz von Heckenbrütern und aufgrund der Bedeutung landwirtschaftlicher Nutzflächen als potenzielle Brutstätten für Feldbrüter sind Baumaßnahmen verbindlich im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. vorzusehen. Im Bereich der bestehenden Ackerfläche können Baumaßnahmen im Schutzzeitraum zwischen dem 01.03. und dem 01.10. zugelassen werden, wenn das Bau- feld vor Beginn der Brutzeit bis zum Baubeginn durch Bodenbearbeitung und Schwarzbrache im mindestens 4-wöchigen Turnus unattraktiv für bodenbrütende Vogelarten gestaltet wird.

Bei Neuanpflanzungen finden heimische und standortgerechte Gehölzarten Verwendung.

3.5.3 Gestalterische Maßnahmen

Private Grünflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, bis auf erforderliche Wege und Zufahrten, gemäß Art. 7 (1) der BayBO, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Zur Verbesserung des Kleinklimas ist pro Grundstück ein Baum 1. oder 2. Ordnung mit einer Mindestgröße H, 2xv, 12-14 zu pflanzen. Die Arten sind der Pflanzliste (siehe Bebauungsplan) zu entnehmen.

Zur Förderung der Artenvielfalt wird eine naturnahe, insektenfreundliche Bepflanzung der Hausgärten angestrebt. Daher wird die Verwendung von Koniferen und anderen nacktsamigen Gehölzen, deren Laub nadel- oder schuppenförmig ist, auf ein Minimum beschränkt: Tanne, Fichte, Lebensbaum / Thuja, Scheinzypressen u. ä. als Gruppen oder Heckenpflanzungen sind im Plangebiet nicht zulässig. Der sonstige Anteil an den vorgenannten Gehölzen darf 10 % am Anteil der Laubgehölze vergleichbarer Größe je Grundstück nicht überschreiten. Weiterhin werden flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen ausgeschlossen.

Die Anpflanzungen im privaten Bereich sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen.

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans nachzupflanzen ist.

Öffentliche Grünflächen

Nachfolgende Maßnahmen und Pflanzgebote dienen u.a. der Ortsrandeingrünung, der Verbesserung des Kleinklimas und einer ansprechenden Gestaltung des Bebauungsgebiets:

Gemäß der Darstellung im Bebauungsplan ist entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze des nördlichen Wohngebiet-Teilbereichs ein 5 m breiter Grünstreifen mit einem 3-reihigen mehrstufigen Gehölzgürtel mit 2% Baumanteil (Gehölze 1. und 2. Ordnung) zu entwickeln. Die Arten sind gemäß der Pflanzenliste zusammenzustellen. Randbereiche sind mit einer standortgerechten, artenreichen Grünlandmischung anzusäen. Zäune sind nur vor der Hecke, entlang der Haus zugewandten Seite zulässig. Die Hecke darf nicht umzäunt werden.

Entlang der nördlichen, im Bogen verlaufenden, Erschließungsstraße sind insgesamt 6 Bäume 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindestabstand untereinander von 25 m, ohne Standortbindung zu pflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume beträgt H, 3xv, mDb 16-18. Die Arten sind der Pflanzliste (siehe Bebauungsplan) zu entnehmen.

Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³ nachzuweisen. Die Bäume innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor An-

fahren zu schützen. Die Baumscheiben sind mit Stauden oder niedrigen Gehölzen zu bepflanzen oder mit standortgerechtem Saatgut anzusäen.

Die Anpflanzungen im öffentlichen Bereich sind im Zuge der Baugebieterschließung spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße auszuführen.

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans nachzupflanzen ist.

4. UMWELTBERICHT

4.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplans werden die Umweltauswirkungen der Bauleitplanung auf die Schutzgüter unter Einbeziehung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen eingeschätzt.

4.1.1 Umweltziele der planungsbedeutsamen Fachplanungen und Gesetze

Allgemeine gesetzliche Grundlagen zum Umweltbericht sind im Baugesetzbuch (BauGB) formuliert. Für den vorliegenden Umweltbericht wurden der Regionalplan Main-Rhön, das Landschaftsentwicklungskonzept Region Main-Rhön, der Flächennutzungsplan der Stadt Mellrichstadt sowie verschiedene Viewers herangezogen.

4.1.2 Methodik

Die Beschreibung und Bewertung des Ausgangszustandes im Untersuchungsraum sowie der Umweltauswirkungen erfolgt bezogen auf jedes einzelne Schutzgut. Dabei wird zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden.

Die Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen erfolgt verbal argumentativ, es wird unterschieden zwischen geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Die Unterscheidung in Erheblichkeitsstufen erfolgt in Anlehnung an den bayerischen Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern / Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, o.J.).

Es wird vorausgesetzt, dass die beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden. In die Bewertung geht auch die zeitliche Dimension der Umweltwirkung ein; so sind Beeinträchtigungen während der Bauphase in der Regel zeitlich begrenzt bzw. vorübergehend, während anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen überwiegend dauernd auftreten und damit oft nachhaltigere bzw. stärkere Beeinträchtigungen verursachen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind unabhängig von ihrer Beeinträchtigungsintensität auszugleichen.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Baugebiet „WA Suhlesweg“ befindet sich am südwestlichen Ortsausgang von Mellrichstadt auf einer Höhe von ca. 318 m bis 337 m über NN. Das Gelände fällt von West nach Ost und von Südwest nach Nordost. Es besteht derzeit aus Ackerfläche, einer öffentlichen Grünfläche mit Streuobstwiesen, randlichen Hecken und Baumreihen sowie den Asphaltflächen des querenden Suhleswegs. Aus südlicher Richtung läuft der Heckenweg vom benachbarten Baugebiet derzeit noch in Form eines geschotterten Wendehammers aus.

4.2.1 Schutzgut Fläche

Beschreibung

Im Hinblick auf den Flächenverbrauch ist die Inanspruchnahme von bislang weitgehend unversiegelten Böden und Freiflächen in einem gering zerschnittenen Landschaftsraum als negativ zu bewerten. Gemäß den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen und sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Das Untersuchungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker bzw. in Form einer öffentlichen Grünfläche genutzt und liegt damit als freie Fläche in der Landschaft vor.

Auswirkungen

Teile der im Bebauungsplan überplanten Flächen werden temporär während der Bauzeit in Anspruch genommen, später jedoch begrünt. Diese baubedingten Auswirkungen sind aufgrund der zeitlichen Begrenzung der Inanspruchnahme als gering zu werten.

Alle anderen Flächen unterliegen der dauerhaften wohnbaulichen Nutzung und damit der Belastung durch Bebauung und Versiegelung.

Mit der Festsetzung der GRZ auf 0,4 wird die Flächeninanspruchnahme auf das städtebaulich notwendige Maß reduziert. Die Ermöglichung des Bauens mit 2 Vollgeschossen, die Einbeziehung vorhandener Straßen in die infrastrukturelle Erschließung sowie der Ausschluss von flächenhaften Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen vermindern den Eingriff weiter.

Die anlagebedingten Auswirkungen sind insgesamt als mittel einzustufen. Betriebsbedingte Auswirkungen auf die Fläche gibt es keine.

In der Zusammenschau sind die Auswirkungen des geplanten Wohngebiets auf das Schutzgut Fläche als mittel zu werten.

Maßnahmen

Die Grundflächenzahl und die Wohngebietsgröße werden auf das städtebaulich notwendige Maß begrenzt. Im Sinn einer effektiven Bodennutzung sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Zusätzlich werden bereits vorhandene Straßen (Suhlesweg, Heckenweg) in die infrastrukturelle Erschließung eingebunden. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, bis auf erforderliche Wege und Zufahrten, gemäß Art. 7 (1) der BayBO, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

4.2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung

Im Grabfeldgau wechseln die Böden auf engem Raum z.T. stark. Aus stellenweise mächtigen Lössdecken über Keuper entwickelten sich meist mittel- bis tiefgründige, lehmige Parabraunerden und

Braunerden, z.T. mit Tendenz zur Pseudovergleyung. Auf den Tonsteinen und Mergeln des Unteren und Mittleren Keuper bildeten sich mittel- bis flachgründige Pelosole, Pararendzinen, Braunerden und Pseudogleye, aus Unterem/Mittlerem Muschelkalk lehmige Braunerden und über Oberem Muschelkalk lehmig-tonige Pararendzinen und Rendzinen. Auf einer größeren Lössüberdeckung im Raum Mellrichstadt entstanden tiefgründige Lössböden.

Die Bodenschätzungskarte weist für den betroffenen Acker die Bodenart Lehm in der Zustandsstufe 4 aus. Bezüglich der Entstehung handelt sich auf einem Großteil der Fläche um Löss, auf einer kleinen Teilfläche im NW um Verwitterungsboden.

Die Ackerzahl liegt laut Bodenschätzung bei 65 (Löss) bzw 55 (Verwitterungsboden). Es sind damit Ackerböden mit überwiegend hoher, teils mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit.

Die Bewertung verschiedener Bodenfunktionen entsprechend „Schutzgut Boden in der Planung“ (herausgegeben vom LfU 2003) ergab Folgendes:

Tabelle 6 Bewertung relevanter Bodenfunktionen

Bodenfunktionen	Wertklasse*
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	(3) - 4
Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen	3
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	(3) - 4

* 1= sehr gering; 2= gering; 3= mittel; 4= hoch; 5= sehr hoch

Demnach ist auch das Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen sowie sein Rückhaltevermögen für Schwermetalle mittel bis hoch.

Die Böden im Untersuchungsgebiet unterliegen bereits durch Versiegelung im Bereich der Straße einer sehr starken, durch intensive Ackernutzung im Norden einer starken anthropogenen Veränderung. Im Bereich der Gehölzbestände und Grünlandflächen sind die Bodenfunktionen hingegen in ihrer Gesamtheit noch weitgehend intakt.

Auswirkungen

Im Zuge der geplanten Bauflächenentwicklung wird es baubedingt zu Oberbodenabtrag und damit zur Störung der gewachsenen Bodenprofile kommen. Durch die getroffenen Bodenschutzmaßnahmen können die baubedingten Beeinträchtigungen verringert werden, die Beeinträchtigung ist dadurch als gering einzustufen.

Flächenversiegelungen verbunden mit dem Verlust der Bodenfunktionen erfolgen anlagebedingt in allen Teilen des Bebauungsgebietes. Durch die Minimierung des Bodenverbrauchs auf das notwendige Maß, die Reduzierung des Versiegelungsgrades und die weitestmögliche Erhaltung der Versickerungsleistung minimieren sich jedoch die Auswirkungen des Vorhabens (Näheres siehe unter Maßnahmen).

Insgesamt sind die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als mittel einzustufen. Betriebsbedingte Auswirkungen sind keine zu erwarten.

Insgesamt wirkt sich das Vorhaben mittel auf das Schutzgut Boden aus.

Maßnahmen

Die Grundflächenzahl und die Wohngebietsgröße werden auf das städtebaulich notwendige Maß begrenzt. Im Sinn einer effektiven Bodennutzung sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Zusätzlich werden bereits vorhandene Straßen (Suhlesweg, Heckenweg) in die infrastrukturelle Erschließung eingebunden. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, bis auf erforderliche Wege und Zufahrten, gemäß Art. 7 (1) der BayBO, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Dem Schutz des Oberbodens dienen folgende Maßnahmen:

- Oberbodensicherung und –wiederandeckung ist nach den Regeln der DIN 18915 und der DIN 19731 durchzuführen.
- Der bei einem Aushub anfallende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3).
- Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischenzubegrünen. Erdaushub ist nach Möglichkeit zu verwerten.

Bei Auffüllungen mit überschüssigem Bodenmaterial, die außerhalb des Bebauungsbereiches stattfinden sollen, ist folgendes zu beachten: Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht nach § 12 Abs. 1 BBodSchV dürfen ausschließlich Bodenmaterial sowie Baggergut nach DIN 19731 und Gemische von Bodenmaterial mit bestimmten Abfällen auf- oder eingebracht werden. Als Beurteilungskriterien für die Eignung eines Materials sind Art, Menge, Schadstoffgehalte und physikalische Eigenschaften heranzuziehen. Daneben sind Schadstoff-gehalte und die physikalischen Eigenschaften der Böden am Ort des Auf- und Einbringens zu beachten („Gleiches zu Gleichem“). Durch das Auf- und Einbringen darf keine Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung verursacht und muss mindestens eine der in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 3 des BBodSchG genannten Bodenfunktionen nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt werden (§12 Abs. 2 BbodSchV).

4.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Entlang des asphaltierten Weges (Suhlesweg) in Parzelle 3960/3 verläuft eine sehr flache Mulde, bei der überschüssiges anfallendes Wasser langsam versickern kann. Oberflächengewässer i. e. S. sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Der geologische Untergrund des mittleren und oberen Muschelkalks ist durch eine gute Versickerungsfähigkeit charakterisiert. Die im oberen und mittleren Muschelkalk vorhandenen Grundwasservorkommen sind durch Deckschichten aus Lößlehm geschützt. Im Landschaftsentwicklungskonzept Main-Rhön (LEK) sind die Flächen im Plangebiet als Bereiche mit einem mittleren Grundwasserneu-

bildungspotential eingestuft. Niederschlagswasser versickert im geplanten Baugebiet weitestgehend über den gewachsenen Oberboden der betroffenen Acker- und Grünflächen, Überschuss fließt über den Kanal in Richtung Stadtgebiet ab.

Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete sind im Vorhabensbereich nicht ausgewiesen. Im Westen und Südwesten grenzt ein großes Trinkwasserschutzgebiet („WVU Zv. Mellrichstädter Gr.“) an das Bebauungsplangebiet an.

Auswirkungen

Damit es im Zuge der geplanten Bauflächenentwicklung nicht zum Eintrag von verschmutztem Wasser in das Grund- und Oberflächenwasser kommen kann, sind einschlägige Schutzvorschriften zu beachten. Bei Einhaltung dieser ergeben sich baubedingt keine nachteiligen Wirkungen.

Mit der Entwicklung von Bebauung kommt es jedoch unvermeidlich anlagebedingt zu Flächenversiegelungen. Die Bodenversiegelungen bedingen eine Minderung der Infiltration von Boden durch Niederschlagswasser, was eine Verringerung der Grundwasserneubildung zur Folge hat. Durch die Versiegelungen wird gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht.

Andererseits werden diese Auswirkungen durch folgende Maßnahmen minimiert:

- Beschränkung der maximalen Bebauung auf das städtebaulich notwendige Maß
- flächensparendes Bauen durch (die Möglichkeit) des Bauens zweier Vollgeschosse und die Einbeziehung vorhandener Straßen in die infrastrukturelle Erschließung
- oberflächliche Versickerung von sauberem Niederschlagswasser über den bewachsenen Oberboden

Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig. Weitere Festsetzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Somit kann die Erheblichkeit der anlagebedingten Beeinträchtigung als gering eingestuft werden. Nachteilige betriebsbedingte Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser durch die Wohnnutzung sind keine zu erwarten.

Zusammenfassend ist die Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser als gering zu bewerten.

Maßnahmen

Bei Baumaßnahmen ist auf die Einhaltung von einschlägigen Schutzvorschriften zu achten. Die maximale GRZ beschränkt die maximal mögliche Versiegelung. Durch die Möglichkeit des Bauens zweier Vollgeschosse und die Einbeziehung vorhandener Straßen in die infrastrukturelle Erschließung kann flächensparend gebaut werden. Nicht überbaute Flächen sind gemäß Art. 7 (1) BayBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Weitere Festsetzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

4.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Klimatisch sind die Mainfränkischen Platten bzw. der Grabfeldgau der Mainregion zuzurechnen. Im Referenzzeitraum 1971-2000 wurden in dieser Region 8,5 °C als Jahresmitteltemperatur und 710 mm als Jahresniederschlag gemessen.

Seit 1951 bis 2019 zeichnet sich für diese Region mit einem gemessenen Anstieg der Jahresmitteltemperatur um + 1,8 °C ein hochsignifikanter Trend in Form einer Zunahme ab. Der Jahresniederschlag weist im selben Zeitraum einen nicht signifikanten Trend von + 2 % auf. In Modellierungen für die nahe bzw. ferne Zukunft wurde abhängig von den Rahmenbedingungen (Emissionsszenario RCP2.6 „2° C-Obergrenze“ oder „ohne Klimaschutz“) eine Zunahme der Jahresmitteltemperatur von mindestens 0,6 °C bis maximal 4,8 °C ermittelt. Bezüglich des Jahresniederschlags wurden über entsprechende Modellierungen Werte projiziert, die in einer Spanne von - 12 bis + 16 % liegen, so dass es hier sowohl zu einer Zunahme als auch zu einer Abnahme kommen könnte.

(Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.) (2021): LfU-Infoblatt zu Klima-Faktenblättern –

Grundlagen und Verwendung der Klima-Faktenblätter für Bayern, Infoblatt – Augsburg: 12 S)

Für die Frischluftzufuhr der Stadt Mellrichstadt ist vor allem das Streutal bedeutsam. Das Untersuchungsgebiet selbst kann in seiner jetzigen Ausprägung aufgrund der weitläufigen Freifläche zur Kaltluftbildung und damit zum Wärmeausgleich beitragen, ist jedoch für die Frischluftversorgung der Stadt nicht essenziell.

Das geplante Wohngebiet ist aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung mit Lärm und Gerüchen nur geringfügig und temporär vorbelastet, was Immissionen angeht.

Auswirkungen

Es ist baubedingt mit Luftverunreinigungen in Form von Staub und Abgasen sowie Lärm durch Baumaschinen und -verkehr zu rechnen. Da die Baumaßnahmen über einen begrenzten Zeitraum durchgeführt werden, sind die Beeinträchtigungen als gering einzustufen.

Das lokale Klima verändert sich durch die Bebauung und die zusätzlich befestigten Flächen. Durch die Versiegelungen werden kleinräumig zusätzliche Erwärmungen stattfinden. Das Gebiet befindet sich jedoch am Ortsrand der Stadt Mellrichstadt, welchem durch die geringe Bebauung und Offenheit zur umgebenden Landschaft genug Frischluft zur Verfügung steht. Mithilfe der festgesetzten Grundflächenzahl werden die bebaubaren Flächen auf das städtebaulich notwendige Maß beschränkt, was die Auswirkungen weiter verringert. Auch Pflanzgebote für Gehölze wirken durch die Schattenwirkung und Verdunstung von Gehölzen Erwärmungen entgegen.

Mit dem Verlust von bestehenden Gehölzflächen geht der Verlust von deren Luftfilterfunktion, Schattenwirkung und Verdunstung einher. Umgekehrt wirken Pflanzgebote für Gehölze Immissionen und Erwärmungseffekten entgegen.

Insgesamt sind die anlagebedingten Auswirkungen auch aufgrund der guten Durchlüftungssituation als gering zu werten.

Der Betrieb des Wohngebiets bedingt in geringem Umfang saisonal zusätzliche Emissionen durch Verfeuerung für die Beheizung der Wohnräume. Aufgrund einer guten Durchlüftung über am Ortsrand angrenzende Kaltluft- und Frischluftgebiete ist die zu erwartende (Zusatz-)Belastung jedoch allenfalls gering.

Es ergeben sich insgesamt geringe Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Lufthygiene.

Maßnahmen

Die maximale GRZ beschränkt die maximal mögliche Versiegelung. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, bis auf erforderliche Wege und Zufahrten, gemäß Art. 7 (1) der BayBO, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Pflanzgebote bewirken durch die Beschattung und Verdunstung von Gehölzen eine weitere Reduzierung von Erwärmungseffekten.

Konkret ist pro Grundstück ein Baum 1. oder 2. Ordnung mit einer Mindestgröße H, 2xv, 12-14 zu pflanzen.

Gemäß der Darstellung im Bebauungsplan ist entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze des nördlichen Wohngebiet-Teilbereichs ein 5 m breiter Grünstreifen mit einem 3-reihigen mehrstufigen Gehölzgürtel mit 2% Baumanteil (Gehölze 1. und 2. Ordnung) zu entwickeln.

Entlang der nördlichen, im Bogen verlaufenden, Erschließungsstraße sind insgesamt 6 Bäume 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindestabstand untereinander von 25 m, ohne Standortbindung zu pflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume beträgt H, 3xv, mDb 16-18.

Die Arten sind jeweils der Pflanzliste (siehe Bebauungsplan) zu entnehmen. Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans nachzupflanzen ist.

4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Mit einer Relevanzprüfung wird abgeklärt, ob artenschutzrechtlich bedeutende Arten (potentiell) betroffen sind, eventuelle Verbotstatbestände auftreten könnten oder ob man diese ausschließen kann. Die Relevanzprüfung baut üblicherweise auf einer Habitatermittlung vor Ort auf. Diese erfolgte bereits im März 2021 im Rahmen einer Übersichtsbegehung. Im April 2024 wurde sie auf Aktualität überprüft und auf einen 70 m-Umgriff zum Geltungsbereich erweitert, um den besonderen Belangen der Feldlerche gerecht zu werden. Aufbauend auf den saP-Arteninformationen des LfU und vor dem Hintergrund der ermittelten Habitatsituation wurde eine Abschichtung als maßgeblicher Teil der Relevanzprüfung vorgenommen.

Im Zuge der Abschichtung konnte die Betroffenheit folgender Artengruppen ausgeschlossen werden: Fledermäuse, Säugetiere ohne Fledermäuse, Lurche, Fische, Libellen, Käfer, Tag- und Nachtfalter, Schnecken und Muscheln, Gefäßpflanzen.

Als relevant bzw. potenziell vorkommend und betroffen festgestellt wurden:

- aus der Artgruppe Kriechtiere: Zauneidechse
- aus der Artgruppe Vögel: Heckenbrüter wie z. B. Goldammer und Feldbrüter wie z.B. Feldlerche

Höhlenbrütende Vogelarten wurden aufgrund der Habitatausstattung (derzeit keine Baumhöhlen vorhanden) abgeschichtet.

2024 wurde eine Erfassung von Vogelarten, insbesondere der Feldlerche, durchgeführt. Es fanden Begehungen am 18.04., 30.04., 10.05. und 04.06.2024 statt. Die Methodik erfolgte in Anlehnung an die Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (Südbeck et al. 2005) durch Sicht und Verhören. Dabei wurde der Geltungsbereich einschließlich eines 70 m-Umgriffs untersucht. Der Abschichtungstabelle ist zu entnehmen, welche Vogelarten im Rahmen dieser Untersuchungen als Brutvögel, Nahrungsgäste bzw. Randbeobachtungen festgestellt und welche Vogelarten nicht nachgewiesen wurden.

Folgende Hecken- und Gehölzbrüter wurden als Brutvögel innerhalb des Geltungsbereichs ermittelt:

- Dorngrasmücke (1 Brutrevier)
- Goldammer (1 Brutrevier)

Da die von Dorngrasmücke und Goldammer genutzten Gehölzstrukturen erhalten bleiben und in der Umgebung weitere Gehölzbereiche und Gehölzrandstrukturen mit Bruthabitateignung auftreten, kommt es zu keiner vorhabenbedingten Betroffenheit der Gehölzbrüter.

Bezüglich Feldbrütern wurde festgestellt:

- Feldlerche (1 randliches Brutrevier im 70 m - Umgriff)

Westlich und nördlich des Geltungsbereichs grenzt ausgedehntes Offenland an, das sehr gut den Habitatanforderungen der Feldlerche entspricht und weiterhin erhalten bleibt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Habitatverluste für die Feldlerche nicht erheblich sind und es folglich nicht zum Eintreten von Verbotstatbeständen kommt.

Weitere Brutvogelarten wurden nicht ermittelt. Nahrungshabitate unterliegen nicht dem Lebensstättenschutz des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Potenziell für die Zauneidechse geeignete Habitate befinden sich an Heckensäumen und in Übergangsbereichen zur vorhandenen Wohnbebauung mit Versteckstrukturen. Im Frühjahr bis Sommer 2024 wurde eine Präsenz-/Absenzuntersuchung zur Zauneidechse entsprechend der in der Arbeitshilfe des LfU beschriebenen Methodik durchgeführt. Dabei wurde der Geltungsbereich einschließlich eines 40 m- Umgriffs überprüft. Bei insgesamt vier Begehungen am 30.04., 10.05., 04.06. und 19.08.2024 wurde kein Nachweis der Zauneidechse erbracht. Da die Zauneidechse somit als absent zu beurteilen ist, gibt es keine Betroffenheit der Zauneidechse.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze im südlichen Wohngebiet-Teilbereich auf Parzelle 4096 zieht sich eine ca. 165 m lange Schlehenhecke. Diese ist als Biotop unter der Nummer 5527-1096 (Teilfläche -014) und Bezeichnung „Verbuschte Magerrasenhänge, ehemalige Steinbrüche und Heckenkomplexe zwischen Mellrichstadt und Hainhof“ erfasst. Die Hecke wird als zu erhaltende Ortsrandeingrünung festgesetzt und wird daher von der Planung nicht beeinträchtigt.

Zwischen dem nördlichen und dem südlichen Wohngebiet-Teilbereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eine weitere Teilfläche des Biotops 5527-1096. Diese wird vom Vorhaben ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Innerhalb und in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches liegen keine geschützten Biotope nach §30 BNatSchG vor.

Auswirkungen

Während der Bauzeit ist aufgrund des Baubetriebs mit Störungen der Tier- und Pflanzenwelt zu rechnen. Heckenbrüter und Feldbrüter könnten von solchen Störungen betroffen sein. Die baubedingte Beeinträchtigung von Tieren und Pflanzen wird bei Einhaltung von Bauzeitenbeschränkungen als gering eingestuft.

Aufgrund der Ausweisung zum Baugebiet kommt es in der Folge unvermeidlich zu Bebauung und damit zum Verlust an Lebensstätten von Tieren und Pflanzen: Biotope geringer bis mittlerer Wertigkeit in Form von Gehölzbeständen, Grünland und Acker müssen der Bebauung weichen und gehen dadurch zum Teil verloren. Die baubedingten Auswirkungen sind insgesamt als mittel zu werten.

Durch die Wohnnutzung sind in geringem Umfang weitere Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt in Form von z. B. Störungen der Vogelwelt zur Brutzeit zu erwarten. Mit der Gestaltung der privaten Grünflächen in Form von naturnahen Gärten mit z. B. Blühflächen, Vogelschutzgehölzen und Nisthilfen können jedoch durchaus auch positive Wirkungen für Tier- und Pflanzenarten einhergehen. Betriebsbedingte Wirkungen werden insgesamt jedoch als gering eingeschätzt.

Die Beeinträchtigung von Tieren und Pflanzen ist insgesamt als mittel einzustufen.

Unter Beachtung der unten genannten Maßnahmen ist es weitgehend ausgeschlossen, dass durch das geplante Baugebiet Verbotstatbestände nach § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG ausgelöst werden.

Maßnahmen

Zum Schutz von Heckenbrütern und aufgrund der Bedeutung landwirtschaftlicher Nutzflächen als potenzielle Brutstätten für Feldbrüter sind Baumaßnahmen verbindlich im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. vorzusehen. Im Bereich der bestehenden Ackerfläche können Baumaßnahmen im Schutzzeitraum zwischen dem 01.03. und dem 01.10. zugelassen werden, wenn das Bau- feld vor Beginn der Brutzeit bis zum Baubeginn durch Bodenbearbeitung und Schwarzbrache im mindestens 4-wöchigen Turnus unattraktiv für bodenbrütende Vogelarten gestaltet wird.

Bei Neuanpflanzungen finden heimische und standortgerechte Gehölzarten Verwendung.

4.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Baugebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Stadt Mellrichstadt auf einer Anhöhe (Hainberg) oberhalb des Stadtkerns und oberhalb eines ehemaligen Kasernengeländes.

Südlich und östlich grenzt das Gebiet an Wohnbebauung. Im Norden und Westen liegen Ackerflächen. Im Südosten, wo sich derzeit eine öffentliche Grünfläche befindet, grenzt ein eingezäuntes, begrüntes Areal mit einem Wasserbehälter an, eine laut Flächennutzungsplan ausgewiesene Versorgungsfläche. Dahinter schließt ein von Bebauung eingeschlossener Acker an.

Der in die freie Landschaft und zum nahe gelegenen Suhlesturm führende Suhlesweg wird von Erholungssuchenden frequentiert. Er ist als Wanderweg des Rhönklubs, als „Rhön-Rundweg 2“ und als Fränkischer Marienweg ausgeschildert.

Der südliche Teil des Bebauungsplangebiets wird derzeit als öffentliche Grünfläche in Anspruch genommen. Es sind darin im Nordwesten eine Sitzgruppe, im Osten ein Bolzplatz integriert. Der Bolzplatz wird von der Bevölkerung rege genutzt. Auch ansonsten wird die Grünfläche von Erholungssuchenden frequentiert, worauf vorhandene Trampelpfade deuten. Die öffentliche Grünfläche liegt in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zu.

Westlich an die Grünfläche grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“ an.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen in Form von Baubetrieb beeinträchtigen die Erholungseignung des Gebiets zeitweilig stark. Insgesamt können sie jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung als gering eingestuft werden.

Die Errichtung von Wohnbebauung und Erschließungsstraßen zieht unvermeidbare Veränderungen des Landschaftsbildes nach sich. Derzeit vorherrschende Acker- und Grünflächen werden in die Siedlungsfläche integriert werden, die sich dadurch weiter nach außen in die Landschaft verschiebt. Der Erhalt der randlichen Hecke im Südwesten und die Schaffung von einer aus Gehölzen bestehenden Ortsrandeingrünung am Nordwest- und Nordrand werden jedoch absehbar wieder einen harmonischen Landschaftszusammenhang herstellen. Die Nutzung des Suhleswegs als Wander- und Spazierweg wird weiterhin gewährleistet sein. Der östliche Teil der öffentlichen Grünfläche mit dem Bolzplatz und einer Streuobstreihe bleibt erhalten.

Zur weiteren Minderung dieser Auswirkungen wird das Maß der baulichen Nutzung und werden die absoluten Höhen der baulichen Anlagen auf das städtebaulich notwendige Maß begrenzt. Festsetzungen zu Dachformen- und -farben sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Die anlagebedingten Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und Erholung sind somit als gering zu werten. Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht relevant.

Insgesamt ist die Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaft und Erholung gering zu bewerten.

Maßnahmen

Zur Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung werden Festsetzungen zur maximalen Bebauung, zur maximalen Höhe, zu Dachformen und -farben sowie zur Begrünung bzw. Bepflanzung, zum Ausschluss von flächenhaften Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen und zur Begrenzung von Koniferen/Nadelgehölzen getroffen.

4.2.7 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Beim Schutzgut Mensch steht der Mensch selbst im Blickpunkt. Es geht um die Betrachtung seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens bzw. darum, inwieweit sich vorhabensbedingte Wirkungen in Form von Lärm oder sonstiger Immissionen darauf auswirken können.

Im geplanten Bebauungsgebiet kommt es durch die derzeit bestehende landwirtschaftliche Nutzung phasenweise zu einer geringfügigen Anreicherung der Luft mit Staub, Gasen und Dämpfen sowie Geräuscheinwirkungen. Die Flächen sind daher bezüglich Lärm und Immissionen bereits geringfügig vorbelastet.

Auswirkungen

Durch die Errichtung der Wohngebäude kommt es baubedingt zu einer zusätzlichen Lärmbelastung sowie zu einer erhöhten lufthygienischen Belastung bereits bestehender Baugebiete. Diese Auswirkungen sind aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung von geringer Erheblichkeit.

Der Betrieb des Wohngebiets bedingt in geringem Umfang saisonal zusätzliche Emissionen durch Verfeuerung für die Beheizung der Wohnräume; diese Emissionen wirken bezüglich des Menschen gleichzeitig als Immissionen. Aufgrund einer guten Durchlüftung über am Ortsrand angrenzende Kaltluft- und Frischluftgebiete ist die zu erwartende (Zusatz-)Belastung jedoch allenfalls gering. Dadurch, dass Wohnraum in einer für die menschliche Gesundheit und das menschliche Wohlbefinden geeigneten Lage geschaffen wird, gibt es zudem durchaus auch positive Wirkungen des Vorhabens für das Schutzgut Mensch.

Mit dem Verlust von bestehenden Gehölzflächen geht der Verlust von deren Luftfilterfunktion einher. Umgekehrt wirken Pflanzgebote für Gehölze Immissionen entgegen.

Die betriebsbedingten Auswirkungen sind insgesamt gering. Anlagebedingte Wirkungen sind nicht relevant.

In der Zusammenschau sind die Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch (Lärm, Immissionen) als gering zu beurteilen

Maßnahmen

Durch Gebote zur Anpflanzung von Gehölzen wird durch die damit einhergehende Steigerung der Luftfilterfunktion Immissionen entgegengewirkt. Die Pflanzgebote sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

4.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Keine vorhanden.

4.3 Status Quo Prognose

Die Status quo Prognose umreißt die denkbare Entwicklung des Planungsgebietes ohne die geplante Neuordnung bzw. Umnutzung der derzeit bestehenden Acker- und Grünflächen. In diesem Fall würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt bzw. als Grünfläche fortbestehen.

Eine Bebauung in den Parzellen wäre nicht möglich. Damit könnte die Stadt Mellrichstadt ihre städtebaulichen Zielsetzungen zur Wohnbebauung nicht realisieren. Der Verlust an Einwohnern, speziell jungen Familien, durch Abwanderung in andere Kommunen mit Bauplatzangebot könnte die Folge sein.

Alle hier dargestellten im Zuge der geplanten Maßnahmen entstehenden Auswirkungen auf die Umwelt würden ohne Ausweisung des Wohngebietes nicht auftreten.

4.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als Alternative für das geplante Baugebiet würde sich die in unmittelbarer Nachbarschaft des geplanten Baugebiets stadteinwärts am Suhlesweg gelegene größere Ackerfläche eignen. Jedoch besteht beim Eigentümer keine Bereitschaft, sein Grundstück für die Planung eines Wohnbaugebietes zur Verfügung zu stellen. Weitere geeignete Alternativen bieten sich nicht an.

4.5 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Das Überwachungskonzept eines Bebauungsplanes ist nicht allumfassend auf jede mögliche Umweltauswirkung auszurichten. Vielmehr ist vorrangig auf die Erfassung unvorhergesehener, erheblicher Umweltauswirkungen infolge der Durchführung des Bebauungsplans einzugehen. Das Monitoring zielt nicht auf eine generelle Vollzugskontrolle des Bebauungsplanes aus – diese Vollzugskontrolle bleibt weiterhin Aufgabe des Bauvollzugs. Für die Festsetzung, für welche Umweltauswirkungen eine Überwachungsmaßnahme vorzusehen ist, sind folgende Erwägungen maßgebend:

- Grundsätzlich sind nur solche Umweltauswirkungen relevant, die auch Gegenstand der Umweltprüfung waren. Soweit es um die Erfassung solcher Umweltbelange geht, die während des Planaufstellungsverfahrens nicht bekannt waren und sein mussten, können sich die Stadt auf die Informationspflicht der Behörden verlassen und müssen nicht aus bloßen Vorsorgegründen Überwachungsmaßnahmen durchführen.
- In einem nächsten Schritt ist zu fragen, inwieweit Abweichungen von der im Umweltbericht prognostizierten Entwicklung des jeweiligen Umweltbelangs zu unvorhergesehenen erheblichen negativen Umweltauswirkungen führen können. Dabei richtet sich die Betrachtung auf negative Umweltauswirkungen, deren Entwicklung nur mit Unsicherheiten prognostiziert werden konnten. Solche Unsicherheiten können in der Variabilität der Rahmenbedingungen oder der Grundannahmen liegen.

In diesem Bebauungsplan sind keine Monitoring Maßnahmen erforderlich, da keine Maßnahmen festgesetzt wurden, die Unsicherheiten bezüglich der Wirksamkeit auf den Schutz von Umwelt und Natur enthalten.

4.6 Zusammenfassung

In der nachfolgenden Tabelle werden zusammenfassend die Umweltauswirkungen in ihrer Erheblichkeit auf die jeweiligen Schutzgüter eingestuft.

Schutzgut	Auswirkungen			Ergebnis
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Klima und Lufthygiene	gering	gering	gering	gering
Fläche	gering	mittel	keine	mittel
Boden	gering	mittel	keine	mittel
Wasser	keine	gering	keine	gering
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	gering	mittel
Landschaftsbild und Erholung	gering	gering	keine	gering
Mensch (Lärm, Immissionen)	gering	keine	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Die Eingriffe im Zuge der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes Suhlesweg in Mellrichstadt, werden Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt nach sich ziehen. Es sind bei Änderung der derzeitigen Nutzung negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung sowie den Menschen selbst zu erwarten. Die negativen Auswirkungen können unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen verringert werden, so dass sie als mittel oder gering bzw. nicht erheblich eingestuft werden können.

5. QUELLEN

5.1 Internetquellen

Umweltatlas Bayern

Bayern-Atlas

FIN-Web – FIS-Natur Online

Landschaftsentwicklungskonzept Region Main-Rhön

Klimafaktenblätter Bayern und Mainregion

5.2 Literatur, Gutachten und Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 01.01.2024

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 07.07.2023

Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 24.07.2023

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2020): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse, Augsburg

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Leitfaden, München Dezember 2021

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.d.F. vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 04.03.2021

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 14.12.2022

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 23.06.2021

SÜDBECK, P., H. ANDRETTZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (HRSG.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Radolfzell.