

Gemeinde Bastheim

Gemeindeteil Unterwaldbehrungen

Landkreis Rhön-Grabfeld

# Begründung mit Umweltbericht

Zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans  
Stand: Vorentwurf 17.10.2024



BayernAtlas, 08.11.2022

## Inhalt

<b>TEIL A Einleitung</b> .....	4
1. Anlass der Planung.....	4
2. Bedarfsanalyse .....	5
3. Verfahren.....	6
4. Lage im Raum.....	7
5. Übergeordnete Planungen.....	7
5.1 Landesplanung .....	7
5.2 Regionalplanung .....	9
5.3 Vorbereitende Bauleitplanung.....	11
<b>TEIL B Planungsbericht</b> .....	12
1. Realnutzung und Darstellung im Flächennutzungsplan.....	12
1.1 Realnutzung und naturräumliche Einordnung.....	12
1.2 Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan .....	12
2. Änderungen des Flächennutzungsplans.....	12
3. Klima/Luft .....	13
4. Natur und Landschaft.....	13
5. Besonders geschützte Bereiche.....	14
6. Wasserwirtschaft .....	14
6.1 Gewässer .....	14
6.2 Hochwasserschutz .....	15
7. Immissionsschutz .....	15
8. Denkmalschutz .....	15
9. Bodenbelastungen / Kampfmittel.....	16
<b>TEIL C Umweltbericht</b> .....	17
1. Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	18
2. Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung .....	19
2.1 Schutzgut Boden.....	19
2.2 Schutzgut Wasser .....	19
2.3 Schutzgut Klima und Luft .....	20
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	20
2.5 Schutzgut Mensch .....	21
2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	22
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	23

---

3. Alternative Planungsmöglichkeiten .....	23
4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	24
5. Zusammenfassung des Umweltberichts.....	24
Quellenverzeichnis.....	25
Gesetzliche Grundlagen.....	25

## TEIL A Einleitung

### 1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Bastheim beabsichtigt Flächennutzungen innerhalb des Gemeindegebiets entsprechend ihrer tatsächlichen oder ihrer geplanten Nutzungen in die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde aufzunehmen.

Die Gemeinde Bastheim verfügt über einen seit dem 01.04.1992 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). In der Gemeinderatssitzung beschloss die Gemeinde am 17.10.2024 für den Gemeindeteil Unterwaldbehrungen östlich der bestehenden Siedlungsbebauung den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der Sohl“ aufzustellen. Das Plangebiet wird dabei als Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Mit der Erstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans und der Durchführung des Änderungsverfahrens wurde das Ingenieurbüro Planungsschmiede Braun in Würzburg-Lengfeld beauftragt.

In den vergangenen Jahren wurden von der Gemeinde Bastheim mehrere Flächen im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung überplant, deren Inhalt der momentan noch rechtsverbindlichen Fassung des Flächennutzungsplans nicht entspricht und die verfahrensgegenständig in die Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung der Kommune übernommen werden sollen. Darüber hinaus sollen weitere Flächen einer neuen Zweckbestimmung zugeführt werden, um die zukünftige Entwicklung der Ortsteile städtebaulich geordnet zu lenken und mittelfristig, wie auch langfristig, Flächenpotentiale vorzuhalten.

In der Gemarkung Unterwaldbehrungen soll eine derzeitige landwirtschaftliche Fläche in eine Wohnbaufläche überführt werden.

Die Gemeinde Bastheim beabsichtigt mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 5 Abs. 1 BauGB herzustellen.

Darüber hinaus werden zukünftig für die Bebauung vorgesehene Flächen nach Art ihrer baulichen Nutzung in die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bastheim aufgenommen.

Durch die Durchführung des Bauleitplanverfahrens mit dem Planziel der Darstellung von Wohnbauflächen soll die zukünftige Entwicklung der Gemeinde in städtebaulicher und naturschutzfachlicher Hinsicht gesteuert werden. Mit der der Flächenausweisung trägt die Gemeinde den Zielen der Landesplanung Rechnung (LEP 5.4.1 G).

Die Gemeinde Bastheim ist weiterhin vorrangig bemüht, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Den Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, wird besondere Bedeutung beigemessen. Die Gemeinde Bastheim betreibt hierzu aktive Innenentwicklung und ist jederzeit bemüht, bestehende Leerstände zu

vermitteln bzw. über Förderungen Gelder zur Attraktivierung von Gebäude- und Altortstandorten zu akquirieren.

Die im Rahmen der Flächennutzungsplanung ausgewiesenen Wohnbauflächen sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bedarfsgerecht und schrittweise erschlossen werden, um auch hier kurz-, mittel- und langfristig auf die Veränderungen des demographischen Wandels zu reagieren.

Für jede Bauleitplanung wird im Vorfeld ein entsprechender Bedarfsnachweis für die einzelnen Teilbereiche geführt. Im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Bastheim handelt es sich vielmehr um die Darstellung potentieller Entwicklungsflächen für den Ortsteil Unterwaldbehrungen, die dann im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung bedarfsgerecht und städtebaulich vertretbar umgesetzt werden können. Mit den verfahrensgegenständlichen Änderungsbereichen werden langfristige Entwicklungsflächen für die kommenden 10 – 15 Jahre dargestellt, die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung vorgehalten werden sollen. Solange kein Bedarf für die entsprechenden Wohnflächen besteht, werden auch keine Bebauungspläne aufgestellt.

## 2. Bedarfsanalyse

Die Bevölkerung der Gemeinde Bastheim blieb in der Vergangenheit durchweg stabil. Das Bayerische Landesamt für Statistik gibt die Einwohnerzahl für Bastheim im Jahr 2019 mit 2.106 Bewohnern an, 2016 waren es noch 2.050 Einwohner. Auch für die Zukunft wird der Gemeinde, die im Landkreis Rhön-Grabfeld liegt, eine stabile und positive Einwohnerentwicklung vorausgesagt. Die Bevölkerung der Gemeinde wächst allerdings langsamer als erwartet und stagniert. Die Schaffung von Bauland kann zusätzlich zur Innenentwicklung auch zur Stabilisierung und Zunahme der Bevölkerungszahlen beitragen, da Bewohner am Ort gehalten werden können und sogar Zuzüge generiert werden können. Somit kann auch zukünftig eine stabile Zuwanderung und positive Bevölkerungsentwicklung garantiert werden und zudem die Nutzung und Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen innerhalb des Gemeindegebiets sichergestellt werden. Mit dem Auto ist die kreisfreie Stadt Bad Kissingen in 35 Minuten von Bastheim zu erreichen.

Gleichwohl sieht sich die Gemeinde Bastheim derzeit mit der Herausforderung einer alternden Gesellschaft konfrontiert. Bereits im Zeitraum von 2011 bis 2019 stieg das Durchschnittsalter der in der Gemeinde Bastheim lebenden Bevölkerung, von 44,9 auf 47,2 Jahren. Für den Zeitraum von 2019 bis 2039 wird der Gemeinde ein signifikanter Anstieg um 30,8 % der 65-Jährigen oder Älteren prognostiziert. Gerade deshalb ist es wichtig, junge Familien am Standort zu halten und Abwanderungen zu vermeiden. Für eine positiv gekennzeichnete Bevölkerungsentwicklung ist vor allem der Zuzug von jüngeren Menschen und Familien mit Kindern wichtig.

Gegenwärtig sind alle Bauplätze im Gemeindeteil Unterwaldbehrungen bebaut. Nur in den Gemeindeteilen Wechterswinkel und Braidbach sind vereinzelte Bauplätze vorhanden. Vor der Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich hat die Gemeinde Bastheim potenzielle Flächen für die Innenentwicklung untersucht, um die Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß zu beschränken. Im gesamten Gemeindegebiet gibt es Grundstücke in

Privateigentum, die unbebaut sind. Die Eigentümer werden regelmäßig zu ihrer Verkaufsbereitschaft befragt. Auch bei der letzten Anfrage bestand keine Verkaufsbereitschaft.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauplätzen und des Mangels an verfügbaren Baugrundstücken sieht sich die Gemeinde in der Pflicht, der Nachfrage nachzukommen und neue Wohn- und gemischte Bauflächen auszuweisen, Zuzüge zu generieren und Abwanderungen zu verhindern. Insbesondere für junge Familien soll die Gemeinde Bastheim attraktiv werden. Dabei ist die Gemeinde Bastheim bestrebt, Zersiedelung zu vermeiden. Da die Gemeinde Bastheim Neubaugebiete nur auf gemeindeeigenen Flächen ausweist, sind zukünftige Erschließungen von möglichen Grundstückskäufen abhängig. Um der Gemeinde flexible Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, ist es notwendig, genügend Flächen im Flächennutzungsplan vorzuhalten. Die Ausweisung von Wohnflächen gibt der Gemeinde die Möglichkeit, in Zukunft auf Bedarf flexibel zu reagieren. Vor jeder Erstellung eines Bebauungsplanes wird der aktuelle Bedarf geprüft. Die Gemeinde wird nur bedarfsgerecht neue Flächen erschließen. Im jetzigen Flächennutzungsplan wird versucht die benötigten Flächen auszuweisen. Ist die Gemeinde nicht in der Lage auf alternative Flächen auszuweichen, ist sie häufig von einzelnen Grundstücksbesitzern abhängig.

Ziel ist es, die Gemeinde Bastheim als Ganzes und nicht nur den Hauptort zu stärken.

Im Gesamten ist die Bevölkerungszahl Bastheims stabil. Die Schaffung von Bauland kann auch dazu beitragen, die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren, da Bewohner am Ort gehalten werden können bzw. sogar Zuzüge generiert werden können. Die prognostizierten Zuzüge sind unter anderem durch die positiven wirtschaftlichen Entwicklungsdynamiken der Region Main-Rhön zu erklären. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Region wuchs im Zeitraum von 2005 bis 2015 um 31 % und führt vor allem für die kreisfreie Stadt Bad Kissingen zu einem starken Zuwachs an Arbeitsplätzen, welche sich primär durch erhöhtes Pendleraufkommen aus dem Umland, in dem auch die Gemeinde Bastheim zu verorten ist, speisen.

### 3. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung und zweistufiger Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Mit der Erstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans und der Durchführung des Änderungsverfahrens wurde das Ingenieurbüro Planungsschmiede Braun in Würzburg-Lengfeld beauftragt.

Hierzu beschloss die Gemeinde am 17.10.2024 für den Gemeindeteil Unterwaldbehrungen östlich der bestehenden Siedlungsbebauung den Bebauungsplan mit integrierem Grünordnungsplan „An der Sohl“ aufzustellen. Das Plangebiet wird im Bebauungsplan als Allgemeine Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauGB festgesetzt. In der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wird die Fläche als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. BauNVO mit einer Grünfläche und Straßenverkehrsfläche dargestellt.

## 4. Lage im Raum

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans hat eine Größe von insgesamt 12.467 m<sup>2</sup>. Hier handelt es sich um Erweiterungsflächen an bereits bestehende Wohnbauflächen sowie um die Neuausweisung von Wohnbauflächen.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst folgende Fläche:

### Wohnbaufläche nordöstlich von Unterwaldbehrungen

Der Geltungsbereich liegt in Unterwaldbehrungen im Landkreis Rhön-Grabfeld und gehört zur Gemeinde Bastheim. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 12.467 m<sup>2</sup> und liegt östlich des bestehenden Siedlungsgebiets. Nördlich und östlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden und Westen wird die Fläche durch die bereits bestehende Bebauung begrenzt. Das Gelände fällt von ca. 356 m üNN im Norden auf ca. 348 m üNN im Süden ab. Von Osten nach Westen fällt das Gelände von 359 m üNN auf 346 m üNN ab. Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz und den Heidweg. Die Umgebung des Änderungsbereichs ist stark landwirtschaftlich geprägt.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden das Grundstück Fl.Nr. 1018 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 839, 897 und 897/1 der Gemarkung Unterwaldbehrungen einbezogen.

## 5. Übergeordnete Planungen

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bastheim wird entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

### 5.1 Landesplanung

Aufgabe der Landesplanung ist es, den Gesamttraum des Freistaates Bayern und seine Teilräume auf Grund einer fachübergreifenden Koordinierung unter den Gesichtspunkten der Raumordnung zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern (Art. 1 BayLplG).

Leitziel der Landesplanung ist es, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen zu schaffen und zu erhalten. Leitmaßstab der Landesplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Belange des Raums in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt (Art. 5 BayLplG).

In Bayern gilt die Neufassung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) vom 01.09.2013.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zählt die Gemeinde Bastheim zur Gebietskategorie „Allgemeiner Ländlicher Raum“ und gleichzeitig zum „Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH)“ (Ziel 2.2.1 und 2.2.3).

Demnach sind folgende Ziele und Grundsätze für die Planung relevant:

### Klimaschutz

Den Belangen des Klimaschutzes soll insbesondere durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung getragen werden (1.3.1 G).

### Vorrangprinzip für RmbH

Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden als Räume mit besonderem Handlungsbedarf definiert. Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt für Planungen/Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, bei der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und bei der Verteilung von Finanzmitteln (in Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen) (Ziel 2.2.4).

### Entwicklung und Ordnung des Ländlichen Raumes

Gemäß LEP 2.2.5 (Z) sind die nachhaltige Sicherung/Weiterentwicklung als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum, die Versorgung der Bewohner mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Entfernung, die Bewahrung eigenständiger Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur und die Sicherung der landschaftlichen Vielfalt Ziele der Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums.

### Siedlungsstruktur

In Hinblick auf die Siedlungsentwicklung ist die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen auszurichten. Unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden (3.1 G). Unter der Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (3.2 Z) sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1 G). Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 G). Bei fehlender Verfügbarkeit von Potenzialen der Innenentwicklung sind Ausnahmen zulässig (3.2 Z).

Durch Vermeidung bandartiger Siedlungsstrukturen ist eine Zersiedlung der Landschaft vorzubeugen (3.3 G). Ebenso gilt das Anbindegebot an bestehende Siedlungseinheiten. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (3.3 Z).



### Wirtschaftsstruktur

Im Hinblick auf die Wirtschaftsstruktur sind die Standortvoraussetzungen für v.a. leistungsfähige kleine und mittelständische Unternehmen sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zu sichern und zu verbessern (5.1 G).

### Erneuerbare Energien

Ein Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien soll erfolgen und erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen (6.2.1 Z). Dabei sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden (6.2.3 G), wobei sie insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerücken errichtet werden sollen (7.1.3 G).

### Natur und Landschaft

Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (7.1.1 G). Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden (7.1.5 G).

Die räumlich und sachlich begrenzten Teilprogramme und Teilpläne für einzelne Regionen werden in Bayern in Form von Regionalplänen erstellt. Für die Gemeinde Bastheim gilt der Regionalplan Main-Rhön (RP 3).

## 5.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region Main-Rhön (3) fordert für den ländlichen Raum eine nachdrückliche Stärkung der Gesamtentwicklung der Kommunen.

Gemäß Karte 1 „Raumstruktur“ ist die Gemeinde Bastheim als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert. In 35 Minuten ist von Bastheim die kreisfreie Stadt Bad Kissingen zu erreichen, die als Oberzentrum festgelegt ist. Bastheim liegt unweit des Oberzentrums Bad Neustadt a.d. Saale, das in 10 Minuten zu erreichen ist. Im näheren Umkreis der Gemeinde Bastheim finden sich das Mittelzentrum Mellrichstadt.

Über die Staatsstraße 2286 die Gemeinde verkehrstechnisch bestens an die B279 angebunden.

Der Regionalplan fordert Versiegelungen so gering als möglich auszuführen und auf eine Reduzierung versiegelter Flächen hinzuwirken. Hier schließt sich auch die Forderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, der verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen. Dafür ist der Versiegelungsgrad auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Dennoch ist eine angemessene Siedlungsentwicklung anzustreben und zur Stärkung der Verdichtungsräume beizutragen.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die Änderung des Flächennutzungsplanes relevant:

### Ziel A I 2

Im ländlichen Raum soll eine nachdrückliche Stärkung der Gesamtentwicklung angestrebt werden. Der ländliche Raum der Region Main-Rhön ist durch deutliche Strukturschwächen gekennzeichnet. Diese Teilräume sollen bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums vorrangig berücksichtigt werden.

### Ziel A II 2

- Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll insbesondere durch die Sicherung und Schaffung vielseitiger und qualifizierter Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich signifikant verbessert werden. Der in den letzten Jahren festzustellende, teils erhebliche Bevölkerungsrückgang im ländlichen Raum ist vor allem auf Wanderungsverluste zurückzuführen. Diese zu reduzieren, ist die wichtigste Aufgabe zur Vermeidung einer passiven Sanierung (2.1 Z).
- Bei der Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen ist den ländlichen Teilräumen Vorrang einzuräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Die deutliche Stärkung dieser Räume entspricht in besonderem Maße dem Prinzip der Nachhaltigkeit, da eine Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gleichzeitig auch zur Stärkung der kulturellen und sozialen Situation dieser Landesteile beiträgt und insgesamt der Abwanderung entgegenwirkt. Auf eine nachhaltige Raumnutzung soll dabei hingewirkt werden (2.2 Z).
- Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden. Der Erhaltung und die Vernetzung von ausreichend großen, ungestörten Freiflächen, insbesondere zwischen den Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten, ist von besonderer Bedeutung (2.7 G).
- Die Erhaltung der vollen Funktionsfähigkeit aller Gemeinden ist von besonderer Bedeutung für die Sicherung der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Entwicklung vor allem des ländlichen Raumes und dort insbesondere derjenigen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll (2.8 G).

### Ziel B II 1

- Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die folgenden Anforderungen in besonderer Weise zu berücksichtigen:
  - o Auf die Belange des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rücksicht zu nehmen.
  - o Die weitere Siedlungsentwicklung soll so flächensparend wie möglich geschehen.
  - o Die zusätzliche Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden und eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen ist anzustreben.
  - o Bei Planung und Nutzung der Baugebiete soll auf einen sparsamen und umweltschonenden Energie- und Wasserverbrauch geachtet werden (1.1 Abs. 2 Z).
- In der Region soll in allen Teilräumen eine sinnvolle Siedlungsentwicklung unter Rücksichtnahme auf die historischen Ortskerne sowie die umgebende Kulturlandschaft angestrebt werden (1.2 Z).
- Auch sollen im ländlichen Raum Gemeinden mit günstigen Voraussetzungen in ihrer

- Siedlungsentwicklung besonders gestärkt werden (1.5 Z).
- Die Siedlungstätigkeit in den übrigen Gemeinden der Region soll im Sinne einer organischen Entwicklung sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich erfolgen (1.8 Z).

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderungen befinden sich keine weiteren Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze. Auch gibt es im Gemeindegebiet Bastheim keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung, keine Vorranggebiete für Hochwasserschutz und keine festgesetzten Wasserschutz-, Heilquellenschutz- sowie Überschwemmungsgebiete.

Gemäß der Karte 2b „Siedlung und Versorgung – Windkraftnutzung“ zur Anlage zu § 1 der Sechsten Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 4. August 2014 befinden sich keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Windkraftanlagen im Gemeindegebiet.

Durch die verfahrensgegenständliche Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung können für das bestehende Gebiet die Flächen durch ein künftiges Nutzungskonzept (Bebauungsplan) nachhaltig überplant werden.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden; die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen (Festlegung 3.1 i.V.m. 1.2.1 Abs. 2 und 3.2 LEP, A I 4 Satz 2, B II 1.1 Abs. 2 Spiegelstrich 2 Regionalplan 3).

### 5.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Bastheim hat in der Sitzung des Gemeinderats vom 08.12.2022 die verfahrensgegenständliche Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Der Flächennutzungsplan versteht sich im Gegensatz zum Bebauungsplan als vorbereitender Bauleitplan, der als übergeordnete Planung Aussagen über beabsichtigte städtebauliche Entwicklungen einer Kommune trifft.

Entsprechend dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Nach § 5 Abs. 1 BauGB ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

## TEIL B Planungsbericht

### 1. Realnutzung und Darstellung im Flächennutzungsplan

#### 1.1 Realnutzung und naturräumliche Einordnung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst Flächen der Gemarkung Unterwaldbehrungen.

Insgesamt lassen sich die Geltungsbereichsflächen der naturräumlichen Untereinheit des Südrhön innerhalb des Odenwald, Spessart und Südrhön zuordnen. Neben den Laubwäldern und landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen prägen Obstkulturen das Landschaftsbild. Die ursprüngliche Vegetation besteht hauptsächlich aus typischen Hainsimsen-Buchenwald.

Die verfahrensgegenständlich überplanten Flurstücke werden aktuell, unabhängig von ihrer Darstellung im Flächennutzungsplan und der zukünftig beabsichtigten Nutzung, größtenteils als landwirtschaftliche Anbauflächen für den Ackerbau oder als Grünland genutzt.

#### 1.2 Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im bisherigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

### 2. Änderungen des Flächennutzungsplans

Das betroffene Grundstück Fl.Nr. 1018 der Gemarkung Unterwaldbehrungen ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bastheim noch nicht überplant, soll jedoch künftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden. Aktuell wird das Grundstück Fl.Nr. 1018 als Acker genutzt. Die Teilflächen der Fl.Nr. 839, 897 und 897/1 werden bereits als Verkehrsfläche genutzt. Im Norden und Osten des Änderungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden und Westen befindet sich aktuelle Wohnbebauung.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 12.467 m<sup>2</sup> und liegt östlich des bestehenden Siedlungsgebiets. Das Gelände fällt von ca. 356 m üNN im Norden auf ca. 348 m üNN im Süden ab. Von Osten nach Westen fällt das Gelände von 359 m üNN auf 346 m üNN ab.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz und den Heidweg.

Gegenwärtig wird die betreffende Fläche als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

Der Ortsteil Unterwaldbehrungen hat 313 Einwohner. Der Erwerb von Baugrundstücken ist in Unterwaldbehrungen derzeit nicht möglich. Durch die Ausweisung der Wohnbauflächen kann die Gemeinde der Bevölkerung Wohnbaugrundstücke zur Verfügung zu stellen und so den Bedarf mittelfristig befriedigen.

Die Flächen sind, je nach Bedarf, schrittweise und bedarfsgerecht im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung zu überplanen. Die vorgenommenen Eingriffe sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung naturschutzfachlich auszugleichen.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden das Grundstück Fl.Nr. 1018 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 839, 897 und 897/1 der Gemarkung Unterwaldbehrungen einbezogen.

### 3. Klima/Luft

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7-9 °C. Die Jahresniederschläge liegen zwischen 400 und 500 mm und weisen ein deutliches Gefälle von West nach Ost auf.

Die Änderungsbereiche grenzen an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aufgrund der ländlichen Prägung der Umgebung sowie der Ortsrandlage sind daraus resultierende Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen zu erwarten und hinzunehmen.

Generell kann von einer bestehenden Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr ausgegangen werden.

### 4. Natur und Landschaft

Die Gemeinde Bastheim liegt im Naturraum des Südrhön, in der Untereinheit des Odenwalds, Spessart und Südrhön. Die Südrhön ist stark vom Gipskeuper geprägt. Neben den Laubwäldern und den landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen prägen Obstkulturen das Landschaftsbild der Südrhön. Die ursprüngliche Vegetation setzt sich in der Südrhön vor allem aus typischen Hainsimsen-Buchenwald zusammen, mit vereinzelt wärmeliebenden Steppenheidewäldern an besonders exponierten Stellen. Der eigentliche Steigerwald ist reich an Wäldern.

Die Flächennutzungsplanänderung bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 ff BNatSchG vor, die gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB vom Verursacher zu kompensieren sind. Dies geschieht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Fokus auf verfahrenskritische Vorkommen planungsrelevanter Arten zu legen. Die Belange des Artenschutzes sind hierbei im Sinne einer groben Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Ebene bereits erkennbar sind. Vorkommen planungsrelevanter Tierarten in den Änderungsbereichen im Sinne einer prognostischen Beurteilung können nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Aufgrund der gegebenen Störungsintensität durch die landwirtschaftliche Nutzung und der Lage im unmittelbaren Anschluss an die Besiedlung der Gemeindeteile liegen keine Hinweise auf essentielle Funktionen für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten vor, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden kann, dass mit den vorliegenden Änderungen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind die eventuell erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Rahmen einer artenschutzfachrechtlichen Prüfung zu konkretisieren.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans sind keine artenschutzfachlichen Konflikte erkennbar, die nicht durch entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanungsebene artenschutzkonform gelöst werden können und damit einer Umsetzung des Planvorhabens entgegenstehen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht im Teil C enthalten.

## 5. Besonders geschützte Bereiche

Der größte Teil des Gemeindegebiets von Bastheim liegt im Naturpark Bayerische Rhön, was eine Entwicklung der Gemeinde erschwert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden grünordnerische Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, um die Auswirkungen auf die Natur so gering wie möglich zu halten.

Darüber hinaus schließen die Änderungsflächen an die bestehenden Ortsränder an und sind durch menschliche Nutzung geprägt.

Der Änderungsbereich liegt teilweise im Biosphärenreservat Rhön innerhalb des Naturparks Bayerische Rhön. Für den Änderungsbereich ist ein großer Grünstreifen zur Ortsrandabrundung vorgesehen, um die Auswirkungen auf die Natur und das Landschaftsbild zu minimieren. Der Änderungsbereich ist auch im Biosphärenreservat Rhön gelegen. In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem Das Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“.

Es sind keine Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH) und Vogelschutzgebiete (SPA) des EU-weiten Netzes Natura 2000 im Geltungsbereich vorhanden.

Es sind keine kartierten Biotope des Flachlands innerhalb der Geltungsbereichsflächen zu finden. In der Nähe befinden sich Hecken und Gebüsche mit Magerrasenresten östlich von Unterwaldbehungen.

Dem Artenschutzrecht gemäß § 44 ff BNatSchG wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen Rechnung getragen.

## 6. Wasserwirtschaft

### 6.1 Gewässer

Die Geltungsbereichsflächen, die einer neuen Art der Nutzung zugeführt werden sollen, umfassen aktuell weitestgehend unversiegelte Flächen, die sämtliches anfallendes Oberflächenwasser direkt versickern. Allein durch die Änderung der Flächennutzungsart innerhalb des Flächennutzungsplans entstehen keine zusätzlichen Flächenversiegelungen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die mögliche Flächenversiegelung auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

Der räumliche Geltungsbereich berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung, kein Heilquellenschutzgebiet und kein kartiertes Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiet.

## 6.2 Hochwasserschutz

Die Geltungsbereichsflächen liegen nicht innerhalb eines kartierten Überschwemmungsgebietes, eines HQ<sub>100</sub> oder eines HQ<sub>extrem</sub>.

## 7. Immissionsschutz

Die Gemeinde Bastheim plant für ihre Gemeindeteile Unterwaldbehrungen die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. In dieser Änderung wird eine Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen und für die nachfolgende Aufstellung von Bebauungsplänen städtebaulich vorbereitend entwickelt.

Der Änderungsbereich grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngungen mit Festmist oder Gülle, mit Spritznebel bei Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubentwicklung bei Erntearbeiten muss gerechnet werden. Bei der Ausweisung von Bauflächen am Ortsrand einer ländlichen Kommune ist die Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben, auch mit Tierhaltung, zwangsläufig gegeben. Die daraus resultierenden Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen sind hinzunehmen.

Im ländlichen Raum kommt es sowohl an Ortsrandlagen als auch im Innenort zu entsprechenden Belastungen aufgrund der landwirtschaftlichen Strukturen. Immissionsschutzrechtliche Belange bestehen zwar aufgrund der umliegenden Landwirtschaft bedingt, sind jedoch aufgrund der ländlichen Prägung sowie der Ortsrandlage zu erwarten und hinzunehmen.

Der Änderungsbereich wird faktisch als landwirtschaftliche Flächen genutzt, entsprechend wird die Darstellung im Flächennutzungsplan angepasst. Von den Änderungsbereichsflächen selbst gehen Emissionen aus, ebenso ist die Umgebung der Änderungsbereiche durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die landwirtschaftlichen Wege werden zur Naherholung genutzt, hierbei ist die typische landwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung üblich und zu dulden.

Nutzungen, die sich nachteilig auf das Plangebiet auswirken, befinden sich nicht im Bereich sowie in der Nachbarschaft des Änderungsbereiches.

## 8. Denkmalschutz

Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles im Geltungsbereich zu finden.

Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodentalerfüllern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.

Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Im Bereich von Bodendenkmalen sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.

## 9. Bodenbelastungen / Kampfmittel

Es sind keine Bodenbelastungen bekannt. Darüber hinaus besteht kein Verdacht auf Kampfmittel.



## TEIL C Umweltbericht

Mit der Neuaufstellung von Flächennutzungsplänen wird gemäß § 2 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die möglicherweise erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist nach der Anlage 1 des BauGB zu erarbeiten. Er enthält neben einer Kurzdarstellung des Inhalts und den wichtigsten Zielen der Planung insbesondere die Analyse und Bewertung des Ist-Zustands der Flächen, ihre Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung sowie eine Prognose bei Planungsrealisierung und den daraus resultierenden voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Zudem beinhaltet der Umweltbericht die Nennung von Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sowie abschließend eine allgemein verständliche Zusammenfassung.

Untersuchungsgegenstand des Umweltberichts sind die im Flächennutzungsplan neu dargestellten Flächen, auf denen im Vergleich zum bestehenden Flächennutzungsplan Veränderungen hinsichtlich einer baulichen Inanspruchnahme vorbereitet werden.

Bei der Analyse werden die nachfolgenden Schutzgüter untersucht:

- Boden
- Klima und Luft
- Tiere und Pflanzen
- Landschafts- und Ortsbild
- Wasser
- Kultur- sonstige und Sachgüter
- Mensch

Der vorliegende Umweltbericht enthält die Bewertung der Auswirkungen auf der Ebene eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Eine detaillierte Bewertung und Quantifizierung der Auswirkungen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

## 1. Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die wesentlichen negativen Auswirkungen der neuen Wohnbauflächen auf den Naturhaushalt, seine Faktoren und deren Wechselwirkungen entstehen durch:

- Versiegelung und Überbauung
- Verlust und Störung vorhandener Lebensräume
- Veränderung des natürlichen Geländes

### **Versiegelung und Überbauung des Bodens / Wasserhaushalt**

Die maßgeblichen Beeinflussungen treten durch die Errichtung von Gebäuden und Erschließungsanlagen in Form von Versiegelung auf, u.a. durch:

- Unterbindung des Gasaustausches Boden – Luft mit Unterbindung der natürlichen Regelleistungen des Bodens
- Inaktivierung von Bodenleben – Verlust von Lebensraum
- Potentielle Abflussverstärkung des Niederschlagswassers, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate

### **Veränderung des natürlichen Geländes**

Durch die neue Nutzung kann es zu Veränderungen des Landschaftsbildes sowie des Ortsbildes, seiner Eigenart und seiner Vielfalt kommen

Das Landschafts- und Ortsbild des Geltungsbereichs wird geprägt durch:

- die angrenzende Siedlungsbebauung
- die angrenzenden Straßen- und Verkehrsräume
- die umgebende freie Feldflur
- die umgebenden und angrenzenden Grünstrukturen

Durch Ortsrandeingrünungen ist ein harmonischer Übergang zwischen geplanter Bebauung und umgebender Feldflur zu schaffen.

## 2. Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ, wobei drei Stufen unterschieden werden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 2.1 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Mainfränkischen Platten. Der vorhandene Boden besteht fast durchweg aus Regosol und Pelosol aus grusführendem Lehm bis Ton (Sedimentgestein). Darunter befindet sich der Untere Keuper, der überwiegend aus Ton- und Mergelstein mit Sand-, Dolomit- und Kalkstein besteht.

Der Geltungsbereich wird dabei dem Hydrogeologischen Teilraum „Muschelkalk-Platten“ im Raum „Süddeutscher Buntsandstein und Muschelkalk“ zugeordnet und liegt im Großraum des Süddeutschen Schichtstufen- und Bruchschollenland.

Auswirkungen:

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch eine Bebauung beeinflusst. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört die Beschränkung des Versiegelungsgrades bei der Bebauung und Gestaltung der übrigen Freiflächen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß sowie die Festsetzung von Grünflächen und Pflanzpflichten.

Ergebnis:

*Aufgrund der zu erwartenden Versiegelung und Veränderung des Untergrundes sind Auswirkungen auf den Boden von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.*

### 2.2 Schutzgut Wasser

Die natürliche Entwässerung erfolgt derzeit zum tiefsten Punkt, dieser liegt in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes. Das Wasser folgt dem Geländeverlauf und versickert oberflächlich.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der räumliche Geltungsbereich berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung, kein Heilquellenschutzgebiet und kein Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiet. Außerdem liegt das geplante Dorfgebiet nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets.

Auswirkungen:

Die wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bestehen im Verlust der versickerungsaktiven Bodenoberfläche und der natürlichen Grundwasserneubildungsrate.

Ergebnis:

*Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von mittlerer Erheblichkeit.*

## 2.3 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima im Grabfeldgau ist kontinental geprägt und als mild-gemäßigt mit einer mittleren Jahresmitteltemperatur von ca. 8 °C zu beschreiben. Die Gäulandschaft des Grabfeldes liegt im Regenschatten der Rhön und ist mit einem Jahresniederschlag unter 600 mm eines der trockensten Gebiete Bayerns. Aufgrund der günstigen klimatischen Bedingungen der Beckenlandschaft und der guten Bodenverhältnisse wird das Gräberfeld überwiegend ackerbaulich genutzt.

Auswirkungen:

Die Flächen besitzen geringe lokalklimatische Bedeutung, da sie sich weder unmittelbar um Luftaustauschbahnen noch siedlungsklimatisch relevanten Kaltluftentstehungsgebieten befinden. Aufgrund des ländlichen Charakters des Umfelds besteht keine Gefahr der Überhitzung und die Frischluftversorgung ist gesichert.

Auf mögliche Immissionen und Emissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft in Form von Gerüchen wird hingewiesen.

Luftgetragene Immissionen wie Lärm und Schadstoffe werden im Umfeld durch die Bebauung und den damit verbundenen Verkehr geringfügig erhöht. Die Eingrünungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Auswirkungen in dieser Hinsicht mindern.

Ergebnis:

*Die lokalklimatischen Auswirkungen sind von geringer Erheblichkeit.*

## 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Genauere Aussagen zum Bestand der Tierwelt liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Da es sich um Flächen am Rand der Siedlungsbebauung bzw. landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen am östlichen Ortsrand von Unterwaldbehrungen handelt, wird eine speziell artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, um betroffene Arten der offenen Feldflur zu untersuchen.

Durch die Lage der Flächen am Rand der Siedlungsbebauung ist mit Vorkommen von Tierarten der Siedlungsränder und der freien Feldflur zu rechnen.

Es ist davon auszugehen, dass auf Ackerflächen durchaus typische Feldvögel wie Feldlerche und Wiesenschafstelze vorkommen und auch brüten können.

Vorkommen geschützter Arten sind nicht nachgewiesen und nicht zu erwarten.

Darüber hinaus werden im Zusammenhang mit Bodenarbeiten artenschutzrechtliche Festsetzungen getroffen: Bodenarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden

Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen.

Die potentielle natürliche Vegetation, d.h. das Klimaxstadium der natürlichen Vegetationsentwicklung, das sich nach Beendigung der Nutzung einstellt, bildet hier:

Typischer Hainsimsen-Buchenwald

Die potentiellen natürlichen Vegetationsgesellschaften geben Hinweise auf die standortgerechte Auswahl an Gehölzen bei Pflanzmaßnahmen.

Auswirkungen:

Die an die bestehende Bebauung angrenzenden Flächen werden zum Großteil gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt, wobei die vorhandene Vegetation durch menschliche Nutzung geprägt ist. Durch Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entstehen neue Lebensräume für vorhandene Arten. Die Wahrscheinlichkeit einer Beeinträchtigung angrenzender Vegetationsstrukturen ist gering.

Ergebnis:

*Die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.*

## 2.5 Schutzgut Mensch

### Erholung

Die Flächen des Plangebiets sind aufgrund ihrer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Nähe zur bestehenden Besiedlung von geringer Bedeutung für die Erholungsnutzung. Der östlich verlaufende Flurweg bleibt erhalten und kann auch zukünftig von Spaziergängern und Sportlern genutzt werden.

Auswirkungen:

Während der Bauzeit können Anwohner durch Baulärm und Erschütterungen beeinträchtigt werden, sodass ihre Erholungsnutzung gestört ist. Diese Störungen sind allerdings zeitlich begrenzt und werden daher als gering bewertet. Der landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche kann keine Erholungseignung zugesprochen werden.

### Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das Baugebiet liegt östlich der bestehenden Siedlungsbebauung von Unterwaldbehrungen. Im Norden und Osten grenzt die freie Feldflur an, westlich und südlich die bestehende Siedlungsbebauung.

Das Plangebiet grenzt an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngungen mit Festmist oder Gülle, mit Spritznebel bei Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubentwicklung bei Erntearbeiten muss gerechnet werden. Im größeren Umfeld befindet sich im Norden ein Hof mit Pferdehaltung und Koppeln. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen muss gerechnet werden. Immissionsschutzrechtliche Belange im Zusammenhang mit der verfahrensgegenständlichen Aufstellung des Baugebietes „An der Sohl“ bestehen zwar aufgrund der umliegenden Landwirtschaft bedingt, sind jedoch aufgrund der ländlichen Prägung sowie der Ortsrandlage zu erwarten und hinzunehmen.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch Zufahrtsstraßen Westen und Süden durch den Heidweg. Auswirkungen sind hier aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten.

Auswirkungen:

Bei der Ausweisung von Bauflächen am Ortsrand einer ländlichen Kommune ist die Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben, auch mit Tierhaltung, zwangsläufig gegeben.

Die daraus resultierenden Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen, besonders zu Aussaat- und Erntezeiten, sind hinzunehmen. Im ländlichen Raum kommt es sowohl an Ortsrandlagen als auch im Innenort zu entsprechenden Belastungen aufgrund der landwirtschaftlichen Strukturen.

Ergebnis:

*Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind von mittlerer Erheblichkeit. Schutzwerte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und einzuhalten.*

## 2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild des Geltungsbereichs wird geprägt durch:

- die im Norden und Osten angrenzende freie Feldflur
- den östlich verlaufenden Feldweg
- die westlich und südlich verlaufende Straße Heidweg
- die südlich und westlich anschließende Siedlungsbebauung
- die südliche Heckenstruktur entlang des Grabens
  
- auf einem etwas größerem Maßstab ist die Siedlungsbebauung eingfasst von Biotopkartierungen

Die Fläche selbst ist aufgrund ihrer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild. Es kommt durch eine Bebauung zu einer geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Aufgrund des direkten Anschlusses an die bestehende Bebauung bestehen kaum Auswirkungen auf das Ortsbild.

Auswirkungen:

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen stark gemindert.

Ergebnis:

*Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sind von geringer Erheblichkeit.*

## 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es befinden sich keine Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles im Geltungsbereich. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Im Geltungsbereich liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Bereich des Bebauungsplans oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.

Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Auswirkungen:

Der Bauherr hält sich bei der verbindlichen Bauleitplanung an die Vorgaben des Denkmalschutzes.

Ergebnis:

*Es gibt keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.*

## 3. Alternative Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund einer vorrangigen Innenentwicklung und der Nutzung bestehender Baulücken bzw. Brachflächen innerhalb der Siedlungsgebiete versucht die Gemeinde Bastheim Flächen zu revitalisieren, nachzuverdichten sowie Baulücken zu schließen. In Vorbereitung auf die Aufstellung dieses Bebauungsplans hat die Gemeinde sämtliche Alternativen im Gemeindegebiet, v.a. vor dem Hintergrund einer vorrangigen Innenentwicklung entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB, geprüft. Im Baugebiet Bastheim gibt es derzeit keine Baulücken bzw. freie Baugrundstücke. Einzelne Grundstücke innerhalb des Innenbereichs nach § 34 BauGB sowie innerhalb bestehender Bebauungspläne im Siedlungsgebiet der Gemeinde Bastheim befinden sich aktuell keine im Besitz der Gemeinde Donnersdorf und können somit auch nicht an Bauwillige veräußert werden. Die hier geprüfte Nachverdichtung von Privatgrundstücken ist im Sinne der Gemeinde. Es

sind keine alternativen Flächen in der Gemarkung vorhanden, die für die Schaffung von neuem Bauland infrage kommen. Auch sind keine Baulücken vorhanden. Im Falle eines Verzichts der Bebauungsplanumsetzung wird der Geltungsbereich weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

#### 4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Strukturen erhalten. Landschaftsbild, Wasser- und Bodenhaushalt werden nicht über das bisherige Maß hinaus beeinträchtigt. Ohne Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans wird die größtenteils intensive landwirtschaftliche Nutzung weitergeführt. Zudem werden weitere Bauanfragen gestellt, die durch das örtliche Wohnraumangebot nicht befriedigt werden können.

#### 5. Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Gemeinde Bastheim beabsichtigt Flächennutzungen innerhalb des Gemeindegebiets entsprechend ihrer tatsächlichen oder ihrer geplanten Nutzungen in die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde aufzunehmen. Zum Zeitpunkt der letzten Änderungen des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Bastheim konnten die Bedürfnisse, die anhand der Bebauungspläne gedeckt werden und für die zukünftige Entwicklung des Gemeindegebiets bestehen, noch nicht abgeschätzt werden.

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplanänderung verbundenen Maßnahmen, sind im Hinblick auf den Ist-Zustand insgesamt von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima und Luft	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Mensch	mittel
Landschafts- und Ortsbild	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	-



## Quellenverzeichnis

- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2020): Bayerischer Denkmal-Atlas.  
URL: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> (Abrufdatum 04.12.2023).
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2021): FIN-Web.  
URL: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm)  
(Abrufdatum 04.12.2023)
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2021): UmweltAtlas Bayern.  
URL: <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>  
(Abrufdatum 18.07.2023)
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2023): Statistik kommunal 2022. Gemeinde Bastheim.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2021): Demographie-Spiegel für Bayern. Bastheim.  
Berechnungen bis 2033.
- BAYERISCHE STAATSKANZLEI (2021): Klimaland Bayern. Regierungserklärung des Bayerischen Ministerpräsidenten Dr. Markus Söder, MdL, am 21. Juli 2021 vor dem Bayerischen Landtag.
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: Schutzgebiete in Bayern.  
URL: <https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/schutzgebiete/index.htm/>  
(Abrufdatum 13.12.2021).
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (2020):  
Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 2020.
- LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG BAYERN (2020): BayernAtlas.  
URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (Abrufdatum 08.01.2024).
- REGIERUNG VON UNTERFRANKEN I.Z.M. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2003):  
Landschaftsentwicklungskonzept Region Main-Rhön (LEK).
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND MAIN-RHÖN (2008): Regionalplan Region Main-Rhön (3).
- WAHRHUSEN, N.(2021): Governance einer flächensparenden Siedlungsentwicklung durch die Regionalplanung - Eine Analyse in städtisch und ländlich geprägten Regionen. TU Kaiserslautern. ISSN: 1869-3814

## Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist
- PLANZV, vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Würzburg, 17.10.2024

Anerkannt:

Ingenieurbüro für Bauwesen  
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun  
M. Eng., Beratender Ingenieur  
Falkenstraße 1  
97076 Würzburg

Gemeinde Bastheim

Bearbeitet:

Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun  
M. Eng., Beratender Ingenieur

Tobias Seufert, 1. Bürgermeister