

Gemeinde Bastheim

Gemeindeteil Unterwaldbehrungen

Landkreis Rhön-Grabfeld

Begründung Mit Umweltbericht

Zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans

Stand: Vorentwurf: 17.10.2024

Entwurf: 15.10.2025



Inhalt

TEIL A Einleitung	4
1. Anlass der Planung	4
2. Bedarfsanalyse	5
3. Verfahren	11
4. Lage im Raum	11
5. Übergeordnete Planungen	12
5.1 Landesplanung	12
5.2 Regionalplanung	14
5.3 Vorbereitende Bauleitplanung	16
TEIL B Planungsbericht	17
1. Realnutzung und Darstellung im Flächennutzungsplan	17
1.1 Realnutzung und naturräumliche Einordnung	17
1.2 Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan	17
2. Änderungen des Flächennutzungsplans	17
3. Klima/Luft	18
4. Natur und Landschaft	18
5. Besonders geschützte Bereiche	19
6. Wasserwirtschaft	20
6.1 Gewässer	20
6.2 Hochwasserschutz	20
7. Immissionsschutz	20
8. Denkmalschutz	21
9. Bodenbelastungen / Kampfmittel	21
TEIL C Umweltbericht	22
1. Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild	23
2. Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung	24
2.1 Schutzgut Boden	24
2.2 Schutzgut Wasser	24
2.3 Schutzgut Klima und Luft	25
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen	25
2.5 Schutzgut Mensch	26
2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	27
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	28

3. Alternative Planungsmöglichkeiten	28
4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	29
5. Zusammenfassung des Umweltberichts.....	29
Quellenverzeichnis.....	30
Gesetzliche Grundlagen.....	30

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 geändert.

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 verfahrensgegenständlich 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 derzeitig 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

Demografische Entwicklung, Statistik und Prognosen

Zur Sicherstellung einer sparsamen und schonenden Flächeninanspruchnahme bei der Flächennutzungsplanung und der Bebauungsplanung wird eine Wohnflächenbedarfsermittlung anhand der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach den §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg dargelegt. Um den Flächenbedarf zu ermitteln, müssen zum einen der fiktive Einwohnerzuwachs (EZ-1) durch den Belegungsdichterückgang und zum anderen der prognostizierte Einwohnerzuwachs (EZ-2) ermittelt werden. Zur Ermittlung des gesamten erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs (EZ) werden die Werte EZ-1 und EZ-2 addiert und mit dem zu ermittelnden Orientierungswert zur Bruttomindestwohndichte gegengerechnet.

Die Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt anschließend auf der Basis der dargelegten Flächenpotenziale durch Abzug bereits vorhandener Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde. Bestehende Innenentwicklungspotenziale können nur dann für eine Flächeninanspruchnahme mit einkalkuliert werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist.

- Einwohnerzahl der Gemeinde Bastheim: 2.005 EW
(4. Quartal 2023, Bayerisches Landesamt für Statistik)
- Raumordnerische Funktion:
Allgemein ländlicher Raum / Raum mit besonderem Handlungsbedarf
(Quelle: Regionalplan Region Würzburg (2) Karte 1 "Raumstruktur", Stand 03.02.2023)
- Aktuelle Bruttowohndichte: 49 EW/ha
(Rechnung: Aktuelle Einwohnerzahl / aktuelle Wohnbaufläche)

- Soll Bruttowohnmindestdichte 50 EW/ha
(gem. Merkblatt der Plausibilitätsprüfung, Baden-Württemberg)

Ermittlung des (fiktiven) Einwohnerzuwachses

Zur Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses durch den Belegungsdichterückgang (kleinere Haushalte aber mehr Wohnfläche) wird auf der Basis der aktuellen Einwohnerzahl ein Wachstum von 0,3 %^{*1} pro Jahr auf den Planungszeitraum von 15 Jahren (Zieljahr 2037) angenommen:

$$\begin{aligned} & 2.005 \text{ EW} \times 0,3 \% \times 15 \text{ Jahre} / 100\% \\ & = \text{fiktiver Einwohnerentwicklung (EZ-1)} \qquad \qquad \qquad 90 \text{ EW} \end{aligned}$$

^{*1} auf Basis der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach den §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, Baden-Württemberg 15.02.2017

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung

Angesichts der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts bis zum angestrebten Zieljahr deutet sich an, dass die Einwohnerzahl auf 1.995 zurückgehen wird. Eine alternative Betrachtung mittels der extrapolierten Veränderungsrate der letzten 10 Jahre legt nahe, dass die Bevölkerung sogar auf 1.898 Einwohner schrumpfen könnte. Zur Berechnung einer realistischen Entwicklung der Einwohnerentwicklung (EZ-2) wird der Mittelwert (1.947) beider Entwicklungsszenarien herangezogen.

$$\begin{aligned} & \text{prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr 2037} \qquad \qquad \qquad 1.947 \text{ EW} \\ & - \text{Einwohnerzahl gem. Statistik kommunal 2023} \qquad \qquad \qquad 2.005 \text{ EW} \\ & = \text{Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ-2)} \qquad \qquad \qquad - 58 \text{ EW} \end{aligned}$$

Wohnbauflächenbedarf (relativ)

Die Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs erfolgt durch Addition des Bedarfs aus Belegungsdichterückgang (EZ-1) und prognostizierter Einwohnerentwicklung (EZ-2) sowie Division des Orientierungswertes zur Bruttowohnraumdichte. Die Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenzuwachses wird wie folgt vorgenommen:

$$\begin{aligned} & \text{Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ = EZ-1 + EZ-2) / (EW/ha)} \\ & = \text{ha Bedarf Wohnbaufläche} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ: } 90 - 58 / 50 \text{ EW/ha} \\ & = \text{Bedarf Wohnbaufläche (relativ) } 0,64 \text{ ha} \end{aligned}$$

Der Wohnbauflächenbedarf bei Bruttowohnmindestdichte von 50 EW/ha bis zum Zieljahr 2037 beträgt demnach 0,64 ha.

Geht man von einer gleichbleibenden Bruttowohndichte von 49 EW/ha aus, ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 0,65 ha.

Der relative Wohnflächenbedarf, der sich aus der Subtraktion der bereits vorhandenen Wohnbauflächenpotentiale in der Gemeinde (z.B. Baulücken) von dem absoluten Wohnbauflächenbedarf ergibt, entspricht im Fall der Gemeinde Bastheim dem absoluten

Bedarf, da gegenwärtig keine Aktivierungen vorhandener Flächen im Innenbereich möglich sind.

Des Weiteren prognostiziert das Statistische Landesamt Bayern für die Gemeinde Bastheim einen Rückgang der Altersgruppe der 18 bis unter 40- Jährigen um ca. 23 % im Jahr 2033 gegenüber dem Jahr 2019. Hingegen wird die Gruppe der 65- Jährigen oder Älteren voraussichtlich im selben Zeitraum um ca. 49 % steigen. Die Überalterung der Gemeinde ergibt sich vor allem aus der natürlichen Bevölkerungsbewegung (mehr Sterbefälle als Lebendgeburten). Eine Zuwanderung junger Bevölkerung wirkt dem entgegen. Diese soll mittels der Ausweisung attraktiver Wohnbauflächen vorrangig für Einfamilienhäuser im Rahmen des Bebauungsplanes gefördert werden, da dies weiterhin der gängigen Wohnform in der Umgebung entspricht.

Fazit

Um die Innenentwicklung zu stärken, hat sich die Gemeinde Bastheim bereits im Vorfeld intensiv mit den derzeit zur Verfügung stehenden Grundstücken auseinandergesetzt und deshalb im Juli 2025 ein aktuelles Flächen- und Leerstandsmanagement durchgeführt. Dabei wurden aktuell leerstehende Objekte und Baulücken ermittelt und anschließend eine Eigentümerbefragung durchgeführt. Jedoch besteht wenig bis gar keine Verkaufsbereitschaft.

	Leerstand Bastheim	Leerstand Unterwald- behungen	Baulücken Bastheim	Baulücken Unterwald- behungen
Anzahl	7	16	9	7
Antworten	1	6	4	3
Verkaufswillige Eigentümer	1	2	-	-
Tauschwillige Eigentümer	-	-	-	-
Keine Antwort / Bereitschaft	6	14	9	7

Flächenpotenziale der Gemeinde Bastheim

Die im Luftbild vorhandenen Baulücken innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges im Ortsteil Unterwaldbehrungen stellen sich bei näherer Betrachtung nicht als aktivierbares Innenentwicklungspotenzial dar. Es handelt sich um Grundstücksflächen in Privateigentum, die entweder in wirtschaftlicher und funktionaler Einheit mit angrenzenden Wohnhausgrundstücken genutzt oder aus privaten Gründen nicht veräußert werden.

Somit kann die Gemeinde Bastheim im Ortsteil Unterwaldbehrungen derzeit keine gemeindeeigenen Baugrundstücke zur Verfügung stellen. Aus diesem Grund ist eine planungsrechtliche Ausweisung neuer Wohnbauflächen zur Deckung der örtlichen Wohnbaulandnachfrage erforderlich und städtebaulich gerechtfertigt.

Ungeachtet der derzeit fehlenden verfügbaren innerörtlichen Bauflächen besteht im gesamten Gemeindegebiet Bastheim eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Dies wurde zuletzt im Zuge der Vermarktung des Baugebiets

„Auszugsäcker“ im Ortsteil Wechterswinkel deutlich: Innerhalb kürzester Zeit konnten dort 12 von 16 Baugrundstücken vergeben werden.

Die hohe Verkaufsgeschwindigkeit unterstreicht eindrücklich den bestehenden Bedarf an ortsnahen Bauflächen – insbesondere bei jungen Familien sowie Rückkehrwilligen mit persönlichem Bezug zur Gemeinde Bastheim und den einzelnen Ortsteilen.

Um weitere private Baulücken entgegenzuwirken, wurde im Zuge des Verkaufs eine Bauverpflichtung festgelegt, wonach innerhalb von fünf Jahren ab dem Datum der notariellen Beurkundung mit der Bebauung begonnen werden muss. Zudem erfolgt die Vergabe der verbleibenden Grundstücke ausschließlich an private Bauinteressenten; ein Verkauf an Investoren wird ausgeschlossen, um einer erneuten Verknappung des Angebots an Bauplätzen im Gemeindegebiet vorzubeugen.

Das seit Jahren verfolgte Baugebiet „Am Streichen II“ im Ortsteil Unterwaldbehrungen konnte aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse bislang nicht umgesetzt werden. Die für die Planung erforderlichen Flächen befinden sich in Privateigentum, ein Flächenerwerb war trotz wiederholter Bemühungen nicht realisierbar. Die Gemeinde Bastheim hat daher entschieden, die Planung aufzugeben und den entsprechenden Bebauungsplan „Am Streichen II“ aufzuheben.

Als Ersatzstandort zur Deckung des örtlichen Wohnbaulandbedarfs wurde das Plangebiet „An der Sohl“ östlich der bestehenden Siedlungsstruktur identifiziert. Die hier zur Verfügung stehenden Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde.

Mit dem Baugebiet „An der Sohl“ sollen kurzfristig umsetzbare Wohnbauflächen im Ortsteil Unterwaldbehrungen bereitgestellt werden, um den örtlichen Bedarf zu decken und die kommunale Entwicklung zu sichern.

Für den Altort Bastheim wurde im Jahr 2025 eine vorbereitende Untersuchung (VU) erstellt. Laut dieser bestehen dort insgesamt 14 Leerstände sowie absehbare Teilleerstände, die grundsätzlich wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden könnten.

Zur Förderung der Innenentwicklung hat die Gemeinde Bastheim im Jahr 2019 das „Kommunale Förderprogramm der Gemeinde Bastheim für Investitionen zur Wiederbelebung von alten und leerstehenden Anwesen“ ins Leben gerufen.

Im Rahmen dieses Programms werden Eigentümerinnen und Eigentümer bei Investitionen zur Erhaltung, Modernisierung und Reaktivierung leerstehender Altgebäude im ausgewiesenen Gemeindegebiet finanziell unterstützt, um diese für eine dauerhafte Wohnnutzung wieder herzurichten.

Die Gemeinde kommt mit diesem Förderinstrument aktiv ihrer Verantwortung zur Stärkung der Innenentwicklung nach. Gleichwohl zeigt sich, dass allein durch die Mobilisierung dieser Potenziale der bestehende Wohnraumbedarf nicht gedeckt werden kann, sodass ergänzend auch eine maßvolle Außenentwicklung erforderlich bleibt.

Die Schaffung von Bauland kann auch zusätzlich zur Innenentwicklung und auch zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen beitragen, da Bewohner am Ort gehalten werden können und sogar Zuzüge generiert werden können. Somit kann auch zukünftig eine Nutzung und Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen innerhalb des Gemeindegebiets sichergestellt werden. Die Zuzüge sind unter anderem durch die positiven wirtschaftlichen Entwicklungsdynamiken der Region Main-Rhön zu erklären. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Region wuchs im Zeitraum von 2010 bis 2021 um 36 % an und führt vor allem für die Stadt

Bad Neustadt an der Saale zu einem großen Zuwachs an Arbeitsplätzen, welche sich primär durch erhöhtes Pendleraufkommen aus dem Umland, in welchem auch die Gemeinde Bastheim zu verorten ist, speisen.

Die in anderen Ortsteilen vorhandenen Potenzialflächen – auch wenn zum Teil Bebauungspläne bestehen – stehen der Notwendigkeit zur Ausweisung des Baugebiets „An der Sohl“ nicht entgegen, da sie aus tatsächlichen oder planungsrechtlichen Gründen nicht kurz- und mittelfristig als realistische Entwicklungsoptionen zur Verfügung stehen.

Folgende Gebiete wurden betrachtet:

- **BP „Am Streichen II“, Unterwaldbehrungen:**

Das seit Jahren verfolgte Baugebiet „Am Streichen II“ im Ortsteil Unterwaldbehrungen konnte aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse bislang nicht umgesetzt werden. Die für die Planung erforderlichen Flächen befinden sich in Privateigentum, ein Flächenenerwerb war trotz wiederholter Bemühungen nicht realisierbar. Die Gemeinde Bastheim hat daher entschieden, die Planung aufzugeben und den entsprechenden Bebauungsplan „Am Streichen II“ aufzuheben.

- **BP „Auszugsäcker II“, OT Wechterswinkel:**

12 von 16 Baugrundstücken wurden seit Herbst 2022 bereits veräußert worden. Um Baulücken zu vermeiden besteht eine Baupflicht innerhalb von fünf Jahren.

- **BP „Simonshöfer Berg“, OT Reyersbach:**

Der Bebauungsplan kann nicht umgesetzt werden, da sich der Großteil der Fläche bislang in Privateigentum befindet und seitens des Eigentümers keine Verkaufsbereitschaft besteht.

- **BP „Hirtenwiesen“, OT Rödles:**

Der Bebauungsplan kann nicht umgesetzt werden, da sich die östliche Teilfläche bislang in Privateigentum befindet und seitens des Eigentümers keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Entwicklungspotenzial FNP

Die im Flächennutzungsplan dargestellten potenziellen Entwicklungsflächen sind nur bedingt als realistische Optionen für eine kurzfristige Siedlungsentwicklung zu bewerten. Dies betrifft insbesondere folgende Bereiche:

- Mischgebietsfläche an der Straße „Spielberg“ im Hauptort Bastheim
- Wohngebietsfläche in der Nähe Sonnenstraße im Hauptort Bastheim
- Mischgebietsfläche an der Straße „Geckenauer Rain“ im Ortsteil Geckenau
- Mischgebietsfläche an der Straße „Oberdorf“ im Ortsteil Braidbach

Da es sich beim Flächennutzungsplan um ein vorbereitendes Planungsinstrument handelt, entfaltet dieser keine unmittelbare rechtliche Bindungswirkung für einzelne Bauvorhaben. Die im Plan dargestellten Entwicklungsflächen begründen daher noch keinen Anspruch auf bauliche Nutzung. Eine konkrete Inanspruchnahme der dargestellten Flächen ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht absehbar. Nichtsdestotrotz möchte man in den einzelnen

Ortschaften potenzielle Entwicklungsflächen vorhalten.

Im Zuge der vorgesehenen Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird jedoch geprüft, inwieweit einzelne der bisher dargestellten Entwicklungsflächen – insbesondere vor dem Hintergrund aktueller demografischer, ökologischer und städtebaulicher Anforderungen – entfallen oder in ihrer Ausweisung angepasst werden können.

Da die im Gemeindegebiet vorhandenen Innenentwicklungspotenziale entweder nicht verfügbar oder nur in geringem Umfang kurzfristig mobilisierbar sind, besteht die Notwendigkeit, ein Mindestmaß an zusätzlichem Bauland bereitzustellen.

Nur so kann eine weiterhin positive und stabile demografische Entwicklung in den Ortsteilen der Gemeinde gewährleistet werden. Die Außenentwicklung dient in diesem Zusammenhang der funktionalen Siedlungsabrundung und der Sicherung der gemeindlichen Daseinsvorsorge.

Mit der geplanten Neuausweisung des Wohnbaugebiets „An der Sohl“ im Ortsteil Unterwaldbehrungen verfolgt die Gemeinde Bastheim das Ziel, insbesondere jungen Familien geeignete Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Zahl der Ein-Personen-Haushalte stetig zunimmt. Der damit einhergehende Trend zu kleineren Haushalten führt zu einem erhöhten Flächenbedarf pro Kopf und trägt insgesamt zur Steigerung des Wohnraumbedarfs bei.

Auch hat die Gemeinde die Erfahrung gemacht, dass, sobald ein Angebot an Bauplätzen besteht, diese auch zügig veräußert werden; jüngstes Beispiel ist das Baugebiet Auszugsäcker II in Wechterswinkel, wo innerhalb kurzer Zeit Dreiviertel der Bauplätze verkauft werden konnten.

Zudem konnte die Gemeinde die letzten Jahre beobachten, dass Bauinteressierte in andere Gemeinden abwanderten, wenn in ihrem Wunsch-Ortsteil kein Bauplatz verfügbar war. In der Regel waren Bauplätze in anderen Ortsteilen derselben Gemeinde uninteressant, da die potenziellen Bauleute sich in ihrem Heimatort, in ihrem sozialen Gefüge, niederlassen wollen.

Auch vor dem Hintergrund anhaltender internationaler Migrationsbewegungen ist davon auszugehen, dass Deutschland als wirtschaftlich und politisch stabiles Land weiterhin ein bevorzugtes Ziel für Zuwanderung bleiben wird. Dies wirkt sich ebenfalls auf die Nachfrage nach Wohnraum aus.

Die Bereitstellung von Wohnraum und Bauland für bauwillige Bürgerinnen und Bürger ist eine kommunale Pflichtaufgabe. Dabei werden sowohl die Erforderlichkeit der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) als auch das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) berücksichtigt.

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 integriertem 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 12.847 m² plus 787 m² externe Ausgleichsfläche. Hier handelt es sich um die Neuausweisung von Wohnbauflächen sowie die zugehörige Ausgleichsfläche.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst folgende Flächen:

Wohnbaufläche nordöstlich von Unterwaldbehrungen

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. Der Geltungsbereich liegt in Unterwaldbehrungen im Landkreis Rhön-Grabfeld und gehört zur Gemeinde Bastheim. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 12.847 m² 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.

Ausgleichsfläche nördlich von Unterwaldbehrungen

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Teilfläche der Fl.Nr. 800 der Gemarkung Unterwaldbehrungen einbezogen, diese befindet sich am südlichen Rand der Flurnummer. Der Geltungsbereich liegt in Unterwaldbehrungen im Landkreis Rhön-Grabfeld und gehört zur Gemeinde Bastheim. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 787 m² und liegt nördlich des bestehenden Siedlungsgebiets. Nördlich westlich und südlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten wird die Fläche durch die Straße „Am Streichen“ Bebauung begrenzt. Südlich befindet sich bestehende Bebauung. Das Gelände fällt von ca. 354 m üNN im Osten auf ca. 340 m üNN im Westen ab. Die Fläche soll als

Ausgleichsmaßnahme für die oben beschriebene Wohnbaufläche dienen. Die Umgebung des Änderungsbereichs ist stark landwirtschaftlich geprägt.

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 Maß 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.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.

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 Odenwalds, 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

Wohnbaufläche nordöstlich von Unterwaldbehrungen

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

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 12.847 m² 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.

Ausgleichsfläche nördlich von Unterwaldbehrungen

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Teilfläche der Fl.Nr. 800 der Gemarkung Unterwaldbehrungen einbezogen, diese befindet sich am südlichen Rand der Flurnummer. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 787 m² und liegt nördlich des bestehenden Siedlungsgebiets. Nördlich westlich und südlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten wird die Fläche durch die Straße „Am Streichen Bebauung begrenzt. Südlich befindet sich bestehende Bebauung.

Das Gelände fällt von ca. 354 m üNN im Osten auf ca. 340 m üNN im Westen ab. Die Fläche soll als Ausgleichsmaßnahme für die oben beschriebene Wohnbaufläche dienen. Die Umgebung des Änderungsbereichs ist stark landwirtschaftlich geprägt.

Gegenwärtig wird die betreffende Fläche als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

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 Steppenheidewälder 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 Änderungsbereiche liegen 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. Die Änderungsbereiche sind auch im Naturpark „Bayerische Rhön“ gelegen. In der 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 Unterwaldbehrungen.

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 HQ₁₀₀ oder eines HQ_{extrem}.

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 sowie Ausgleichsflächen 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 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.

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.

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen des Muschelkalkes, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr ist nicht auszuschließen. Dies sollte bei der Durchführung entsprechender Baumaßnahmen beachtet werden. Werden Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume oder aufgelockerte Bereiche angetroffen, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

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 südwestlichen Ecke des Plangebietes. Das Wasser folgt dem Geländeverlauf und versickert oberflächlich. Ein Teil des Oberflächenwassers wird mittels der bestehenden westlichen und südlichen Gräben abgefangen und über die Oberflächenwasserkanäle der Gemeinde dem Vorfluter Aschenbach südwestlich von Unterwaldbehrungen zugeführt.

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 Gebiet 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 geringer bis 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

Da es sich um Flächen am Rand der Siedlungsbebauung bzw. landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen am östlichen Ortsrand von Unterwaldbehrungen handelt, wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt, um betroffene Arten der offenen Feldflur zu untersuchen.

Darin wurden genaue Aussagen zum Bestand der Tierwelt ermittelt. Ausgleichsmaßnahmen

müssen aufgrund des Vorkommens der Feldlerche geschaffen werden. Die genaue Behandlung des Schutzgutes und die entsprechende Behandlung erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung.

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

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan diverse Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs getroffen.

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 mittlerer 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 Bebauungsplangebiet 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 Bebauungsplans „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 geringer 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 eingefasst 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. Auch eine Umsetzung an anderer Stelle ist im Gemeindeteil Unterwaldbehrungen aufgrund vielfältiger Gründe (Immissionen, Hochwassergefahr, Verfügbarkeit von Flächen, etc.) nicht möglich.

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	Gering - mittel
Klima und Luft	gering
Tiere und Pflanzen	mittel
Mensch	gering
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
(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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 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 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)
- 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

Vorentwurf: 17.10.2024
Entwurf: 15.10.2025

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