

STADT MELLRICHSTADT
Vertreten durch 1. Bgm. Michael Kraus
Hauptstraße 4
97638 Mellrichstadt



ENTWURF

Begründung der Einbeziehungssatzung „Seestraße“ Frickenhausen der Stadt Mellrichstadt

Flurnummern: TF 78, 134, 135, 136, 136/1, 137, TF 140, TF 140/1, 141, 142, 144, 145, TF 146, 147, 148, 149, 150, 150/1, 150/2, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 163, 164

Gemarkung: Frickenhausen

Gemeinde: Stadt Mellrichstadt

Landkreis: Rhön-Grabfeld

Stand: 24.07.2025

PLANUNG:

LAND + plan  LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
 **Susanne Siebenlist**
Am Linsenberg 9 97797 Wartmannsroth OT Windheim
TELEFON 09732 - 780 002 EMAIL buero@landundplan.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen / Einführung	4
1.1	Planungsanlass und Planungsziele	4
1.2	Planungsrechtliche Situation.....	4
1.3	Trägervorabstimmung.....	5
1.4	Lage des Planungsgebietes / Beschreibung des Planungsraumes	6
1.5	Geltungsbereich	7
1.6	Bodenneuordnung / Grundstücksaufteilung	7
2	Übergeordnete Planungen.....	8
2.1	Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	8
2.2	Flächennutzungsplan	8
2.3	Naturschutzrechtliche Planungen	8
3	Städtebauliche Planung.....	10
3.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
3.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze	11
3.1.2	Immissionsschutz	12
3.1.3	Festsetzungen der Grünordnung	12
3.2.	Wasserrechtliche Belange / Vermeidung von Hochwasserschäden (gem. § 9 Abs. 16 BauGB).....	14
3.2.1	Ausweisung von Schutzstreifen am Frickenbach	14
3.2.2	Geländeveränderungen im Talraum	15
3.2.3	Bebauung im wassersensiblen Bereich	15
3.3.	Erschließung	16
3.3.1	Straßen / Wege	16
3.3.2	Wasser / Abwasser.....	16
3.3.3	Energie	16
3.3.4	Telekommunikation	16
3.3.5	Müllabfuhr.....	16
3.3.6.	Feuerwehr	16
4	Denkmalschutz.....	17
5	Grünordnerischer Beitrag / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und (1a) BauGB	18
5.1	Bewertung des Eingriffes nach §§ 13, 14 und 15 BNatSchG - Bewertung des Eingriffes in Bezug auf den Naturhaushalt	18
5.1.1	Schutzgut Mensch	18
5.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	19
5.1.3	Schutzgut Wasser – Grundwasser.....	19
5.1.4	Schutzgut Boden	20
5.1.5	Schutzgut Luft und Klima	21

5.2	Bewertung des Eingriffes nach §§ 13, 14 und 15 BNatSchG - Bewertung des Eingriffes in Bezug auf das Landschaftsbild	21
5.3	Vermeidung, Minimierung und Bilanzierung des Eingriffes	22
5.3.1	Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes	22
5.3.2	Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes	22
5.3.3	Bilanzierung des Eingriffes auf den Naturhaushalt – Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	22
5.4	Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation des Eingriffes	24

1 Vorbemerkungen / Einführung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde hat gem. § 2a BauGB im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die **Ziele, Zwecke** und wesentlichen **Auswirkungen des Bauleitplans** darzulegen.

Die Stadt Mellrichstadt hat am 31.07.2023 in der Stadtratssitzung den Erlass einer Einbeziehungssatzung „Seestraße“ beschlossen, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Bebaubarkeit der Grundstücke zu schaffen.

Der Stadt liegen zahlreiche Anfragen von Bauwerbern vor, die konkrete Bauabsichten bekunden. Die Anfragen beziehen sich sowohl auf die Kernstadt als auch auf die dazugehörigen Stadtteile von Mellrichstadt. Um den akut herrschenden Nachfragen nach Bauplätzen in den einzelnen Stadtteilen nachkommen zu können, hat sich die Stadt Mellrichstadt dazu entschlossen, neue Bauflächen auszuweisen, um Bauwillige, insbesondere junge Familien in der Stadt und in seinen Gemeindeteilen wie Frickenhausen zu halten und die positive Entwicklung in der Stadt weiterhin zu fördern.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mellrichstadt vom 16.07.2002 ist der Planungsraum in Frickenhausen als ortsbildprägende Grünfläche am Frickenbach dargestellt.

Die umgebende Bebauung wird als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Talraum am Frickenbach ist als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses dargestellt.

Mit dem Erlass soll die notwendige Rechtsgrundlage für eine Bebauung geschaffen werden und dabei gleichzeitig der Charakter der vorh. Grünflächen erhalten bleiben.

Die Bebauung dieser Grünflächen unterstützt die Siedlungsentwicklung im ortsnahen Bereich, womit der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgebeugt werden kann.

Ein privater Bauherr möchte zudem auf seinen Grundstücken im Talraum TinyHouses als Ferienhäuser errichten. Mit der Einbeziehungssatzung kann damit Planungs- und Baurecht erlangt werden, um die Flächen einer baulichen Nutzung zugänglich zu machen.

Die Erschließung der Fläche ist über die öffentliche Verkehrsfläche (Wirtschaftsweg) vorgesehen.

1.2 Planungsrechtliche Situation

Die Grundstücke sind zurzeit ohne einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Geltungsbereich ist z.Z. ein Außenbereich der unmittelbar an die Bebauung von Frickenhausen angrenzt. Die Stadt Mellrichstadt möchte aufgrund der verschiedenen Bauwerberinteressen dieses Gebiet als mögliche Bauflächen ausweisen. Mit der Ausweisung soll der örtl. Charakter erhalten werden. Daher soll eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlassen werden, da sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dies ist gegeben durch die Angrenzung an den bebauten Ortsbereich und die Prägung durch die vorhandene Bebauung. Die geplante Bebauung wird sich maßstäblich, gestalterisch und auch funktional in die Umgebung einbinden. Mit der Planung erfolgt eine nachhaltige Flächenentwicklung (flächen- und ressourcenschonend, da die bestehende Infrastruktur genutzt wird). Außerdem sind die Flächen verkehrstechnisch gut an die Seestraße angebunden, eine Ver- und Entsorgung ist gesichert und durch eine Bebauung werden keine übermäßigen Immissionen entstehen, die das Umfeld beeinträchtigen würden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mellrichstadt ist das Planungsgebiet derzeit nicht als Mischgebiet definiert. Im Rahmen des Verfahrens wird der FNP vorläufig nur berichtigt. Im Zuge der Gesamtfortschreibung oder im Zuge eines separaten Änderungsverfahrens wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Gemeinde für die Einbeziehungssatzung das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anwenden.

Aufgrund der Lage zwischen der bebauten Ortslage und der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab, der auf die Planfestsetzungen übertragen wird und den Charakter der Ortsrandnahen Bebauung nicht wesentlich ändern wird, erfüllt das Planvorhaben die Anforderungsvoraussetzungen gem. § 13 Abs. 1 BauGB.

Das Plangebiet liegt im Randbereich des Ortskernes von Frickenhausen an der Kreisstraße NES 39 bzw. der Ortsdurchfahrtsstraße. Ab dem Lindenweg, der den Planungsraum ca. mittig quert, ist der Planungsraum beidseitig von Bebauung umgeben.

Es sind bereits Gebäude wie Scheunen und Wohngebäude sowie Nebengebäude im Planungsraum in früheren Zeiten errichtet worden. Ein bestehender Gewerbebetrieb mit Lagerfläche und dichter Heckeneinfassung ist ansässig.

Bei den unbebauten Flächen handelt es sich um Kleingärten, Nutzgärten mit Kleintierhaltung sowie Wiesen- und Gehölzflächen die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen und die zu einer Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Bebauung beitragen können.

Durch die Planung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, da keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete direkt betroffen sind. Jedoch sind im Umfeld von Frickenhausen Natura 2000 Gebiete vorhanden.

Desweiteren besteht für die Planung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung Punkt 18 Bauvorhaben. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen o.ä. zu beachten sind.

Ziel ist künftig eine geordnete Nutzung des Talraumes mit Anbindung an den alten Ortsbereich und die bestehende Bebauung entlang der Seestraße sowie der Würdigung des wassersensiblen Talraumes als potentieller Rückhalteraum bei Hochwasserereignissen. Zudem sollen ortsbildprägende Grün- und Gehölzstrukturen zur Einbindung des Ortsrandes an die Freie Landschaft erhalten werden.

Mit der Anwendung der Verfahrenserleichterung gem. § 13 BauGB kann von der Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Mit der Pflicht auf eine Abwägung der Umweltbelange wird gem. §18 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit §1a Abs. 3 BauGB eine Eingriffsbewertung und Eingriffsregelung in einem Grünordnerischen Beitrag durchgeführt. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Mellrichstadt.

1.3 Trägervorabstimmung

In dem Zeitraum vom 28.11.2024 bis 15.01.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 unterrichtet und zu Äußerung aufgefordert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB fand im gleichen Zeitraum statt.

Die Stellungnahmen wurden in den Entwurf berücksichtigt.

1.4 Lage des Planungsgebietes / Beschreibung des Planungsraumes

Frickenhausen, ein Gemeindeteil der Stadt Mellrichstadt mit ca. 400 Einwohnern, liegt ca. 6km südwestlich von Mellrichstadt im Landkreis Rhön-Grabfeld.

Der Planungsraum für die Einbeziehungssatzung liegt am südlichen Ortskern von Frickenhausen und erstreckt sich im Talraum des Frickenbaches. Der Planungsraum wird im Süden von der Seestraße sowie der vorhandenen Bebauung begrenzt. Im Norden grenzt der Bereich an die vorhandene Bebauung des Altortes an.



Übersichtskarte Frickenhausen Quelle Grundlagenkarte aus OpenStreetMap ¹

Der Planungsraum wird bedingt durch die Ortsnähe vielfältig genutzt:

- Kleingartennutzung mit Gartenhäuschen und Gewächshäusern
- Holzlagerplätze
- Scheunen und Nebengebäude
- Landwirtschaftliche Lagerplätze (Brennholz, Pflastersteine, ...)
- Schotterfläche mit Parkplätzen und Lagerfläche
- Kleintierhaltung
- Grünland mit Streuobst

Die Vegetation im Planungsraum wird geprägt durch Gärten, Wiesenflächen, Hecken, Einzelbäume und Obstgehölze. Vereinzelt sind in den Gartenbereichen fremdländische Nadelgehölze vorhanden. Ein alter Obstbaumbestand mit Apfel und Kirschbäumen ist im Bereich des Frickenbaches wie auch parallel der Seestraße vorhanden.

Eine artenreiche Hecke u.a. mit Erle, Esche, Feld-u. Spitzahorn, Vogel-Kirsche, Weißdorn, Holunder, Hartriegel, Heckenrose fasst den geschotterten Park- und Lagerplatz von der Straße bis zum Frickenbach ein.

Entlang der Seestraße wurden als Straßenbegleitbäume Linden angepflanzt. In den Gärten sind neben Gemüsekulturen und Blumenbeeten auch Obstgehölze und Beerensträucher sowie alte Hasel- und Brombeergebüsche vorhanden, aber auch fremdländische Gehölze (z.B. Trompetenbaum) und Nadelbäume (z.B. Thuja, Zypressen).

¹ <https://www.openstreetmap.de/karte/#+>

Die Grünflächen werden überwiegend als Rasenflächen genutzt und teilweise bis an den Bachlauf intensiv gepflegt.

Die Streuobstwiese mit den alten Obstbaumbestand wird mäßig extensiv genutzt und wird von hochwüchsigen Gräserarten (Glatthafer, Knäuelgras, Wiesen-Rispengras) geprägt. Stellenweise sind nitrophil geprägte Saumbereiche mit Brennesseln vorhanden. (G211 mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland)

In einem Teilbereich hat sich im Uferbereich des Frickenbaches eine nitrophile Hochstaudenflur mit Brennesseln ausgebildet.

Der Planungsraum wird vom Lindenweg gekreuzt, einer öffentlichen Straße, die die innerörtliche Dorfstraße mit der Kreisstraße NES39 bzw. der Ortsdurchfahrtsstraße verbindet. Ein befestigter Wirtschafts- und Erschließungsweg verläuft von der Seestraße zum Löschwasserteich und erschließt hier den Kleingartenbereich. Ein weiterer öffentlicher Wirtschaftsweg verläuft parallel zum Lindenweg und erschließt die rückwärtigen Grundstücke des Altortes am Frickenbach.

Der Frickenbach wird gespeist von einer Quelle im Altort von Frickenhausen sowie von Gräben nördlich der Ortslage. Im Ortsbereich wurde er stellenweise verrohrt.

Im Planungsraum mündet ein verrohrter Zulauf aus dem Altort in den Bach. Auch im Planungsraum wurden Bachabschnitte verrohrt bzw. überbaut.

Der Bach gehört zum Wildbacheinzugsgebiet der Els in die der Bachlauf bei Wechterswinkel mündet. (Quelle: Umweltatlas, Bay. Landesamt f. Umwelt www.umweltatlas.bayern.de)

Der Bachlauf wird südlich der Ortslage durch die Kreisstraße NES 39 bzw. der Ortsdurchfahrtsstraße gequert. Der Straßenlauf wurde erhöht ausgebaut und zum Talraum angeböscht.

Ein Ausbau der Kreisstraße NES 39 ist vorgesehen, in der Satzung wurde die geplanten Straßenbegrenzung mit Planungsstand von 2024 übernommen.

Die Trasse des Mischwasserkanals verläuft parallel der Seestraße und liegt teilweise im Planungsraum. Im Bereich der Flur Nr. 149 wird der Planungsraum gequert und verläuft parallel des Frickenbaches und quert die Seestraße im Bereich des Straßendurchlasses. Leitungsrechte für den Mischwasserkanal werden in der Satzung ausgewiesen.

Eine 20kV Freileitung quert den Planungsraum zur bestehenden Trafostation am Ortsrand.

1.5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen von Flur Nummer TF 78, 134, 135, 136, 136/1, 137, TF 140, TF 140/1, 141, 142, 144, 145, TF 146, 147, 148, 149, 150, 150/1, 150/2, 152, 153, 154

155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 163, 164 in der Gemarkung Frickenhausen mit einer Gesamtgröße von ca. 11.625 m².

1.6 Bodenneuordnung / Grundstücksaufteilung

Eine Bodenneuordnung und Grundstücksaufteilung sind nicht vorgesehen.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand als Grundlage und Richtschnur für die räumliche Entwicklung des Freistaats ist Mellrichstadt als Mittelzentrum bestimmt, das bevorzugt entwickelt werden soll. Frickenhausen liegt lt. Strukturkarte im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Unter Pkt. 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind „in den Siedlungsgebieten () die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.“²

(Quelle: nicht-amtliche Lesefassung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern mit Stand Juni 2023)

Im Regionalplan Main-Rhön Würzburg (3) sind die Flächen um Frickenhausen als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. (als Landschaftsschutzgebiet Bayer. Rhön festgesetzt)

Unter All Raumstruktur 2. Ländlicher Raum 2.5 Auf die Sicherung und den Ausbau der Einrichtungen für die Tages- und Wochenenderholung und den Fremdenverkehr ist in den dafür geeigneten Gemeinden hinzuwirken. Fremdenverkehrsschwerpunkt ist vor allem das Bäderland Bayerische Rhön.

Unter BII Siedlungswesen 2. Wohnungsbau 2.3 In den Mittelzentren () Mellrichstadt und in deren näherer Umgebung soll auf eine stärkere Siedlungsdichte in den Wohnbaugebieten hingewirkt werden.³

(Quelle: Aktuelle Lesefassung des Regionalplan Region Main-Rhön (3) mit Stand 30.01.2024)

2.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mellrichstadt vom 16.07.2002 ist der Bereich mit den darin gelegenen Flurstücken als ortsbildprägende Grünfläche am Frickenbach dargestellt. Der Planungsraum liegt teilweise am Ortsrand bzw. zwischen dem alten Ortsbereich und der Bebauung an der Seestraße. Die umgebende Bebauung wird als gemischte Baufläche festgelegt. Der Talraum am Frickenbach ist als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses dargestellt. Der mit Scheune und Nebengebäuden bebaute Bereich am Lindenweg ist aus der Grünfläche herausgenommen.

2.3 Naturschutzrechtliche Planungen

Frickenhausen liegt im Naturpark Bayerische Rhön sowie im Biosphärenreservat Rhön Zone 3 (Entwicklungszone) - außerhalb des „Landschaftsschutzgebietes“ und unterliegt somit nicht diesem Schutzstatus.

Europäische Schutzgebiete – Natura 2000-Gebiete sind im Umfeld vorhanden:

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet FFH 5527-373.03 „Trockenverbundgebiet Rhön – Grabfeld“ in einer Entfernung von ca.170m am südwestlicher Ortsrand
- Vogelschutzgebiet 5527-401 „Standortübungsplatz Mellrichstadt“ in einer Entfernung von ca. 770m östlich der Ortslage

Als weitere Schutzgebiete sind das Naturschutzgebiet NSG-00751.01 „Kernzonen im bayerischen Teil des Biosphärenreservats Rhön“ sowie das Naturschutzgebiet NSG-00744.01 „Trockengebiete nordwestlich Mittelstreu“ am östlichen Ortsrand zu nennen (Abstand zum Planungsraum ca. 410m)

Im Geltungsbereich sind keine gesetzlich geschützten Biotope (nach §30 BNatSchG und Art.23 BayNatSchG) vorhanden.

² <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

³ Regionalplan Region Main-Rhön (3) - Regierung von Unterfranken (bayern.de)

Nach Auskunft der unteren Naturschutzbehörde sind in der bayerischen Artenschutzkartierung keine Funde bezüglich des Auftretens seltener Tier- und Pflanzenarten im Planungsraum dokumentiert.

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas Stand 2024) ⁴

(Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de, Fin-Web Bayern (Fis-Natur-Online), www.geoportal.bayern.de/bayernatlas)

⁴ <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

3 Städtebauliche Planung

Frickenhausen kann sich aufgrund der topographischen Lage und der Lage im Biosphärenreservat Rhön nur eingeschränkt entwickeln.

Mit der baulichen Anbindung des Außenbereiches an den Altort und der Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet (MDW) kann die Siedlungsentwicklung im ortsnahen Bereich unterstützt bzw. die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgebeugt werden. Mit dem Erlass soll die notwendige Rechtsgrundlage für eine Bebauung geschaffen werden, die bisherige vielfältige Nutzung ordnen und eine standortgerechte Nutzung der Grünflächen sicherstellen. Zudem kann mit der Planung der Talraum entlang des Frickenbaches als Grünfläche mit Auflagen erhalten werden. Zudem sollen landschaftsbildprägende Grün- und Gehölzstrukturen zur Einbindung des Ortsrandes an die Freie Landschaft erhalten werden.

Aus städtebaulicher Sicht spricht für die Einbeziehungssatzung:

- Die ortsrandnahe Lage am Altort und die vorhandenen Erschließungswege
- Die direkte Anbindung an die Kreisstraße NES 39 bzw. Ortsdurchfahrtsstraße
- Die Schließung der vorh. Baulücken (Nachverdichtung)
- Anpassung der geplanten Bebauung an die vorh. umgebende Bebauung
- Wenig Baulandressourcen im Umfeld von Frickenhausen
- Keine weitere Zersiedelung der Landschaft und Überbauung wertvoller naturnaher Landschaftsteile im Außenraum.

Der Interessenkonflikt zwischen der dörflichen Bebauung und dem Eingriff in den Talraum bzw. in Natur und Landschaft kann durch folgende Maßnahmen minimiert werden:

- Erhalt alter Obstgehölze sowie landschaftsbildprägender Einzelbäume bzw. Heckenstrukturen.
- Baumfällungen nur unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen
- Erhalt artenschutzrelevanter Habitatbäume
- Verhinderung artenschutzrelevanter Verbotstatbestände bei Bäumen mit Quartierstrukturen für besonders geschützte Tierarten gem. § 44 BNatSchG. Einhaltung von artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Anforderungen durch Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde
- Forderung von sockellosen Einfriedungen in der Grünordnung zur Förderung faunistischer Wanderwege
- Begrünung von Flachdächern
- Begrenzung und Minimierung der Bodenversiegelungen
- Maßnahmen zum Schutz des wassersensiblen Bereiches
- Erhalt des Retentionsraumes
- Festlegungen zur Regelung des Wasserabflusses und des Hochwasserschutzes
- Landschaftsgerechte Einbindung im Ortsrandbereich
- Erstellung von qualifizierten Freiflächengestaltungsplänen zur Baueingabe

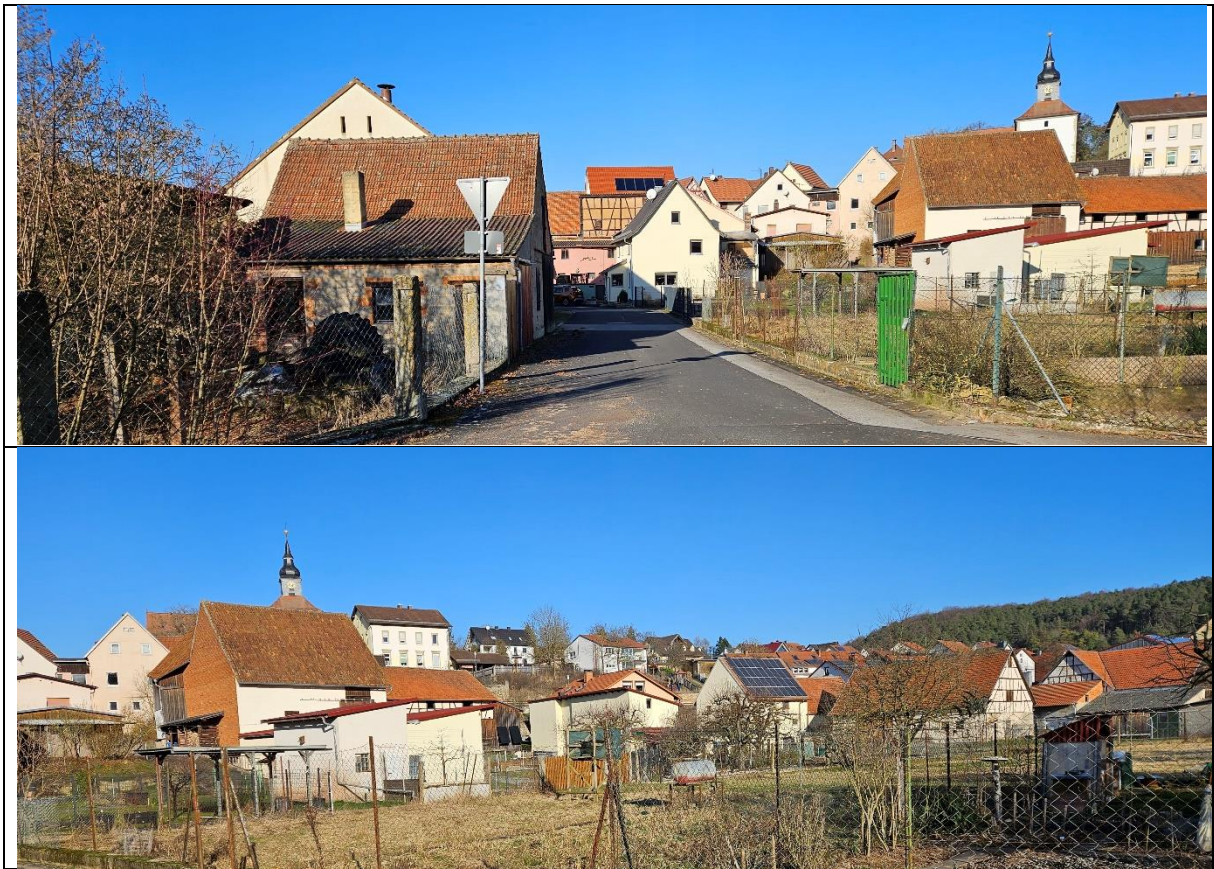
Flächengröße:

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 11.625 m² auf.

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Bei der Verfahrensart „Einbeziehungssatzung“ ergeben sich Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und die Bauweise im Wesentlichen durch den vorhandenen Baubestand. Die geplante Bebauung hat sich daher an die Umgebungsbebauung anzupassen. Eine für die Region typische Dörfliche Mischbebauung aus Haupt- und Nebengebäuden. Mit unterschiedlichen Gebäudegrößen und Ausrichtung der Gebäude sowie einem unregelmäßigen Straßen- und Wegeverlauf. Frickenhausen stellt mit der Ortsstruktur und der historischen Siedlungsform ein typisches Haufendorf dar.

Fotos der angrenzenden Ortsrandlage mit der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur



Fotos LP 01.2024

3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

Im Geltungsbereich der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben gem. §29 BauGB nach den Vorschriften des §34 BauGB und den folgenden ergänzenden Festsetzungen nach §9 Abs. 1 BauGB, die zum möglichst reibungslosen Einfügen einer Neubebauung in die vorhandene Bebauung dient.

Im Planungsraum sollen die überbaren Flächen zur Anbindung an den Altort als dörfliches Wohngebiet (MDW) ausgewiesen werden.

Um den Charakter der Umgebung zu entsprechen sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckungen sind der umgebenden Bebauung des alten Ortskerns anzupassen.

Die offene Bauweise der angrenzenden Siedlungsstruktur wird übernommen, eine Baugrenze wird nicht ausgewiesen.

Die neue Bebauung hat sich aufgrund der hier vorliegenden Satzung der vorhandenen Gebäudekubatur in Form von Größe, Höhen und Proportionen der Bestandbebauung von Frickenhausen anzupassen.

3.1.2 Immissionsschutz-

Ein in Auftrag gegebenes Lärmgutachten (Anlage 2 - Schalltechn. Untersuchung, Dipl.-Geogr. Udo Maier, 17.02.2025) ergab, dass „ein schmaler Streifen des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung entlang der Kreisstraße NES 39 von einer Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 in der Nacht betroffen ist. Auf den beiden Flurstücken Nr. 163 und 164 im Westen des Geltungsbereiches werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten. Da die Überschreitungen entlang der Kreisstraße nur Flächen betreffen, die entsprechend der Festsetzungen in der Planzeichnung als ‚von Bebauung freizuhaltend‘ ausgewiesen sind bzw. im Falle des Flurstückes Nr. 164 aufgrund der Grundstücksgröße für ein Wohnhaus ungeeignet ist, sind keine Festsetzungen für Lärmschutz erforderlich.“

Landwirtschaftliche Betriebe sind lt. AELF Bad Neustadt in unmittelbarer Nähe zum geplanten Vorhaben vorhanden. Tierhaltung ist derzeit nicht vorhanden. In mittelbarer Entfernung sind weitere landwirtschaftliche Betriebe ansässig.

Eine künftige Entwicklungsfähigkeit der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe wird mit der Planung nicht beeinträchtigt.

Die von den landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), die durch die betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzung entstehen, sind zu Tag- wie auch Nachtzeiten möglich. Diese sind ortsüblich, zumutbar und auch in der Zukunft zu dulden.

Eine Tierhaltung mit Kleintieren ist im Planungsraum und im Umfeld vorhanden. Eine Stallhaltung mit Großvieh existiert im Ort (Aussiedlerhöfe) nicht mehr. Eine Wiederaufnahme ist aber zukünftig möglich und muss von Bauwerbern als dorftypische Immission geduldet werden.

3.1.3 Festsetzungen der Grünordnung

Hecken- und Baumbestand

Die vorhandenen Grünstrukturen außerhalb benötigter Bauräume für Bebauung, notwendige Befestigungen und Erschließungsanlagen o.ä. sind gemäß dem Vermeidungsgrundsatz des § 15 Abs. 1 BNatSchG zu erhalten.

Bei Fällungen gilt: Bäume ohne Quartierstrukturen sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres zu fällen. Bei Bäumen mit Quartierstrukturen (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für besonders geschützte Tierarten gem. § 44 BNatSchG sind artenschutzrechtliche Bestimmungen und Anforderungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu beachten.

Die alten Obstbäume, die Ortsbildprägenden Einzelbäume und der artenreiche Heckenbestand werden aufgrund ihrer Wertigkeit und ihrer wertvollen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als zu erhalten festgesetzt.

Grünstreifen entlang der Seestraße

Um den Vorgaben des FNP als Ortsbildprägende Grünfläche und dem Talraum als wassersensibler Bereich nachzukommen, ist der Erhalt von bestehenden Grünstrukturen notwendig.

Zum Erhalt von bestehenden Grünstrukturen wird entlang der Seestraße im straßennahen Bereich ein 10m breiter Grünstreifen ausgewiesen, der nicht mit Wohnbebauung bebaut werden darf.

Nebengebäude sind zulässig. Dies wird auch mit dem in Auftrag gegebenen Lärmgutachten gestützt, dass ein schmaler Streifen entlang der Seestraße die Orientierungswerte in der Nacht überschreitet.

Arten- und Naturschutz

Aufgrund der Grünstrukturen im Planungsraum mit einem teilweise alten und gut eingewachsenen Gehölzbestand ist mit dem Vorkommen von einer Vielzahl an Vogelarten auszugehen. Durch die ortsrandnahe Lage mit Scheunen, Schuppen und Nebengebäuden sowie der Grünstruktur am Frickenbach kann von einem geeigneten Lebensraum auch für Fledermäuse ausgegangen werden. Um ein gesetzliches Verbot des Artenschutzrechtes insbes. § 44 BNatSchG ausschließen zu können, werden die alten Obstgehölze und der artenreiche Heckenbestand im Planungsraum als zu erhalten festgesetzt.

Bei notwendiger Entnahme von vorhandenen Gehölzstrukturen und Einzelbäumen im Planungsraum sind artenschutzrelevante Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten. Das Landratsamt Rhön-Grabfeld UNB hat einen Informationsflyer erstellt, der die wichtigsten Informationen zum Artenschutz bei der Gehölzpflge zusammenfasst, der als Anlage 1 der Begründung beigelegt ist.

(Hinweis: Umweltamt@rhoen-grabfeld.de)

Konfliktvermeidende Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse:

Um Beeinträchtigungen und nachhaltigen Schädigungen von Vogel- und Fledermausarten durch Baumaßnahmen zu vermeiden sind Konfliktvermeidende Maßnahmen im Bereich von Gehölzen die zurückgeschnitten bzw. entnommen werden sowie bei Abbruch von Gebäuden durchzuführen:

- Bauzeitenregelung - Einhalten der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeitpunkte von Gehölzstrukturen außerhalb der Brutzeit. Baumfällung nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. der Wochenstuben von Fledermäusen) gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG.
- Bei Höhlen bzw. höhlungsartigen Strukturen Kontrolle auf Fledermausbesatz vor den Rodungsmaßnahmen durch eine qualifizierte Person bzw. durch ein faunistisches Büro.
- Die gefälltten Bäume sind ohne weiteres Aufarbeiten mindestens eine Nacht vor Ort liegenzulassen (der Eingang zum Quartier muss passierbar sein), damit ggf. anwesende Tiere das Quartier über Nacht verlassen können.
- Achtsame Vorgehensweise bei der Fällung der Bäume – Schnittstelle nicht durch die Höhlung.
- Gebäude müssen vor Abbrucharbeiten auf einen möglichen Besatz mit Vögeln und Fledermäusen kontrolliert werden.
- Bereitstellung von verschiedenen Vogelnistkästen / Fledermauskästen als Ersatzquartier für verlorengegangene Habitatstrukturen

Grünflächen

Um den Charakter der Ortsbildprägenden Grünfläche zu erhalten und dem wassersensiblen Talraum Rechnung zu tragen sind private und öffentliche Grünflächen und Sonstige nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch bzw. landschaftsgerecht zu gestalten. Eine naturferne Gestaltung mit nicht standortgerechten Laub- oder Nadelgehölzen sowie ortsuntypischen Kiesgärten ist nicht gestattet.

Die privaten Grünflächen am Bachlauf sind von jeglicher Befestigung und Überbauung auch von Nebengebäuden freizuhalten. Die Nutzung ist mit Auflagen verbunden.

Flächen mit Leitungsrechten sind gärtnerisch zu gestalten. Zufahrtsbereiche können im notwendigen Maß befestigt werden. Es ist zu beachten, dass im Bereich von Leitungsrechten Befestigungen und Anpflanzungen bei notwendigen Reparaturarbeiten und Grabungen entfernt werden müssen.

Mit der Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen können auf ca. 47% der Fläche

(5.463m²) die bestehenden Grünstrukturen erhalten bleiben bzw. werden künftig als Grünstreifen angelegt und aufgewertet.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die folgenden festgesetzten Maßnahmen sollen die Auswirkungen auf den Naturhaushalt minimieren:

- Zulässig sind sockellose Einfriedungen, so dass die Durchlässigkeit für Kleintiere und die Nutzung des Talraumes als Lebensraum möglich bleibt.
- Stellplätzen und Zufahrten sind versickerungsfähig herzustellen, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu erhalten.
Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in entsprechend begrünter Seitenflächen gewährleistet werden kann. Eine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser ist auszuschließen.
- Flachdächer sind zur Verbesserung des Kleinklimas, Regulierung des Wasserhaushalts und zum Erhalt des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere zu begrünen.

Freiflächengestaltung

Für alle Bauvorhaben, die Auswirkungen auf die Freifläche haben sind im Rahmen des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die einzuhaltende Grünordnung nachzuweisen ist.

Die Ausgestaltung der Außenanlagen hat Einfluss auf die Wohnqualität und der Einbindung in den Talraum sowie das Ortsbild. Es sind hierbei alle Aspekte zu berücksichtigen, die im Rahmen der Baugenehmigung relevant sind wie z.B. die Stellplätze, Ersatzpflanzungen, Nebenanlagen und die Umsetzung der Vorgaben der Festsetzungen.

Der Freiflächengestaltungsplan ist durch eine fachkundige Planerin oder einen fachkundigen Planer auszuarbeiten.

3.2. Wasserrechtliche Belange / Vermeidung von Hochwasserschäden (gem. § 9 Abs. 16 BauGB)

3.2.1 Ausweisung von Schutzstreifen am Frickenbach

Der Frickenbach mit den gewässernahen Bereichen ist als wassersensibler Bereich ausgewiesen.⁵

Im Flächennutzungsplan wird der Talraum am Frickenbach als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses dargestellt. Ein Überschwemmungsgebiet wurde in diesem Bereich nicht festgesetzt – und ist bislang nicht ermittelt worden.

Zum Schutz dieses wassersensiblen Bereiches wird ein Schutzstreifen zum Gewässer ausgewiesen. Dieser Gewässerrandstreifen erfüllt wichtige Funktionen für den Naturhaushalt, den Gewässerschutz sowie dem Hochwasserschutz. Eine Gewässerrandpflege wird hierdurch gewährleistet, wie auch die Möglichkeit für eine ökologische Aufwertung des Bachlaufes. Die Gewässerunterhaltung – Pflege und Gewässerentwicklung werden gewährleistet.

Daher wird am Frickenbach, wie auch vom WWA vorgeschlagen, ein **beidseitiger 10m-Schutzstreifen** ab der Mittelwasserlinie als Grünfläche mit Auflagen festgesetzt. Eine Bebauung dieses Schutzstreifens einschl. Nebengebäude ist nicht zulässig.

Eine Garten- und Kleingartennutzung ist bis zu einem Abstand von 5m zum Gewässer möglich. Zur Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ist die Anlage von Komposthaufen, die Lagerung von Holz oder Strohballen oder anderer Materialien nicht erlaubt. Der Schutzbereich von 5m beidseitig der Mittelwasserlinie ist als naturnaher Uferstreifen mit

⁵ <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

standorttypischer Vegetation zu entwickeln. Die Anpflanzung mit standortgerechten Ufergehölzen ist anzustreben.

Eine Uferverbauung ist nicht gestattet. Uferbefestigungen sollten soweit wie möglich entfernt, das Ufer abgeflacht und mit standorttypischem Bewuchs bepflanzt werden. Abweichende Maßnahmen und Erfordernisse sind mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Zum Erhalt der ökologischen Durchgängigkeit ist der Frickenbach in offener Form zu erhalten, die bestehenden Verrohrungen sind wo möglich zurückzubauen und der Bachlauf wieder freizulegen. Künftige ökologische Aufwertungen, Gewässerentwicklungsmaßnahmen und Strukturverbesserungen sind anzustreben.

Die Wasserentnahme ist für Anlieger nur mit Handschöpfgeräten (z.B. Gießkanne, Eimer) zum Gießen der Gärten gestattet. Ein Entnehmen von Wasser mit Pumpen wird nicht gestattet.

3.2.2 Geländeänderungen im Talraum

Geländeauffüllungen bzw. Geländemodellierungen sind zum Erhalt des Retentionsraumes in entsprechender Raumgröße bzw. im gleichen Umfang durch Geländeabtrag zu erhalten. Gelände Auf- und Abträge sind im Rahmen des Bauantrages darzustellen, der Umfang ist vom Bauwerber zu ermitteln.

3.2.3 Bebauung im wassersensiblen Bereich

Der Talraum des Frickenbaches ist vom Einfluss des Wassers geprägt und als wassersensibler Bereich im Umweltatlas dargestellt. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann nicht abgelesen werden, da keine Grundstücksgrenzen enthalten sind. Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil des Plangebietes davon betroffen ist. „An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.“

Im Umweltatlas wird zum Thema Oberflächenabfluss und Sturzflut der Frickenbach sowie der nordöstliche Zufluss mit einem starken Abfluss dargestellt.

Als Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche ist der westliche Geltungsbereich farblich markiert.

(Quelle: Umweltatlas, Bay. Landesamt f. Umwelt www.umweltatlas.bayern.de)

Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Mellrichstadt Bauverwaltung haben bislang keine relevanten Hochwasserereignisse stattgefunden.

3.3. Erschließung

3.3.1 Straßen / Wege

Der Planungsraum wird vom Lindenweg gekreuzt, einer öffentlichen Straße, die die innerörtliche Dorfstraße mit der Kreisstraße NES39 bzw. der Ortsdurchfahrt verbindet.

Ein befestigter Wirtschafts- und Erschließungsweg verläuft von der Seestraße zum Löschwasserteich und erschließt hier den Kleingartenbereich. Ein weiterer öffentlicher Wirtschaftsweg verläuft parallel zum Lindenweg und erschließt die rückwärtigen Grundstücke des Altortes am Frickenbach. Der Ausbau dieser Wege ist aufgrund der Lage im wassersensiblen Bereich nur mit einer offenporigen Belagsoberfläche erlaubt.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind vorhanden und werden erhalten.

Gehwege entlang der Erschließungsstraßen im Planungsraum sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht notwendig. Ein Gehweg ist entlang der Seestraße teilweise vorhanden bzw. wird mit dem geplanten Straßenausbau angepasst.

3.3.2 Wasser / Abwasser

Der Anschluss an die Ortskanalisation ist durch den im Planungsraum verlaufenden Mischwasserkanal gewährleistet.

Durch die Wasserleitung im Altort Dorfstraße, Hofgasse wie auch entlang der Seestraße kann das Plangebiet gut an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Leitungsrecht

Flächen mit Leitungsrechten sind gärtnerisch zu gestalten. Zufahrtsbereiche können im notwendigen Maß befestigt werden. Es ist zu beachten, dass im Bereich von Leitungsrechten Befestigungen und Anpflanzungen bei notwendigen Reparaturen entfernt werden müssen. Der freie Zugang ist zu gewährleisten.

3.3.3 Energie

Nach Auskunft der Überlandwerk Rhön GmbH ist der Geltungsbereich nur bedingt/teilweise an das Stromnetz angeschlossen und versorgt. Eine Planung zum grundhaften Ausbau für die Seestraße liegt vor bzw. wird mit dem Bau der Kreisstraße NES 39 / Ortsdurchfahrtsstraße vorgenommen.

Gasanlagen sind im Ort nicht vorhanden.

3.3.4 Telekommunikation

Der Anschluss für Telefon und Internetverbindungen ist über die bestehenden Leitungen in der Ortslage gewährleistet.

3.3.5 Müllabfuhr

Die Grundstücke können durch die kommunale Müllversorgung von der Seestraße angefahren werden.

3.3.6. Feuerwehr

Die Grundstücke können durch die örtliche Feuerwehr von der Seestraße angefahren werden. Eine Saugstelle ist am Löschwasserteich sowie Unterflurhydranten in der Dorfstraße, der Hofgasse, im Lindenweg und in der Seestraße vorhanden und können für eine ausreichende Löschwasserversorgung innerhalb von 150 m sorgen.

4 Denkmalschutz

Die ausführenden Firmen werden darauf hingewiesen, dass bei den Arbeiten auftretende Vor- oder frühgeschichtliche, sowie mittelalterliche Funde unverzüglich an die Außenstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seehof in 96117 Memmelsdorf (Unterfranken) bzw. dem Landratsamt Rhön-Grabfeld in Bad Neustadt (Denkmalschutz) zu melden sind. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort lt. Art. 8 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes unverändert zu belassen.

5 Grünordnerischer Beitrag / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und (1a) BauGB

Mit dem Erlass einer Einbeziehungssatzung wird die Rechtsgrundlage für eine Bebauung im Planungsraum geschaffen. Durch die ermöglichte Flächenversiegelung und der Betroffenheit von naturschutzfachlichen Strukturen liegt ein Eingriff vor, für den gem. §18 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit §1a Abs. 3 BauGB eine Eingriffsbewertung und Eingriffsregelung durchzuführen ist. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB mit dem Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes unterbindet nicht die Pflicht auf eine Abwägung der Umweltbelange.

5.1 Bewertung des Eingriffes nach §§ 13, 14 und 15 BNatSchG - Bewertung des Eingriffes in Bezug auf den Naturhaushalt

Entsprechend §§ 13, 14 und 15 des BNatSchG ist der Eingriff in Natur und Landschaft, wenn nicht vermeidbar entsprechend auszugleichen. Der Eingriff ist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen auszugleichen.

Die Einbeziehung des Planungsraumes in den Ortsbereich und der Möglichkeit der Bebauung führt zu Versiegelung und Überbauung sowie Verlust von Grün- und Gehölzstrukturen, die als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten sind.

Auf die Schutzgüter bezogen ergeben sich somit folgende Eingriffe:

5.1.1 Schutzgut Mensch

Auf das Schutzgut Mensch sind mit der Einbeziehung des Planungsraumes in den Ortsbereich keine bis geringe Beeinträchtigungen oder Verschlechterungen des Ist-Zustandes zu erwarten, insbesondere da Teile des Planungsraumes bereits mit Wohngebäude, Nebengebäuden und Scheunen bebaut sind. Der Bereich wird bereits durch menschliche Nutzung stark geprägt (Kleingartennutzung, Schuppen, Gewächshäuser, Kleintierhaltung, Lagerflächen, Gärten usw.). Ein bestehender Gewerbebetrieb ist mit einer Lagerfläche ansässig.

Die Wege, die den Planungsraum erschließen sind vorhanden und ausgemerkt. Der Lindenweg, der den Planungsraum quert stellt eine wichtige Erschließungsstraße für den Ortsbereich dar. Ebenso ist der Weg um die Kleingärten, an den Ortsbereich angebunden. Der parallel des Lindenweg verlaufende Wirtschaftsweg schließt die rückwärtigen Grundstücke des Altortes an die Seestraße an. Diese Anbindung und Vernetzung bleiben bestehen. Auch weiterhin wird der bereits intensiv von Menschen genutzte Lebensraum am Frickenbach erhalten.

Mit der Einbeziehung wird auch weiterhin die bestehende Nutzung möglich sein. Zudem kann neuer Wohnraum sowie Wirtschaftsstellen und Nebengebäude geschaffen werden, damit auch künftige Familiengenerationen hier leben können.

Die Ansiedlung von Tiny Häusern sollen in die umgebende Siedlungsstruktur integriert und künftig als Ferienhäuser zur Verfügung stehen und den Tourismus fördern.

Für den Immissionsschutz wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen im Hinblick auf den vorhandenen Straßenverkehr in Auftrag gegeben, mit dem Ergebnis, dass durch den ausgewiesenen 10-m Streifen entlang der Seestraße es zu keiner unzulässigen Beeinträchtigung durch Verkehrslärm im Geltungsbereich kommen wird. Eine Wertüberschreitung findet lediglich auf Flur Nr. 164 statt. Dieses Grundstück ist jedoch aufgrund der Größe und des Zuschnittes für eine Wohnbebauung ungeeignet.

Immissionen der landwirtschaftlichen Hofstellen und der landwirtschaftlich genutzten Flächen (Lärm, Staub, Geruch) sind für einen Ort wie Frickenhausen dorftypisch und gehören zu einem Leben auf dem Land. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch im Planungsraum durch Verkehrslärm oder ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen ist nicht gegeben.

5.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und deren Lebensräume sind als geringe bis mittlere Beeinträchtigungen zu werten. Um den Vorgaben des FNP als Ortsbildprägende Grünfläche und dem Talraum als wassersensibler Bereich nachzukommen, ist der Erhalt von bestehenden Grünstrukturen notwendig. Auf ca. 47% der Fläche (5.463m²) bleiben die bestehenden Grünstrukturen erhalten bzw. werden künftig als Grünstreifen angelegt und aufgewertet, wie z.B. durch die Ausweisung von Schutzstreifen am Frickenbach.

In der Bilanzierung sind die zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs betroffenen Biotopnutzungstypen zeichnerisch dargestellt. Ein Großteil der Flächen ist von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Lediglich die Streuobstwiese wird mit einer mittleren Bedeutung eingestuft. Die höherwertigen Strukturen wie Hecken und Obstgehölze (mittlerer bis alter Ausprägung) werden nicht beeinträchtigt und als zu erhalten festgesetzt. Künftige Baumaßnahmen sind damit zur Erhaltung der für den Naturhaushalt hochwertigen Biotoptypen verpflichtet.

Desweiteren werden grünordnerische Festsetzungen für eine Durchgrünung der bebaubaren Flächen getroffen wie z.B. der Erhalt von vorhandenen Grünstrukturen außerhalb benötigter Bauräume für Bebauung, notwendige Befestigungen und Erschließungsanlagen sowie die Begrünung von Flachdächern. Eine naturferne Gestaltung mit nicht standortgerechten Laub- oder Nadelgehölzen sowie ortsuntypischen Kiesgärten ist nicht gestattet.

Der Umfang der Ausgleichsmaßnahme ergibt sich aus der Kompensationsermittlung und wird über das Ökoflächenkonto der Stadt Mellrichstadt geregelt.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können werden die alten Obstgehölze und der artenreiche Heckenbestand im Planungsraum als zu erhalten festgesetzt.

Bei einer notwendigen Entnahme von vorhandenen Gehölzen und Einzelbäumen im Planungsraum sind artenschutzrelevante Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten.

Die Konfliktvermeidende Maßnahmen sind in der Festsetzung zur Grünordnung beschrieben.

Von einer Beeinträchtigung der europäischen Schutzgebiete durch die Einbeziehungssatzung wird nicht ausgegangen, da es sich beim Planungsraum um einen Siedlungsnahen Bereich handelt, der bereits einer intensiven menschlichen Nutzung unterliegt.

5.1.3 Schutzgut Wasser – Grundwasser

Aufgrund der Lage im Talraum des Frickenbaches ist das Schutzgut Wasser besonders zu berücksichtigen. Um dem wassersensiblen Bereich besondere Rechnung zu tragen wird ein 10m breiter Schutzstreifen mit Auflagen am Frickenbach ausgewiesen. Dieser erfüllt wichtige Funktionen für den Naturhaushalt, den Gewässerschutz sowie dem Hochwasserschutz. Eine Gewässerrandpflege wie auch Gewässerunterhaltung werden hierdurch gewährleistet, wie auch die Möglichkeit für eine ökologische Aufwertung des Bachlaufes.

Auflagen im 10m Schutzstreifen:

- Keine Bebauung einschl. Nebengebäude
- Keine Anlage von Komposthaufen, Lagerung von Holz oder Strohballen oder anderer Materialien
- Garten- und Kleingartennutzung ist bis zu einem Abstand von 5m zum Gewässer möglich

- Der Schutzbereich von 5m beidseitig der Mittelwasserlinie ist als naturnaher Uferstreifen mit standorttypischer Vegetation zu entwickeln
- Die Anpflanzung mit standortgerechten Ufergehölzen ist anzustreben.
- Eine Uferverbauung ist nicht gestattet.
- Uferbefestigungen sollen soweit wie möglich entfernt werden
- das Ufer sollte abgeflacht und mit standorttypischem Bewuchs bepflanzt werden
- Zum Erhalt der ökologischen Durchgängigkeit ist der Frickenbach in offener Form zu erhalten, die bestehenden Verrohrungen sind wo möglich zurückzubauen und der Bachlauf wieder freizulegen
- Künftige ökologische Aufwertungen, Gewässerentwicklungsmaßnahmen und Strukturverbesserungen sind anzustreben
- Die Wasserentnahme ist für Anlieger nur mit Handschöpfgeräten (z.B. Gießkanne, Eimer) zum Gießen der Gärten gestattet. Ein Entnehmen von Wasser mit Pumpen wird nicht gestattet

Weitere Auflagen im Talraum:

- Geländeauffüllungen bzw. Geländemodellierungen sind zum Erhalt des Retentionsraumes in entsprechender Raumgröße bzw. im gleichen Umfang durch Geländeabtrag zu erhalten. Gelände Auf- und Abträge sind im Rahmen des Bauantrages darzustellen, der Umfang ist vom Bauwerber zu ermitteln
- Flächenbefestigungen von Stellplätzen und Zufahrten sind versickerungsfähig herzustellen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in entsprechend begrünter Seitenflächen gewährleistet werden kann. Eine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser ist auszuschließen.

Abweichende Maßnahmen und Erfordernisse sind mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abzustimmen

Auf das Schutzgut Wasser sind durch das Vorhaben bei Ausweisung eines Schutzstreifens und Einhaltung der Auflagen geringe bis mittlere Beeinträchtigungen oder Verschlechterungen des Ist-Zustandes zu erwarten.

Beeinträchtigung des Wasserhaushalts werden über die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfasst und über die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

5.1.4 Schutzgut Boden

Bezogen auf das Schutzgut Boden kann festgestellt werden, dass die natürliche Bodengenese und der Lebensraum Boden während und nach den Bauarbeiten zumindest unter Bauwerken und der versiegelten Außenbereiche verändert, degeneriert bzw. irreversibel verändert wird.

Diese Beeinträchtigung wird entsprechend der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 2021) durch die Bilanzierung erfasst und muss im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

5.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Der Talraum dient aufgrund der gegebenen Topographie als Abfluss von Kaltluftströmen. Im Planungsraum ist durch die vorhandene Bebauung, Geländeauffüllungen und den Straßenböschungen der Seestraße der natürliche Ablauf bereits gestört. Mit einer zusätzlichen Bebauung des Talraumes einschließlich der Versiegelung von Flächen ist mit geringen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. Aufgrund der bestehenden Nutzung ist nur in Bereichen mit Grünlandnutzung mit einem erhöhten Aufheizen der Umgebung aufgrund von Versiegelung zu rechnen

Diese Beeinträchtigung wird entsprechend der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 2021) durch die Bilanzierung erfasst und muss im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

5.2 Bewertung des Eingriffes nach §§ 13, 14 und 15 BNatSchG - Bewertung des Eingriffes in Bezug auf das Landschaftsbild

Der Untersuchungsraum befindet sich in direktem baulichem Zusammenhang mit der innerörtlichen Bebauung und der vorhandenen südlichen Bebauung entlang der Seestraße.

Aufgrund der Tallage, dem Anschluss an die bestehende Bebauung und dem Erhalt von Gehölzbeständen und Grünstrukturen ist die Störwirkung auf das Landschaftsbild als gering zu bezeichnen.

5.3 Vermeidung, Minimierung und Bilanzierung des Eingriffes

5.3.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes

Als Vermeidungsmaßnahme für Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ist der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen außerhalb der benötigten Bauräume, der notwendigen Befestigungen und Erschließungsanlagen sowie die Begrünung von Flachdächern zu nennen. Ebenso werden im Planungsraum die alten Obstgehölze und der artenreiche Heckenbestand sowie ortsbildprägenden Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt.

Der verbleibende Gehölzbestand dient sowohl als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt als auch als Sichtschutz und Eingrünung für neue Baukörper im Talraum.

5.3.2 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes

Die vorhandenen Eingriffe werden mit folgenden Maßnahmen in ihrer Auswirkung auf den Naturhaushalt minimiert. Diese Maßnahmen sind in der Bilanzierung nicht als Kompensation gewertet:

- Eine Bebauung im Zusammenhang mit der bestehenden Siedlungsstruktur im Ortsbereich
- Die Ausweisung eines Schutzstreifens am Frickenbach mit Auflagen
- Die Ausweisung eines Grünstreifens entlang der Seestraße
- Der Erhalt von Gehölzbeständen und Grünstrukturen
- Die Reduzierung der Versiegelung durch die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen
- Der Erhalt von vorhandenen Grünstrukturen außerhalb benötigter Bauräume für Bebauung, notwendige Befestigungen und Erschließungsanlagen
- Die Begrünung von Flachdächern
- Die Ausbildung von sockellosen Einfriedungen

5.3.3 Bilanzierung des Eingriffes auf den Naturhaushalt – Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Als Grundlage für die nachfolgende Bilanzierung wird der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Fassung 2021)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau, Verkehr verwendet. Für das Planvorhaben wird das Regelverfahren angewendet.

Bewertung des Ausgangszustandes:

Das Plangebiet wird für seine Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als gering eingestuft. Der Bachlauf wurde teilweise verrohrt und ist naturfern ausgebaut. Die angrenzenden Säume artenarm. Der Planungsraum durch Kleingärten mit Gartenhäuschen und Gewächshäusern, Holzlagerplätze, Scheunen und Nebengebäude, Lagerplatz, Schotterfläche mit Parkplätzen, Kleintierhaltung und Intensivwiesennutzung geprägt.

Die Obstwiese und die alte Obstbaumbestände sowie die Hecke werden als Schutzgüter von mittlerer bis hoher Bedeutung eingestuft.

Ermittlung der Eingriffsschwere:

Als Beeinträchtigungsfaktor wird von einer Beeinträchtigung wie in der umgebenden Bebauung ausgegangen. Als dörfliches Wohngebiet das den Charakter der umgebenden Bebauung aufnimmt ist mit einer Überbauung der Grundstücke von ca. 50% auszugehen, diese schließt die Bebauung mit Gebäuden und Nebengebäuden sowie Stellplätzen, Terrassen, Wegeerschließung mit ein. Es wird damit von einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,5 ausgegangen.

Als Vermeidungsmaßnahmen werden die zur Minimierung des Eingriffes die Ausweisung der Schutz- und Grünstreifen mit 5 % angesetzt.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs – Bilanzierung

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Wertpunkte WP	Fläche m²	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf WP
Gesamtfläche		11.625		
BNT geringer Bedeutung – Biotoptypen mit Biotopwert zwischen 1 und 5				
Kleingärten, Wiesenstreifen, Ruderalflur, Parkplatz, Privatgarten, Holzlager, Kleintierhaltung	3	4.535-200(Hecke)= 4.335	0,5	6.502,5
Frickenbach mit Randbereichen – private Grünfläche mit Auflagen	5	3.398	wird erhalten	Kein Eingriff
Grünwege/Schotterwege	3	649	0,5	973,5
Straße Lindenweg		400	wird erhalten	Kein Eingriff
Öffentliches Grün an Linde		50	wird erhalten	Kein Eingriff
10m Grünstreifen entlang der Seestraße		1.815	wird erhalten	Kein Eingriff
BNT mittlerer Bedeutung - Biotoptypen mit Biotopwert zwischen 6 und 10				
Hecke, mesophil, angepflanzt		200	wird erhalten	Kein Eingriff
Einzelbäume, 8x Obstbäume			werden erhalten	Kein Eingriff
Wiese Fl.Nr. 136+137 (G211)	6	778	0,5	2.334
BNT hoher Bedeutung - Biotoptypen mit Biotopwert zwischen 11 und 15				
Linde, 2x Obstbäume			werden erhalten	Kein Eingriff
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				9.810
Vermeidungsmaßnahmen / Planungsfaktor	Begründung / Sicherung			Abzug
Ausweisung von Schutz- und Grünstreifen	Festsetzung durch Planzeichen und Text			-5% (490)
Summe Vermeidungsmaßnahmen / Planungsfaktor -5%				-490
Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkten)				9.320
Anlage 3 Formblatt vergleichende Gegenüberstellung / Bilanzierung nach Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Leitfaden Stand 2021				

Aufgrund des vorab festgestellten Eingriffstypen ergibt sich aufgrund der Matrix der Eingriffsregelung ein Ausgleichsbedarf von 9.320 Wertpunkten.

5.4 Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation des Eingriffes

Ökokonto

Als naturschutzfachlicher Ausgleich für die beeinträchtigten Schutzgüter wird der ermittelte Kompensationsbedarf über das Ökokonto der Stadt Mellrichstadt ausgeglichen.

Im Jahr 2014 wurde eine Erweiterung der Schutzgebietsflächen des Biosphärenreservates Rhön umgesetzt. Die Stadt Mellrichstadt hat hierfür Flächen für die Kernzone des Biosphärenreservates zur Verfügung gestellt. Von dieser Kernzonenflächen wurden 51,36 ha als Ökokontoflächen in das Ökoflächenkataster in der Gemarkung Stockheim Flurnummern 1312/0, 1313/0, 1314/0 mit 2 WP pro m² aufgenommen.

Mit Schreiben der Regierung von Unterfranken vom 11.03.2021 wurden der Stadt Mellrichstadt 1.027.200 Wertpunkte als Ökokontofläche angerechnet. Zudem wurde eine Verzinsung der Ökokontofläche mit 3% über einen Zeitraum von 10 Jahren angerechnet.

Berechnung:

$513.600 \text{ m}^2 \cdot 2\text{WP} = 1.027.200 \text{ WP}$

$3\% \text{ von } 1.027.200 \text{ WP} = 30.816 \text{ WP}$

$30.816 \text{ WP} \cdot 10 \text{ Jahre} = 308.160 \text{ WP}$

$1.027.200 \text{ WP} + 308.160 \text{ WP} = 1.335.360 \text{ WP}$

Hiermit ergaben sich insgesamt **1.335.360 WP** für das Ökokonto der Stadt Mellrichstadt.

Diese Wertpunkte stehen sowohl für naturschutzrechtliche Eingriffsvorhaben im Sinne des §14ff.BNatSchG als auch für bauplanungsrechtliche Eingriffsvorhaben i.S.d. §1a Abs. 3 BauGB der Stadt Mellrichstadt zur Verfügung.

Berechnung der ökologischen Verzinsung und Abbuchung vom Ökokonto (BayKompV) nach LfU ⁶

Um den Kompensationsbedarf von 9.320 Wertpunkten abzudecken, wäre eine Teilfläche der Ökokontofläche Gmk. Stockheim in einem Umfang von 4.660 m² erforderlich (9.320 WP / 2). Da jedoch die Ökokontofläche im Jahr 2013 zur Verfügung gestellt wurde (vollständiger Nutzungsverzicht), kann eine Verzinsung von 3% für max. 10 Jahre angerechnet werden, die den Flächenbedarf reduziert.

Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP)							
Ausgangszustand		Prognosezustand					
Biotop- und Nutzungstyp	WP	Biotop- und Nutzungstyp	WP	Aufwertung	Fläche m²	Komp. Umfang (Wertpunkte)	
Ökokonto der Stadt Mellrichstadt							
Nadel(misch)wald	12	Laub(misch)wald	14	2	3.585	7.170	
Verzinsung der Ökokonto-/ Kompensationsmaßnahme (4.660 - 3.585 = 1.075 m²)				2	1.075	2.150	
Summe Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten						9.320	

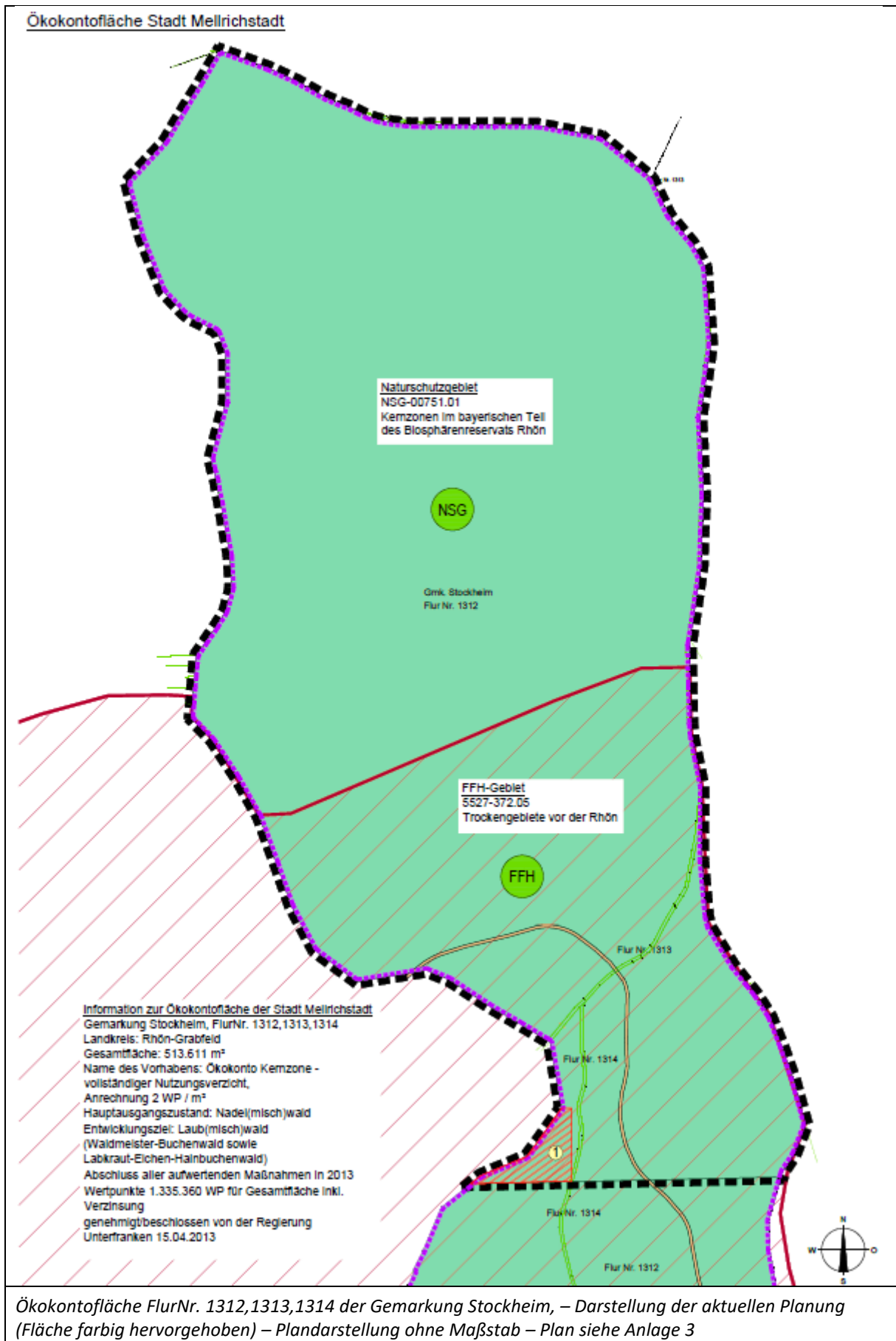
Um die Flächengröße für den erforderlichen Kompensationsumfang des Eingriffes zu ermitteln sind die benötigten 9.320 Wertpunkte mit der aktuellen Gesamtaufwertung ins Verhältnis zu setzen und mit der Grundstücksgröße zu multiplizieren:

$$9.320 \text{ WP} / 1.335.360 \text{ WP} \times 513.600 \text{ m}^2 = 3.585 \text{ m}^2.$$

Der Kompensationsbedarf von 9.320 Wertpunkten der auf der Ökokontofläche einer Flächengröße von 4.660 m² entspricht, kann durch die Verzinsung auf einen Flächenumfang von rd. 3.585 m² reduziert werden. Die Verzinsung entspricht damit einer Flächengröße von rd. 1.075m². (4.660 - 3.585 = 1.075)

Von der Ökokontofläche FlurNr. 1312, 1313, 1314 der Gemarkung Stockheim werden für das bauplanungsrechtliche Eingriffsvorhaben der Einbeziehungssatzung Frickenhausen "Seestraße" **3.585 m²** von der Ökokontofläche abgebucht und in das Ökoflächenkataster als „Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahme“ überführt.

⁶ www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/oekokonto/verzinsung/doc/verzinsung_baykompv.pdf



Damit kann der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist auf Dauer zu erhalten und mit Bebauung der ersten Gebäude in das Ökoflächenkataster des LfU einzupflegen. Es ist eine Bestätigung vorzulegen, dass die Punkte vom Konto genutzt und die Daten im ÖFK hochgeladen wurden.

Plan mit Darstellung der Kompensationsfläche siehe Anlage 3

Mellrichstadt, 2025

.....
Stadt Mellrichstadt
vertreten durch

Herrn 1. Bgm. Michael Kraus

.....
LAND+plan – Susanne Siebenlist

(Landschaftsarchitektin, Dipl.-Ing. (FH / LA))

Anlagen:

- Anlage 1 - Landratsamt Rhön-Grabfeld Untere Naturschutzbehörde „Informationen zum Artenschutz bei der Gehölzpflege“, Autor: Landratsamt Miesbach 2014, überarbeitet vom Landratsamt Rhön-Grabfeld 2024, umweltamt@rhoen-grabfeld.de
- Anlage 2 – Schalltechnische Untersuchung, Dipl. Geogr. Udo Maier, 17.02.2025
- Anlage 3 – Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 (1) Nr. 20 und (1a) BauGB - Lageplan der Kompensationsflächen Plan Nr. 398-04-Ö