

## **Stadt Mellrichstadt, OT Bahra**

Landkreis Rhön-Grabfeld

### **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Erschließung Hollstädter Weg“**

## **- Zusammenfassende Erklärung-**

"Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde."

**§ 10a Abs. 1 BauGB**

Maßnahmenträger:

Stadt Mellrichstadt  
Hauptstr. 4  
97638 Mellrichstadt

Entwurfsverfasser:

Planungsbüro Ledermann  
Am Bach 18  
97638 Mellrichstadt

## **1. Zusammenfassung BP**

**Lage** des Geltungsbereiches: Die Stadt Mellrichstadt liegt an der BAB71 im Landkreis Rhön-Grabfeld, Regierungsbezirk Unterfranken. Bahra ist ein Ortsteil der Stadt Mellrichstadt und befindet sich 5 km südöstlich des Stadtgebietes Mellrichstadt. Das Baugebiet liegt am westlichen Ortsausgang von Bahra.

**Anlass:** Im Dorfgebiet Bahra befinden sich derzeit keine freien Baugrundstücke. Aktuell liegen konkrete Bauvorhaben von Anwohnern vor, die einen Bedarf an zusätzlichem Bauland anzeigen. Diese Bauwerber suchen bereits seit längerem im Umland nach geeigneten Baugrundstücken, jedoch steht bisher kein Standort zur Verfügung.

**Ziel:** Die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens war erforderlich, um die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass bauwilligen jungen Familien geeignete Bauflächen in einem maßvollen Umfang zur Verfügung gestellt werden können und damit dem Abwandern der Bauwerber in andere Regionen entgegengewirkt werden kann.

**Alternativen:** Die Gemeinde Bahra hat sich bereits im Vorfeld mit den derzeit zur Verfügung stehenden Grundstücken und Leerständen auseinandergesetzt. Ergebnis dieser Betrachtung war, dass Baugrundstücke nicht verfügbar sind und auf bestehende Leerstände die Bauwilligen entweder keinen Zugriff haben oder nicht bereit sind den Leerstand zu nutzen. Planungsalternativen lagen daher nicht vor.

Der **Geltungsbereich** umfasst rund **3.500 qm** Quadratmeter ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Fläche und beinhaltet Teile folgender Flurstücke:

Flurstück Nummer

611	teilweise
618	teilweise
667	teilweise
666	teilweise

Die **Erschließung** erfolgt über den Bau einer kurzen Stichstraße inkl. Wendehammer mit Anschluss an die bestehende ausgebaute Straße „Hollstädter Weg“.

Die **Art der baulichen Nutzung** wird mit Mischgebiet festgesetzt. Hierauf sollen 2 Baugrundstücke entwickelt werden. Das **Maß der baulichen Nutzung** Grundflächenzahl (0,6), die Zahl der Vollgeschosse (II) und eine maximale Firsthöhe (8,50 m) festgesetzt. Zudem wurden Baugrenzen und Bauweise, Dachformen und -neigungen sowie Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt.

Die Eingriffregelung anhand des Bayerischen Leitfadens für die Bauleitplanung wurde durchgeführt und interne sowie externe Ausgleichsflächen festgelegt.

## **1.2 Verfahrensablauf**

1. Der Stadtrat von Mellrichstadt hat in der Sitzung vom 16.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08/2016 hat in der Zeit vom 23.09.2016 bis 07.10.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08/2016 hat in der Zeit vom 01.09.2016 bis 04.10.2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02/2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2017 bis 02.06.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 2/2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2017 bis 03.04.2017 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Mellrichstadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 30.11.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### 1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter während der Bauphase, anlage- und baubedingt können insgesamt als gering eingestuft werden.

Schutzgut	Bestandssituation	Auswirkungen		Maßnahmen	Erheblichkeit unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen
		Baubedingt (temporär)	anlage- / betriebsbedingt		
<b>Klima und Lufthygiene</b>	Kaltluftentstehung auf Fläche. Geringe Bedeutung für Kaltluftzufuhr v. Bahra	Luftverunreinigung (Staub/Abgase)	Zusätzliche Flächenversiegelungen	Festsetzungen zu Eingrünung, Begrünung der Restflächen und Pflanzung v. Bäumen	gering
<b>Boden</b>	Flächen bisher nicht versiegelt oder verdichtet. Acker. Bodenfunktion intakt.	Oberbodenabtrag >Störung gewachsener Bodenprofile	Zusätzliche Flächenversiegelungen	Festsetzungen zu Bodenschutz und Bodenarbeiten, GRZ 0,6 und II Vollgeschosse	gering
<b>Wasser</b>	überwiegend mittlere Grundwasserneubildungsrate. Entwässerungsgraben, Ablauf Oberflächenwasser	Eintrag von verschmutzten Wassern	Zusätzliche Flächenversiegelungen, > Minderung Grundwasserneubildungsrate, Erhöhung Oberflächenabfluss	Festsetzungen zu Versickerung und Trennsystem, Abführung von überschüssigem Oberflächenwasser in bestehenden Gräben	gering
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Acker, wiesen- und ackerbrütende Vögel (Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel)	Störung der Arten durch Baulärm	Verlust von Lebensräumen für Fauna und Flora	Festsetzungen zu Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit / Begehung Ornithologie, Heckenpflanzung + Baumpflanzung	nicht erheblich
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	Ortsausgang des Dorfgelbietes Bahra, Angrenzend an Wohnbebauung / Scheune / Acker + Grünland, Zugang in freie Landschaft über angrenzenden Weg	Baubetrieb	Bebauung Acker, Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur, Ortsrandabrundung	Heckenpflanzung, Höhenbegrenzung Gebäude	gering
<b>Mensch</b>	Temporäre (geringe) Immissionen durch Landwirtschaft	Immissionen durch Baubetrieb	keine unzulässige Erhöhung der bereits bestehenden Immissionsbelastungen	gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz beachten	nicht erheblich
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	keine	keine	keine	keine	keine

Die wesentlichste Auswirkung der Bauleitplanung liegt bei den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaftsbild sowie Tiere. Der Verlust durch die Bebauung des ursprünglichen Ackers bringt den Funktionsverlust von Bodenprofilen, die Minderung der Grundwasserneubildungsrate, den Verlust von Lebensräumen für bodenbrütende Vogelarten und eine Veränderung des derzeitigen bestehenden Landschaftsbildes mit sich.

Da diese Eingriffe durch die Maßnahmen:

einer maximalen Grundflächenzahl die eine Versiegelung eingrenzt, Festsetzungen zum Umgang mit Boden bzw. Bodenschutz bei Bodenarbeiten sowie Versickerung von Niederschlagswasser, Festsetzung von Zeiten die bei Baufeldfreimachung einzuhalten sind bzw. die Aufsicht durch einen Ornithologen und Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung sowie zur Eingrünung mit einem 6,5m breiten Grünstreifen mit 3-reihigem mehrstufigen Gehölzgürtel mit 2% Baumanteil

minimiert werden, verringern sich die Auswirkungen auf mindestens geringe Erheblichkeit.

Besondere kumulative negative Wirkungen innerhalb des Standortes in Bezug auf die umgebend bestehenden Vorbelastungen und die durch die Bauleitplanung neu Entstehenden, werden sich nicht ergeben.

## **1.4 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden berücksichtigt und sind im Einzelnen in der Stadtverwaltung Mellrichstadt einsehbar.

1.4.1 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB sind folgende Einwände oder Anregungen von Bürgern eingegangen:

**- Abwägung zur Landwirtschaft -**

### **Bürger**

*Das Baugelände grenzt an landwirtschaftliche Fläche Fl.Nr. 667 im Eigentum vom Stellungnehmenden. Zur problemlosen Bewirtschaftung und zur Verhinderung eines Wertverlustes für das landwirtschaftliche Grundstück ist ein Grünweg zum Wenden notwendig. Auch zur Bewirtschaftung mit Pflanzenschutzmittel ist dieser Abstand notwendig.*

Im Rahmen der Planung wurde dieses Problem bereits berücksichtigt. Die Stadt Mellrichstadt ist nicht verpflichtet, auf ihrer bisher ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Fläche bei Umnutzung einen zusätzlichen Grünweg auszuweisen. Es wurde jedoch als Kompromiss vor dem abgrenzenden Grünwall eine zusätzliche Grünfläche zum Baugebiet belassen. Dies soll den notwendigen Abstand und eine Verbesserung der Wendesituation darstellen. Eine Wendemöglichkeit abseits des eigenen Feldes stellt es jedoch nicht dar.

1.4.2 Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende Einwände oder Anregungen eingegangen:

**- Abwägung zum Bodenschutz -  
- Abwägung zur Landwirtschaft -**

### **Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken**

*Hinweis auf laufende kommunale Zusammenarbeit i.R. der Streutal-Allianz und dem damit verbundenen Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzept (ILEK). Hinweis auf Notwendigkeit der stärkeren Innenentwicklung. Flächen mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> erscheint als nicht zeitgemäß und im Sinne flächensparenden Handelns als zu groß. In die offene Feldflur ragende Bauzeilen sollten vermieden werden. Aufgrund der prognostizierten Entwicklung wird empfohlen, von der Baulandausweisung abzusehen.*

*Die Begründung, weshalb landwirtschaftliche Fläche in Bauland umgewandelt werden soll, ist aus Sicht des ALEs nicht ausreichend. Das Verfahren soll zumindest eingestellt werden, bis der Bedarf oder auch eine nicht mögliche Deckung des Bedarfs im Innerort festgestellt ist.*

*Darüber hinaus wird die Anlage eines Anwandweges auf städtischem Grund zu Fl.Nr. 1665 (neu), Gemarkung Bahra, für die Bewirtschaftung der nebenliegenden Fläche gefordert.*

Dass es in Bahra auch Leerstand gibt ist unstrittig. Um diese Leerstandspotenziale nutzen zu können, müssen Bauwillige zum einen Zugriff auf den Leerstand erhalten und zum anderen auch bereit sein, den Leerstand zu nutzen. Beide Voraussetzungen sind in Bahra derzeit nicht gegeben. Es ist noch Bewusstseinsbildung bei den Eigentümern der Leerstände und ggf. auch den Bauherren notwendig, um die Innenentwicklung im gewünschten Maße voranzubringen. Bis dahin muss eine Gemeinde kleine und bedarfsorientierte Ausweisungen vornehmen dürfen, um Nachfragen decken zu können.

Die Bauplatzgröße entspricht der vorherrschenden Nachfrage. Im Vorfeld war eine Ausweisung von kleineren Flächen mit ungünstigem Zuschnitt vorgesehen. Diese Planung war nicht haltbar.

**- Abwägung zur Landwirtschaft -**

**Bayerischer Bauernverband (Obmann) 1**

*Hinweis auf Konfliktpotenzial zu naheliegender landwirtschaftlich genutzter Hofstellen bzw. Zweigstellen . Ein weiterer Konflikt wird bei einer gemeinschaftlichen Nutzung (Anwohner/Landwirte) der Erschließungsstraße gesehen. Weiterhin werden Bewirtschaftungs Nachteile für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Hinblick auf maschinelle Nutzung und Düngung und sonstige Behandlung befürchtet. Durch die Bewirtschaftung sind Immissionen für die künftigen Anwohner zu erwarten. Die Bepflanzung um das Baugebiet herum kann zur Verschattung von landwirtschaftlichen Flächen und damit zu Benachteiligung des Bewirtschafters führen. Aus Sicht des BBV ist daher ein Grünweg mit 4 m Breite um das gesamte Baugebiet notwendig. Die Eingrünung soll im Westen auf 4 bis 6 m Wuchshöhe begrenzt werden. Es sollen ausreichende private Stellplätze von den Bauherren gefordert werden, um Behinderungen auf der Erschließungsstraße zu begegnen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass nach Erfahrungen der letzten Jahre unbedingt auf die ordnungsgemäße und ausreichende Ableitung des Oberflächenwassers geachtet werden sollte, um Schäden vorzubeugen.*

Hofstellen mit festgesetzten Immissionsschutzradien liegen im Umfeld des Plangebiets nicht vor. Geräusch- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind in einem kleinen Ort wie Bahra in einem ländlichen Gebiet nicht untypisch. Die Bauherren sollten daher im Bebauungsplan auf den Umstand hingewiesen werden.

Konflikte wegen der gemeinsamen Nutzung der Erschließungsstraße durch Anwohner und Landwirtschaft, vor allem im Hinblick auch die Reinhaltungspflichten, sind nicht auszuschließen. Dies lässt sich jedoch nur mit gegenseitiger Rücksichtnahme regeln. Im Rahmen der Bauleitplanung oder der Erschließung ist dies nicht möglich. Eine angemessene Anzahl an Stellplätzen wird spätestens bei der Behandlung der Bauanträge gefordert.

Um Benachteiligungen der Bewirtschaftung angrenzender Flächen zu vermeiden, kann mit der Bepflanzung evtl. etwas eingerückt werden. Dies funktioniert jedoch nur, wenn auch in der weiteren Bewirtschaftung die bestehenden Grenzen eingehalten werden. Hinsichtlich der Wuchshöhe der Bäume kann mit dem Planer geklärt werden, welche Bepflanzungen hier sinnvoll wären.

Die Sinnhaftigkeit eines Grünwegs um das Baugebiet wird erkannt. Eine Verpflichtung der Stadt Mellrichstadt, die Flächen bereitstellen zu müssen, wird nicht gesehen. Es obliegt dem Stadtrat, eine Planänderung vorzunehmen. Im Hinblick auf Forderungen der UNB auf Ausweitung der Eingrünung muss darauf hingewiesen werden, dass alle diese Maßnahmen zur Verkleinerung der Bauflächen führen.

Eine Prüfung zur Oberflächenentwässerung wird im weiteren Planungsverlauf noch einmal gesondert betrachtet.

**Bayerischer Bauernverband (Obmann) 2**

*Die Bewirtschaftung der direkt angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke muss weiterhin uneingeschränkt möglich sein. An der Süd- bzw. Westseite soll daher je ein Grünweg angelegt werden, der die landwirtschaftliche Bewirtschaftung erheblich erleichtern würde.*

*Eine Durchfahrt durch das Baugebiet mit Überbreite muss möglich sein und darf nicht durch parkende Fahrzeuge behindert werden. Schäden an Wirtschaftswegen im Zuge der Baumaßnahmen sind zu beseitigen.*

*Die Landwirte dürfen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung von künftigen Anwohnern nicht zum Regress herangezogen werden oder Beschränkungen erfahren.*

*Es ist darauf zu achten, dass für die Ausgleichsflächen nicht wiederholt landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden und damit nicht mehr für eine produktive Nutzung zur Verfügung stehen.*

Die mögliche Bewirtschaftung der angrenzenden Grundstücke wird durch das Baugebiet nicht unzumutbar eingeschränkt. Um Abstand zum Baugebiet zu erhalten wurde zwischen dem Grünwall und der landwirtschaftlichen Fläche ein Grünstreifen vorgesehen, welcher zwar keinen Grünweg darstellt, die Bearbeitung jedoch deutlich verbessern dürfte.

Die Ortsstraße ist nach den derzeit gültigen anerkannten Regeln der Technik hergestellt und bietet insbesondere im Bereich des Wendehammers genügend Platz für den hier zu erwartenden ruhenden Verkehr. Ansonsten sind im Nachgang straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zu treffen. Die landwirtschaftlichen Wege wurden mit Abschluss der Baumaßnahme wieder angeglichen und wiederhergestellt.

Im Bebauungsplan ist als Art der Nutzung ein MI-Gebiet vorgesehen, welches sich im Verhältnis zur landwirtschaftlichen Nutzung am verträglichsten darstellt. Die Bauherren werden über den Bebauungsplan auf die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung und damit verbundenen Immissionen hingewiesen. Regressforderungen bzw. Beschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung sind nicht in der Bauleitplanung zu regeln. Hierzu sind gesonderte Normen heranzuziehen, auf deren Ausgestaltung die Stadt Mellrichstadt keinen Einfluss hat. Die Ausgleichsflächen werden über das Ökokonto der Stadt Mellrichstadt (Kernzone Biosphärenreservat Rhön) abgelöst. Es werden somit keine aktiven landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

**- Abwägung zum Wasser -**

#### **Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen 1**

*Auch das WWA weist intensiv auf die Oberflächenwasserproblematik hin. Es wird dringend empfohlen, diesen Punkt planerisch zu behandeln. Des Weiteren soll geprüft werden, ob die Vorflut, in welche das Oberflächenwasser eingeleitet werden soll, auch ausreicht.*

Die Oberflächenentwässerung wird im weiteren Planungsverlauf noch einmal gesondert betrachtet. Dabei wird auch die notwendige und tatsächlich vorhandene Dimension der Vorflut geprüft.

**- Abwägung zum Wasser -**

#### **Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen 2**

*Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes sollten noch zusätzliche Hinweise auf bekannte versickerungsfördernde Maßnahmen und auf den Schutz des Bodens und Grundwassers aufgenommen werden.*

*Hinsichtlich der Begründung auf Seite 24 wird darauf hingewiesen, dass eine Verunreinigung des Grund- und Oberflächenwasser nicht zulässig ist und unbedingt vermieden werden muss.*

Festsetzungen zu Versickerungen sind im Bebauungsplan enthalten. Verunreinigungen von Grund- und Oberflächenwasser sowie des Bodens werden durch die Einhaltung der bestehenden einschlägigen Schutzvorschriften bei den Baumaßnahmen sichergestellt. Ein gesonderter Hinweis kann daher entfallen.



**- Abwägung zum Artenschutz -**

**Regierung von Unterfranken – Höhere Naturschutzbehörde 1**

*Die HNB weist auf mögliche Vorkommen von Zauneidechsen und Bodenbrüter hin. Es wird daher empfohlen, um einen Verstoß gegen Naturschutzgesetze zu vermeiden, im Vorfeld Prüfungen durch fachliches Personal vorzunehmen. Des Weiteren soll der Baubeginn außerhalb der Brutzeiten erfolgen.*

Wie bereits in anderen Bauleitplanverfahren wird eine Überprüfung durch Fachpersonal vorgenommen um Gefahren auszuschließen.

**- Abwägung zum Artenschutz -**

**Regierung von Unterfranken – Höhere Naturschutzbehörde 2**

*Die Zeiten der Baufeldfreimachung soll im Zeitraum September bis Februar erfolgen, um mögliche Vorkommen der Zauneidechsen nicht zu zerstören. Alternativ kann durch eine fachkundige Person geprüft und festgestellt werden, ob überhaupt schützenswerte Vorkommen vorliegen.*

*Es ist sicherzustellen, dass sich während der Baumaßnahme für Vögel und andere Arten attraktive Brutflächen ergeben.*

*Es ist nicht auszuschließen, dass sich in den Saumbereichen Zauneidechsen befinden. Es wird daher empfohlen vor Baubeginn eine Prüfung durch eine fachkundige Person durchführen zu lassen.*

Die Vorgaben werden im Bebauungsplan integriert. Die notwendigen Prüfungen werden bei Bedarf durchgeführt.

**- Abwägung zum Artenschutz -**

**Landratsamt Rhön-Grabfeld – Untere Naturschutzbehörde 2**

*Auf die Anmerkungen aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird verwiesen.*

*Es wird gebeten die Unterlagen hinsichtlich möglicher Vermeidungsmaßnahmen zu überarbeiten und textliche Festsetzungen zum Schutz dieser Arten aufzunehmen.*

Zauneidechsen befinden sich potentiell nur innerhalb der Böschung parallel zum Hollstädter Weg außerhalb der Baugrundstücke. Individuen werden wie in der Anlage „Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums“ beschrieben vom Eingriff nicht direkt betroffen. Der Hinweis wird in den Umweltbericht übertragen.

Der Hinweis wird aufgenommen, dass eine fachkundige Person bei Bedarf die Flächen vor Baubeginn auf Zauneidechsen überprüft.

**- Abwägung zum Landschaftsbild -**

**Landratsamt Rhön-Grabfeld – Naturschutz 1**

*Nachdem das Baugebiet den Ortsrand von Bahra darstellen wird, empfiehlt die UNB eine verstärkte Eingrünung mit einem Streifen von mindestens 8 m Breite. Darüber hinaus wird auch zwingend eine Randeingrünung Richtung Norden gefordert.*

Eine Eingrünung war derzeit im Bebauungsplan bereits vorgesehen. Die Breite beträgt derzeit 5 m. Um nicht zusätzlich Fläche zur Bebauung zu verlieren, sollte die Breite von 5 m beibehalten werden. Ggf. kann durch geeignete Pflanzen ein dichter Bewuchs erreicht werden.

**- Abwägung zum Immissionsschutz -**

**Landratsamt Rhön-Grabfeld – Techn. Immissionsschutz**

*Aufgrund der Nähe zu benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Anlagen wird eine gesonderte Prüfung von Schall- und Geruchsmission empfohlen.*

Grundsätzlich wird im überplanten Bereich von einer nur ortsüblichen Belastung durch die landwirtschaftliche Nutzung ausgegangen. Ob eine gesonderte Prüfung zwingend notwendig ist, ist fraglich. Um ein belastbares Ergebnis zu erhalten und Unsicherheiten auszuräumen müsste es jedoch beauftragt werden.

**- Abwägung zur Raumordnung -**

**Regionaler Planungsverband**

*Aus den Planunterlagen ist der flächige Ausgleich aus dem Ökokonto der Stadt Mellrichstadt nicht zu ersehen. Ausgleichsflächen, welche nicht im unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff liegen, müssen mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein.*

Die Abstimmung mit dem Landratsamt Rhön-Grabfeld hinsichtlich der flächengenauen Darstellung der Ausgleichsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Nachdem es sich jedoch um Flächen der Kernzone des Biosphärenreservats Rhön handelt, dürfte eine regionalplanerische Beurteilung dieser Flächen bereits erfolgt sein. Kollisionen mit Zielen der Regionalplanung sind nicht zu erkennen.

**- Abwägung zur Raumordnung -**

**Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanung**

*Aus den Planunterlagen ist der flächige Ausgleich aus dem Ökokonto der Stadt Mellrichstadt nicht zu ersehen. Ausgleichsflächen, welche nicht im unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff liegen, müssen mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein.*

Die Abstimmung mit dem Landratsamt Rhön-Grabfeld hinsichtlich der flächengenauen Darstellung der Ausgleichsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Nachdem es sich jedoch um Flächen der Kernzone des Biosphärenreservats Rhön handelt, dürfte eine regionalplanerische Beurteilung dieser Flächen bereits erfolgt sein. Kollisionen mit Zielen der Regionalplanung sind nicht zu erkennen.

**- Abwägung zum Brandschutz -**

**Regierung von Unterfranken – Katastrophenschutz**

*Aus Sicht des Katastrophenschutzes sind insbesondere zu berücksichtigen:*

- 1) Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten Feuerwehr*
- 2) Sicherstellung des 2. Rettungsweges*
- 3) Einhaltung Hilfsfrist*
- 4) ausreichende Löschwasserversorgung*
- 5) ausreichende Erschließung auch für Feuerwehreinsatz*
- 6) Wechselbeziehungen zu anderen Gebieten hinsichtlich Brandschutz*
- 7) Wesentliche Brandschutzrisiken im Planbereich*

Die Punkte 1, 6 und 7 werden im Rahmen des Feuerwehrbedarfsplans und der damit verbundenen Risikobewertungen behandelt.

Die Punkte 4 und 5 werden in der Erschließung der Bauflächen behandelt. Den Punkten wird durch ausreichend dimensionierte Wasserleitungen und Entnahmestellen sowie einer ausreichenden Fahrbahnbreite mit Wendehammer abgeholfen.

Die Sicherstellung des 2. Rettungsweges (Punkt 2) ergibt sich aus den bauordnungsrechtlichen Regelungen der BayBO.

Die Einhaltung der Hilfsfristen (Punkt 3) kann durch die Bauleitplanung nur im geringen Umfang beeinflusst werden. Die Anbindung des Baugebietes erfolgte so, dass die vorgesehenen Hilfsfristen eingehalten werden können.

**- Abwägung zum Brandschutz -**

**Landratsamt Rhön-Grabfeld - Kreisbrandrat**

*Die Zufahrten müssen für Fahrzeuge mit einer Achslast von 10 t befahrbar sein. Es wird auf einen Wendekreis mit 18,5 m Durchmesser verwiesen. Die Wasserentnahmestellen sind nach den technischen Regelwerken im Abstand von max. 150 m vorzusehen*

Die Erschließungserfordernisse werden bei der Erschließung berücksichtigt. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die Trinkwasserleitung.

## **1.5 Verweise**

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter sind die Auswirkungen der Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hollstädter Straße“ insgesamt als gering und die geplanten Maßnahmen als umweltverträglich einzustufen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hollstädter Straße“ der Stadt Mellrichstadt, OT Bahra, wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB ausgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen.

Die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten.

Es wurden, insgesamt betrachtet, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichtes als umweltverträglich zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und der Umwelt unterbleiben.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hollstädter Straße“, Stadt Mellrichstadt, OT Bahra, sind unter diesen Bedingungen nicht gegeben.

Mellrichstadt - Bahra, den

Bürgermeister, Eberhard Streit