

Gemeinde Bastheim
Gemeindeteil Unterwaldbehrungen
Landkreis Rhön-Grabfeld

Begründung

zum
Bebauungsplan
für das Baugebiet „An der Sohl“
Stand: Entwurf 15.10.2025



1.	Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes.....	3
2.	Begründung für die Darstellung neuer Wohnbauflächen	4
3.	Planungsrechtliche Situation	9
3.1	Raumordnung	9
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	10
3.3	Schutzgebiete	10
4.	Inhalt und Festsetzungen	11
4.1	Lage und Größe des Planungsbereiches	11
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung	12
4.4	Verkehrliche Anbindung	14
4.5	Bauweise.....	14
5.	Orts- und Gestaltungsvorgaben.....	15
5.1	Zulässige Bauweise.....	15
5.2	Stellplätze	16
5.3	Umgang mit Niederschlagswasser und Abwasserbeseitigung.....	16
5.4	Einfriedung	17
5.5	Beleuchtung.....	18
5.6	Aufschüttungen bzw. Abgrabungen.....	18
5.7	Begrünung / Grundstücksfreiflächen.....	18
6.	Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange	19
7.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	20
8.	Denkmalschutz.....	21
9.	Bodenordnung	21
10.	Versorgung / Erschließung	21
11.	Immissionsschutz.....	22
12.	Altlasten und Bodenschutz	23
13.	Quellenverzeichnis	25
14.	Gesetzliche Grundlagen	25

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Bastheim beabsichtigt für den Gemeindeteil Unterwaldbehrungen östlich der bestehenden Siedlungsbebauung auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Sohl“.

Hierzu beschloss die Gemeinde am 08.12.2022 für den Gemeindeteil Unterwaldbehrungen östlich der bestehenden Siedlungsbebauung den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der Sohl“ aufzustellen.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind das Grundstück Fl.Nr. 1018 sowie Teilflächen der Fl.Nrn.: 800, 839, 897 und 897/1 der Gemarkung Unterwaldbehrungen einbezogen. Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch Zufahrtsstraßen Westen und Süden durch den Heidweg.

Mit dem städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplans „An der Sohl“ und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Ingenieurbüro Planungsschmiede Braun in Würzburg-Lengfeld beauftragt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Bastheim. Die betreffenden Flächen stellen eine der letzten zur Wohnnutzung geeigneten Potenzialflächen im Gemeindeteil Unterwaldbehrungen dar. Eine Erweiterung der Gemeinde an anderer Stelle ist durch den Heidel- und Stethenbach und der damit verbundenen Überschwemmungsgefahr, durch Immissionen durch Verkehr und landwirtschaftlicher Betriebe sowie durch das umliegende Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“ und diverse Biotope stark beschnitten. Die ursprünglich bestrebte Erweiterung durch den Bebauungsplan „Am Streichen II“ soll durch die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses eingestellt werden.

Ziel ist es, der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen zu begegnen und Familien und ortsansässigen Bauwilligen die Möglichkeit zu geben, in ihrer Heimatgemeinde sesshaft zu bleiben. Vor allem junge Leute und Familien, die seit ihrer Kindheit in der Gemeinde verwurzelt sind und seit vielen Jahren versuchen, Bauland im Heimatort zu erwerben, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit Baugrundstücken versorgt werden und somit als Steuerzahler, viel mehr noch als bedeutender Bestandteil des sozialen Gefüges der Dorfgemeinschaft am Ort gehalten werden.

Es ist Aufgabe der Kommune, den Bedarf nach Wohnungen und Bauland für Bauwerber zur Verfügung zu stellen. Hierbei werden grundsätzlich die Erforderlichkeit der Bauleitplanung sowie das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. §1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Mit dem Bebauungsplan sollen Allgemeine Wohngebietsflächen gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die planerische Zielsetzung besteht in einer strukturierten städtebaulichen Entwicklung bei gleichzeitiger Offenheit für vielfältige Nutzungsformen innerhalb eines klaren Rahmens. Um den Plan bewusst schlank zu halten, sind die Festsetzungen auf das notwendige Maß beschränkt.

Bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets sollen gewisse Nutzungen ausdrücklich ausgeschlossen werden, um das Beeinträchtigungspotential eines Wohngebietes möglichst gering zu halten.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dokumentiert, welcher Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

2. Begründung für die Darstellung neuer Wohnbauflächen

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:

$$2.005 \text{ EW} \times 0,3 \% \times 15 \text{ Jahre} / 100\%$$

$$= \text{fiktiver Einwohnerentwicklung (EZ-1)}$$

$$90 \text{ EW}$$

*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.

prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr 2037	1.947 EW
- Einwohnerzahl gem. Statistik kommunal 2023 -	2.005 EW
= Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ-2)	- 58 EW

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- behörungen	Baulücken Bastheim	Baulücken Unterwald- behörungen
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 Bebauungsplan „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 Bebauungsplans „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 Flächenerwerb 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 Auszugsacker 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. Planungsrechtliche Situation

3.1 Raumordnung

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.Nrn. 839, 897 und 897/1 werden bereits als Verkehrsfläche genutzt.

Die Gemeinde Bastheim liegt laut Landesentwicklungsprogramm des Landes Bayern (LEP 2020) im ländlichen Raum und ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert. Der Regionalplan der Region Main-Rhön (3) fordert für den ländlichen Raum eine nachdrückliche Stärkung der Gesamtentwicklung der Kommunen. Entsprechend ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken und eine Reduzierung der versiegelten Flächen anzustreben. Hier schließt sich auch die Forderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB

an, der verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen. Zu diesem Zweck ist der Versiegelungsgrad auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Dennoch ist eine angemessene Siedlungsentwicklung anzustreben und zur Stärkung der Verdichtungsräume beizutragen. Die Argumentation für die Notwendigkeit der Ausweisung von Bauflächen wurde bereits unter Begründung für die „Darstellung neuer Wohnbauflächen“ dargelegt.

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

Dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch eine geringe GRZ von 0,4, sparsame Straßenquerschnitte und die Positionierung einer Ortsrandeingrünung im Westen und Süden des Plangebiets Rechnung getragen.

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.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanaufstellung entspricht nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Bastheim. In diesem ist der Geltungsbereich noch nicht überplant, soll jedoch künftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden und bei der nächsten FNP-Änderung berichtigt werden. Aktuell wird die Fläche als Acker genutzt. Neben der Aufstellung des Bebauungsplans „An der Sohl“ wird daher die 3. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans der Gemeinde Bastheim im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

3.3 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt in der Entwicklungszone des Biosphärenreservats Rhön. Es sind keine Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH) und Vogelschutzgebiete (SPA) des EU-weiten Netzes Natura 2000 sowie keine Naturschutzgebiete (NSG) oder Landschaftsschutzgebiete (LSG) im Geltungsbereich vorhanden. Innerhalb der Geltungsbereichsflächen liegen keine kartierten Biotop des Flachlands.

Östlich des Geltungsbereichs beginnt in etwa 260 m FFH-Gebiet „Trockenverbundgebiet Rhön – Grabfeld“ und in ca. 150 m das Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“. Auch der Naturpark „Bayrische Rhön“ ist im Geltungsbereich und ganz Unterwaldbehrungen vorhanden.

4. Inhalt und Festsetzungen

4.1 Lage und Größe des Planungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt in Unterwaldbehrungen im Landkreis Rhön-Grabfeld und gehört zur Gemeinde Bastheim. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 12.847 m² (plus 787 m² externe Ausgleichsfläche) 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 ü.N.N. im Norden auf ca. 348 m ü.N.N. im Süden ab. Von Osten nach Westen fällt das Gelände von 359 m ü.N.N. auf 346 m ü.N.N. ab.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden das Grundstück Fl.Nr. 1018 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 800, 839, 897 und 897/1 der Gemarkung Unterwaldbehrungen einbezogen.

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

Gegenwärtig wird die betreffende Fläche als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

Nutzungen	Fläche in m ²	Anteil %
Wohnbaufläche	8.900	65,28
Erschließung	2.575	18,89
Grünflächen - Graben	694	5,09
Ausgleichsflächen extern – A1	787	5,77
Ausgleichsflächen intern – A2	678	4,97
Geltungsbereich	13.634	100

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO erfolgt, um Wohnbauflächen mit überwiegend wohnlicher Nutzung zu schaffen. Die Gebietsausweisung trägt den städtebaulichen Zielsetzungen Rechnung, eine Wohnnutzung zu gewährleisten und Störungen durch andere Nutzungen am Ortsrand zu vermeiden. Das Allgemeine Wohngebiet ist aufgrund der bestehenden und geplanten Umgebung sowie der städtebaulichen Entwicklungsziele als geeignete Gebietsart festgesetzt.

Zur Wahrung der Wohnruhe und des angestrebten Gebietscharakters werden einzelne in § 4 Abs. 3 BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzungen – wie Gartenbaubetriebe, sowie Tankstellen – durch Festsetzung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen:

- **Gartenbaubetriebe / Anlagen für Verwaltungen:** Derartige Anlagen könnten zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen sowie zu einer verstärkten Frequenz von Besucherverkehr führen, was die Wohnqualität mindern würde.
- **Tankstellen:** Tankstellen sind aufgrund ihrer spezifischen Auswirkungen – wie erhöhtem Verkehrsaufkommen, Emissionen von Luftschadstoffen, Geräuschbelastungen sowie Störungen durch nächtlichen Betrieb – nicht mit den Zielsetzungen eines Allgemeinen Wohngebiets am Ortsrand vereinbar.
Zudem bergen sie ein erhöhtes Risiko für Bodenverunreinigungen durch Undichtigkeiten oder unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kraftstoffe, Schmiermittel). Außerdem besteht die Gefahr von Schadstoffeinträgen in angrenzende empfindliche Strukturen des angrenzenden Biotops.

Diese Nutzungen sind allgemein mit dem angestrebten Wohnumfeld nicht vereinbar, da von ihnen je nach Ausgestaltung erhebliche Immissionen oder ein übermäßiger Erschließungs- und Parkdruck ausgehen könnten. Der Ausschluss dient der Vermeidung von Nutzungskonflikten sowie der Sicherung der angestrebten Gebietsqualität als ruhiges, familienfreundliches Wohnquartier.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 erfolgt im Einklang mit dem Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA). Dieses Maß gewährleistet eine angemessene bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die dem geplanten Gebietscharakter mit Einzel- und Doppelhäusern entspricht.

Die GRZ von 0,4 ermöglicht eine maßvolle bauliche Dichte, welche die Anforderungen an eine wirtschaftliche Bodennutzung, ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild sowie klimatische Aspekte gleichermaßen berücksichtigt. Die Festsetzung sichert gleichzeitig eine ausreichende Versorgung mit privaten Freiflächen (z. B. Gärten, Aufenthaltsbereiche) und fördert die Durchgrünung des Quartiers.

Darüber hinaus trägt die Begrenzung der GRZ wesentlich zur Verringerung der Flächenversiegelung bei. Die Reduzierung der überbauten Fläche verbessert die Versickerungsfähigkeit des Bodens, fördert die Grundwasserneubildung und unterstützt den natürlichen Wasserhaushalt.

Insgesamt entspricht die Festsetzung den städtebaulichen Grundsätzen des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, insbesondere im Hinblick auf die Berücksichtigung von Umweltschutz, Nachhaltigkeit, sparsamem Umgang mit Grund und Boden sowie der Ressourcenschonung.

Zur Sicherstellung einer ortsverträglichen Höhenentwicklung sowie zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen sind die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximalen Gebäudehöhen geregelt:

Maximal zwei Geschosse:

Die Begrenzung auf maximal zwei Geschosse orientiert sich am ortsbildprägenden Maßstab

und sichert die städtebauliche Verträglichkeit innerhalb eines Wohngebiets mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bebauung. Sie dient zudem dem Erhalt der maßstäblichen Gebietsstruktur und verhindert eine übermäßige Verdichtung, die mit der Zielsetzung eines ruhigen, familienfreundlichen Wohnquartiers nicht vereinbar wäre.

Traufhöhe max. 8,00 m / Firsthöhe max. 10,00 m:

Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe auf 8,00 m sowie der maximalen Firsthöhe auf 10,00 m gewährleistet eine harmonische Gebäudehöhe, die sich in das bestehende und geplante Ortsbild einfügt. Diese Höhen ermöglichen die Ausbildung von zwei Vollgeschossen zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses in üblicher Weise und sind somit sowohl funktional als auch gestalterisch angemessen. Die Beschränkung dient ebenfalls dem Kleinklima, da übermäßig hohe Baukörper negative Auswirkungen auf die Belüftung und Verschattung im Quartier haben können.

Wandhöhe bei Flachdächern max. 8,00 m:

Für Gebäude mit Flachdächern wird die Wandhöhe auf maximal 8,00 m begrenzt. Diese Differenzierung zur Firsthöhe bei geneigten Dächern stellt sicher, dass auch Flachdächer städtebaulich zurückhaltend wirken und sich maßstäblich in das Umfeld einfügen. Sie erlaubt eine wirtschaftliche Nutzung, z. B. durch Staffelgeschosse oder Dachterrassen, ohne ein dominantes Erscheinungsbild zu erzeugen. Gleichzeitig unterstützt die Vorgabe eine kontrollierte Integration moderner Bauformen, insbesondere in Randlagen des Siedlungsgebiets.

Bezugspunkte:

Die Festlegung der Bezugspunkte zur Bestimmung der Gebäudehöhe – bestehend aus der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens als unterem Bezugspunkt sowie dem Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante einer Attika bei Flachdächern als oberem Bezugspunkt – verfolgt das Ziel, eine klare, nachvollziehbare und einheitliche Berechnungsgrundlage für die bauliche Höhenentwicklung zu schaffen. Diese Vorgehensweise minimiert potenzielle Auslegungsspielräume und erleichtert sowohl der Bauaufsichtsbehörde als auch den Bauherren die rechtssichere Anwendung und Kontrolle der festgesetzten Höhenbegrenzungen.

Die zusätzliche Begrenzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe auf maximal 0,50 m über oder unter der angrenzenden Straßenoberkante (Oberkante Fahrbahn) dient dem Ausgleich zwischen gestalterischen Freiheiten und städtebaulicher Verträglichkeit. Sie gewährleistet, dass sich die geplanten Gebäude maßvoll in das Gelände einfügen und keine überhöhten Sockelzonen oder künstlichen Aufhöhungen entstehen, die sich störend auf das Straßenbild auswirken könnten.

Die Wahl der Gebäudemittelachse als maßgeblichen Höhenbezugspunkt stellt sicher, dass die Regelung auch bei geneigten Geländeverhältnissen gerecht und gleichmäßig angewendet werden kann. Eine Höhenbezugsnahme auf die Straße sorgt für einen stimmigen An-

schluss des Gebäudes an das umgebende Niveau und erleichtert die Planung von Zufahrten, Gehwegen und Entwässerungssystemen. Zudem wird verhindert, dass Gebäude unnötig hoch oder tief liegen, was sowohl ästhetisch als auch funktional von Nachteil wäre (z.B. bei der Erreichbarkeit oder der Vermeidung von Staunässe). Es fördert eine harmonische Integration des Gebäudes ins Gelände. Die Ergänzung, dass bei Eckgrundstücken die Höhe des Mittels entlang der Grundstücksgrenze für beide Seiten des Grundstücks gilt, gewährleistet eine konsequente Anwendung des Prinzips. Es verhindert willkürliche oder widersprüchliche Festlegungen an verschiedenen Seiten desselben Grundstücks und sorgt für eine kohärente Planung, die die Besonderheiten von Ecklagen berücksichtigt.

Insgesamt tragen diese Festsetzungen zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, zur Wahrung des Orts- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung funktionaler Konflikte und gestalterischer Ausreißer bei. Gleichzeitig fördern sie die Qualität des öffentlichen Raums und der privaten Freiräume, was maßgeblich zur städtebaulichen Qualität und Aufenthaltsattraktivität im Quartier beiträgt.

4.4 Verkehrliche Anbindung

Das Baugebiet befindet sich im Gemeindeteil Unterwaldbehrungen der Gemeinde Bastheim, nördlich von Bad Neustadt an der Saale im Landkreis Rhön-Grabfeld.

Die Anbindung der Gemeinde Unterwaldbehrungen an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Kreisstraßen NES27 und NES23.

Innerhalb von Unterwaldbehrungen ist das Plangebiet über das bestehende innerörtliche Straßennetz erreichbar. Die konkrete Erschließung des Plangebiets für den Bau und den späteren Betrieb wird über den Heidweg erfolgen. Der Anschluss an den Heidweg und die bestehenden Wege (Planstraße A und B) sollen ausgebaut werden.

Ergänzend dazu ist eine Ringerschließung (Planstraße C) mit einer Breite von 6,00 Metern vorgesehen, um eine optimale Zugänglichkeit und Erschließung der Grundstücke zu gewährleisten.

Der konkrete Straßenausbau, etwa die Ausgestaltung mit Gehwegen, Parkstreifen oder Grünbegleitflächen, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Diese Detailfestlegungen erfolgen im Rahmen der nachgelagerten Ausführungsplanung nach den einschlägigen technischen Regelwerken (z. B. RAST 06, EAE, RStO).

4.5 Bauweise

Im Plangebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzung zielt darauf ab, eine kleinteilige Struktur zu schaffen, die mit der bestehenden Umgebung und den städtebaulichen Zielsetzungen vereinbar ist. Durch die Begrenzung auf diese Haustypen wird ein durchgrünter, siedlungsverträglicher Charakter sichergestellt, der sich insbesondere für Wohngebiete mit familienfreundlicher Prägung eignet. Einzel- und Doppelhäuser tragen zur Förderung eines ruhigen, familienfreundlichen Wohnumfelds bei und ermöglichen eine

maßvolle, gut integrierte Bebauung am Ortsrand. Zugleich wird einer Überformung der sensiblen Ortsrandlage entgegengewirkt, was insbesondere mit Blick auf landschaftsbildliche Belange von Bedeutung ist.

Auf eine Begrenzung von Wohneinheiten wird bewusst verzichtet, um auch eine Umsetzung mehrerer Wohnungen pro Gebäude zuzulassen und zu fördern.

Die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO dient der städtebaulichen Steuerung des Maßes der Bebauung. Sie ermöglicht eine klare Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Dadurch wird eine geordnete bauliche Entwicklung sichergestellt. Weiterhin sind die Abstandflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO zu beachten.

5. Orts- und Gestaltungsvorgaben

5.1 Zulässige Bauweise

Die Gemeinde Bastheim setzt bewusst wenige gestalterische Vorschriften fest, um die Gestaltungsfreiheit der Bauwerber nicht einzuschränken und Befreiungen von den Festsetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB soweit wie möglich zu vermeiden.

Die Entscheidung, im Bebauungsplan alle Dachformen (wie Sattel-, Walm-, Pult-, Flach- oder Mansarddächer) zuzulassen, verfolgt das Ziel, eine hohe gestalterische Freiheit zu ermöglichen und die individuelle Entfaltung der Bauherren zu fördern. Diese Regelung bietet mehrere Vorteile:

Die Offenheit bei der Dachformwahl ermöglicht eine breite Palette an architektonischen Ausdrucksformen. Dies fördert eine vielfältige und lebendige Siedlungsstruktur, die nicht durch eine starre Formsprache eingeschränkt wird. Jedes Gebäude kann so seinen eigenen Charakter entwickeln, ohne die städtebauliche Qualität des Gebiets zu mindern. Vielmehr trägt die Vielfalt zu einem abwechslungsreichen und attraktiven Ortsbild bei, das moderne Bauweisen ebenso zulässt wie traditionelle Anmutungen. Um jedoch trotz dieser gestalterischen Freiheit ein harmonisches Gesamtbild zu gewährleisten und städtebauliche Verträglichkeit sicherzustellen, ist der höchste Punkt des Daches – die Firsthöhe – durch eine Obergrenze festgesetzt.

Die Gebäude sind hart einzudecken, bevorzugt Ziegel. Für Flachdächer sind alternative Eindeckungen zulässig, auch Gründächer. Metalleindeckungen müssen, außer Aluminium- und Edelstahldächer, in Anlehnung an die DIN EN ISO 12944-5 beschichtet sein. Die Beschichtung muss mindestens für die Schutzdauer H (über 15 Jahre) nach der DIN EN ISO 12944-5 ausgelegt sein. Bei Eindeckungen mit Trapezblechen sind niedrigstegige sowie möglichst geräuscharme Bleche zu verwenden.

Für die Dacheindeckung sind naturrote, rotbraune, rote, schwarze, graue und anthrazitfarbene Farbtöne zu wählen, ausgenommen Gründächer.

Zwerchgiebel und Dachgauben sind zugelassen und dürfen vom Hauptdach abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben. Zwerchgiebel und Dachgauben schaffen zusätzlichen Raum und eine verbesserte Belichtung und Belüftung im

Dachgeschoss. Sie ermöglichen die Einrichtung vollwertiger Wohnräume, die ohne diese Elemente oft nur eingeschränkt nutzbar wären. Dies trägt maßgeblich zur Steigerung der Attraktivität und Funktionalität der Gebäude bei.

Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben. Wintergärten sind oft als eigenständige, leichtere Anbauten konzipiert, die sich optisch vom massiveren Hauptgebäude absetzen. Die Möglichkeit abweichender Dachformen und Eindeckungen unterstützt diese gewünschte architektonische Differenzierung und ermöglicht eine harmonische, aber dennoch erkennbare Ergänzung des Baukörpers.

Für Garagen und Nebengebäude sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zugelassen. Garagen und Nebengebäude (wie Schuppen, Gartenhäuser) haben untergeordnete primär funktionale Aufgaben. Ihre Dachformen und -neigungen können oft einfacher gehalten sein (z.B. Flachdächer, gering geneigte Pultdächer), um Baukosten zu optimieren, den Raum effizient zu nutzen oder technische Installationen einfacher zu integrieren. Eine erzwungene Anpassung an das Hauptgebäude wäre hier oft weder wirtschaftlich noch funktional sinnvoll.

Für Farbanstriche der Gebäude sind gedeckte Farben zu wählen. Gedeckte Farben, wie Erdtöne, Grau- oder Pastelltöne, fügen sich in der Regel besser in die natürliche Umgebung und das Landschaftsbild ein. Sie vermeiden eine Überbetonung einzelner Gebäude und tragen dazu bei, ein ruhiges und ausgewogenes Gesamtbild der Siedlung zu schaffen. Dies ist besonders wichtig in Neubaugebieten, um eine visuelle Kohärenz zu gewährleisten, auch wenn die Architektur selbst vielfältig ist.

5.2 Stellplätze

Bei der Herstellung der notwendigen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze ist die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung)“ der Gemeinde Bastheim in ihrer jeweils geltenden Fassung zum Zeitpunkt der Planung verbindlich zu beachten.

Diese verweist u.a. auf die erforderliche Anzahl, Größe, Ausführung und Gestaltung der Stellplätze, was zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beiträgt. Ziel ist es, die Erschließung der Grundstücke zu sichern, Nutzungskonflikte im ruhenden Verkehr zu vermeiden und die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

Vor Garagen/Carports ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten.

5.3 Umgang mit Niederschlagswasser und Abwasserbeseitigung

Versickerung

Für das Baugebiet wurde der geotechnische Bericht „Erschließung Baugebiet Unterwaldbereichen, Gemeinde Bastheim“ vom Büro pgu ingenieurgesellschaft mbH erstellt.

Daraus geht hervor, dass die Versickerung nicht bzw. punktuell nur bedingt möglich ist.

Eine Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist daher nicht getroffen. Die Nutzung des Regenwassers wird jedoch dringend empfohlen.

Abwasserbeseitigung

Da das anfallende Regenwasser nicht vor Ort versickert werden kann, erfolgt die Entwässerung des Geltungsbereichs im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal im Heidweg angeschlossen.

Das Regenwasser wird im Plangebiet in den separaten Regenwasserkanal eingeleitet, welches mittels des im Kreuzungsbereichs im Südwesten des Geltungsbereichs vorgesehenen Regenrückhaltebauwerks gedrosselt und anschließend in den bestehenden Oberflächenwasserkanal abgeleitet wird. Somit wird das unverschmutzte Regenwasser dem Vorfluter zugeführt und nicht mit Schmutzwasser verunreinigt. Dies entlastet sowohl Kanalnetz und Kläranlage als auch die Natur.

Die Straßenoberkante stellt die Rückstauenebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanlrückstau zu sichern.

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Bastheim ist zu beachten.

Unverschmutztes Oberflächenwasser wie Dachflächenwasser sollte zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc.), Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden. Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten. Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

Vorhandene Drainstränge oder Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angeschnittene Drainagen sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsbereich zu verziehen und wieder zusammen zu schließen.

5.4 Einfriedung

Einfriedungen jeglicher Art müssen zu Ackerflächen mindestens 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze errichtet werden. Hauptsächlich dient der halbe Meter Abstand dazu, eine ungehinderte und effiziente landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Felder zu gewährleisten. Moderne landwirtschaftliche Maschinen sind groß und benötigen ausreichend Raum zum Manövrieren und Arbeiten am Feldrand, ohne dabei an Einfriedungen anzustoßen oder diese zu beschädigen. Dies stellt sicher, dass der Landwirt seine Flächen bis zum äußersten Rand bearbeiten kann, was wiederum Ertragsverluste vermeidet.

5.5 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. max. UV-Licht-Anteil von 0,02 % mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur CCT von max. 3000 K).

Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten.

Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, damit das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

5.6 Aufschüttungen bzw. Abgrabungen

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen dürfen auf dem gesamten Grundstück die Oberkante der an das Grundstück im Mittel grenzenden Straßenkante um nicht mehr als 1,50 m über- bzw. unterschreiten. Starke Aufschüttungen oder Abgrabungen könnten das natürliche Geländeprofil erheblich verändern und das Landschaftsbild stören. Die Begrenzung wahrt die Topografie und die Einbindung der Gebäude in die Umgebung.

Beeinträchtigung des Ortsbildes: Unkontrollierte Höhenanpassungen könnten zu einem uneinheitlichen und disharmonischen Erscheinungsbild des Baugebiets führen. Die Regelung sorgt für ein maßstäbliches und ästhetisch ansprechendes Gesamtbild.

Die gekennzeichneten Grundstücke dürfen maximal 30 cm über die nördlich angrenzende Fahrbahnhöhe aufgefüllt werden, um einen unverhältnismäßigen Höhenunterschied zu den südlich angrenzenden und tiefer liegenden Grundstücken zu verhindern.

Um die Baugrundstücke bei Starkregen vor wild abfließendem Oberflächenwasser von den nördlich angrenzenden Ackerflächen zu bewahren wird entlang der nördlichen Grenze eine Fläche für Aufschüttungen festgesetzt. Dadurch soll das Wasser, dem natürlichen Geländeverlauf folgend, in den bestehenden Graben entlang der Planstraße B geleitet werden.

Der Wall wird im Zuge der Gebieterschließung mit angelegt und darf baulich nicht mehr verändert werden. Der Wall darf jedoch mit den ebenfalls an der nördlichen Grenze festgelegten Heckenpflanzungen kombiniert werden.

5.7 Begrünung / Grundstücksfreiflächen

Eine Mindestbepflanzung der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen wird vorgeschrieben, um die Auswirkungen der vorgenommenen baulichen Maßnahmen zu minimieren:

Jeder Grundstückseigentümer ist verpflichtet, innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auf seinem Grundstück mind. einen Obstbaum oder Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

(Vor-)Gärten sind außerhalb funktional notwendiger Zuwege gärtnerisch durch Begrünung und Bepflanzung zu gestalten. Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist unzulässig. Folienabdeckungen sind unzulässig, Ausnahme: Teichfolie bei permanent gefüllten Gartenteichen. Für lebende Zäune sind nur einheimische Pflanzen (z.B. keine Thuja, Kirschlorbeere, Koniferen) und keine feuerbrandgefährdeten Pflanzenarten zugelassen. Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.

Entlang der östlichen Baugebietsgrenze wird aus landschaftspflegerischen Gründen als Abgrenzung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft eine Ortseingrünung ausgewiesen. Es wird ein 7,00 m breiter Pflanzstreifen für eine 3 zeilige freiwachsende, landschaftliche Hecke mit Baumpflanzungen geplant.

Die Vorschrift zur Anlage einer freiwachsenden Hecke auf privaten Grundstücken entlang der nördlichen Grundstücksgrenze dient der gleichzeitigen optischen Einfassung und ökologischen Aufwertung der Grundstücke. Diese Maßnahme ist aus mehreren Gründen sinnvoll:

Die freiwachsende Struktur der Hecke fördert maßgeblich die Artenvielfalt, indem sie Lebensraum und Nahrungsquellen für heimische Tiere und Insekten bietet. Gleichzeitig schafft die Hecke einen natürlichen und effektiven Sichtschutz für die Bewohner der Grundstücke.

Darüber hinaus dient dieser Grünstreifen als räumlicher Abstand und Puffer zur freien Landschaft. Er trägt somit entscheidend zum Schutz sensibler naturräumlicher Strukturen bei, indem er potenzielle Störungen minimiert und einen sanften Übergang zwischen Bebauung und Naturraum schafft. Dies hilft, die ökologische Funktion der angrenzenden Landschaft zu bewahren und ihre Attraktivität zu erhöhen.

Analog zu Einfriedungen ist eine Fläche von 0,5 Metern entlang der Grundstücksgrenze von der Hecke freizuhalten, um ausreichend Raum zum Manövrieren und Arbeiten am Feldrand zu ermöglichen.

Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 6 m² Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.

6. Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange

Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein integraler Bestandteil der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung. Im Rahmen dieses Prozesses wurden alle notwendigen Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgenommen. Die detaillierten Ausführungen hierzu sind der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Ergänzend dazu ist der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung eine eigenständige Begründung zur Grünordnungsplanung und Umweltbericht beigefügt. Deren Inhalt ist vollwertig-

ger Bestandteil der Planunterlagen und ergänzt die umweltrelevanten Aspekte des Bebauungsplans. Ebenfalls Bestandteil der Unterlagen ist der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom Büro Bachmann Artenschutz GmbH, Stand 06/2025.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Eine zentrale Wasserversorgung der Grundstücke erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Bastheim. Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 331, W 400-1 sowie W 405, zu beachten.

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

Die mögliche Flächenversiegelung wird durch die Festsetzungen der Bebauungsplan-aufstellung begrenzt. Auf dem Grundstück des Dorfgebiets ist lediglich die Herstellung von wasserundurchlässigen Flächen bis zu einer Grundflächenzahl GRZ 0,4 zulässig.

Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellersohle, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Hinsichtlich einer regelgerechten Regenwasserbehandlung sind grundsätzlich die Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153, August 2007 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) in Verbindung mit dem Arbeitsblatt DWA-A 102 („Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“), zu beachten. Die Einleitung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers stellt eine Benutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 WHG dar und bedarf der Erlaubnis nach § 8, 10 WHG i.V. Art. 15 BayWG. Diese wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der zuständigen Rechtsbehörde, dem Landratsamt Schweinfurt, zu beantragen.

Das anfallende Regenwasser ist soweit möglich auf der Fläche zu versickern. Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte, soweit möglich, zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasser-speichern aufgefangen werden. Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

8. Denkmalschutz

Es befinden sich keine Baudenkmale, Bodendenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles im Umfeld des Geltungsbereichs.

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.

9. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

10. Versorgung / Erschließung

Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung der Grundstücke erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Bastheim.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 331, W 400-1 sowie W 405 zu beachten.

Energieversorgung

Die Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanaufstellung wird an das Stromnetz des örtlichen Stromversorgers, dem Überlandwerk Rhön, angeschlossen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zugelassen und eine Errichtung entsprechender Anlagen empfohlen. Die aktuelle Gesetzgebung ist zu berücksichtigen.

Es ist geplant, die Bauplätze an das Nahwärmenetz anzuschließen.

Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über den Heidweg angeschlossen, der über die Ringstraße an die Mellrichstädter Straße (NES23) angebunden ist.

Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass sie zu den Baugrundstücken gehören.

Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge

dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden. Es wird auf Art. 5 BayBO hingewiesen.

11. Immissionsschutz

Das vorgesehene Planungsgebiet soll als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

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

Das Plangebiet 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 Staubeentwicklung bei Erntearbeiten 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.

Nutzungen, die sich nachteilig auf das Plangebiet auswirken, befinden sich nicht im Bereich sowie in der Nachbarschaft des Plangebiets. Die Kreisstraße NES23 verläuft etwa 230 m südlich des Plangebiets. Auswirkungen sind hier aufgrund der Entfernung und des geringen Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten.

Im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz werden folgende Hinweise getroffen:

Lärmschutz bei Luft-/Wärmepumpen

Der Betrieb von Luft- und Wärmepumpen ist mit Geräuschen verbunden. Um zumindest erhebliche Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft zu vermeiden, werden die Hinweise der Informationsbroschüre "LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" des Arbeitsgremiums "Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LA) in der jeweils aktuellen Fassung zur Anwendung empfohlen. Weitere Informationen sind auch der Webseite des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu finden; https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe_anlagen/luftwaermepumpen/index.htm

Schutz vor Rauchgasbelästigungen

Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelästigungen von benachbarten Kaminen wird auf die 1. BImSchV in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

Benachbarte Nutzungen

Das Planungsgebiet grenzt an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Infolge der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind Staubemissionen,

auch in Ausnahmen zu unüblichen Zeiten und v.a. zu Aussaat- und Erntezeiten, zu erwarten. Diese Emissionen sind im Rahmen der ortsüblichen landwirtschaftlichen Nutzung hinzunehmen und stellen keinen Nutzungskonflikt im Sinne des § 5 BImSchG dar.

12. Altlasten und Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind amtlicherseits keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

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.

Im Rahmen des geotechnischen Gutachtens wurden stichprobenartige umwelttechnische Untersuchungen des Aushubbodens vorgenommen. Dabei wurden Mischproben aus Einzelproben des Bohrgutes untersucht. Nach Angaben des Gutachtens wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte festgestellt.

Die Ergebnisse sind jedoch als Voruntersuchung bzw. Erstbewertung zu verstehen. Für eine abschließende Bewertung des zu erwartenden Aushubs können im Zuge der Bauausführung weiterführende Beprobungen und Analysen erforderlich sein.

Zur ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Wiederverwertung der Aushubböden gelten folgende Hinweise:

Die fünfstufige Abfallhierarchie gem. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), die für etwaige Maßnahmen der Vermeidung von Abfällen sowie der Vorbereitung zur Wiederverwendung, des Recyclings, der sonstigen (insbesondere energetischen) Verwertung und der Beseitigung von Abfällen eine grundsätzliche Rangfolge festlegt, ist entsprechend einzuhalten. Ziel sollte sein, eine maximale Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen zu erreichen.

Um Vorsorge gegen baubedingte Veränderungen der physikalischen Bodeneigenschaften (z.B. Verdichtungen, Gefügestörungen, Vernässungen bzw. Vermischungen), Erosion und schädliche Bodenveränderungen durch mögliche Schadstoffeinträge zu treffen, sollte ein baubegleitender Bodenschutz durch ein Bodenschutzkonzept samt bodenkundliche Baubegleitung aktiv in den Phasen der Planung, Projektierung, Ausschreibung und Ausführung angestrebt werden. Bei Vorhaben ab einer Fläche von 3.000 m², auf der Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, kann durch die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangt werden.

Zum Schutz und Erhalt der Böden sollte im Vorfeld ein nachhaltiges Bodenmanagementkonzept samt Ermittlung einer Massenbilanz erstellt und mit den Fachbehörden abgestimmt werden, um frühzeitig Möglichkeiten zur Abfallvermeidung, Ressourcenschutz und eine umweltgerechte und zulässige Verwertung bzw. Entsorgung von Überschussmassen festlegen und planen zu können.

Bei Untersuchungen im Rahmen des Baugrundgutachtens sind neben technischen, auch bodenkundlichen Beschreibungen und Untersuchungen (z.B. Stoffgehalte, Humusgehalt) zielführend, um im Vorfeld Hinweise auf Anhaltspunkte für natur- oder siedlungsbedingt erhöhte Stoffgehalte oder humusreiche Böden zu erhalten.

Überschüssiger Bodenaushub ist bevorzugt am Entstehungsort zu verwerten z.B. durch Anböschungen, Geländemodellierungen und Grünflächengestaltungen. Sollte dies nicht möglich sein, ist das einer anderweitigen ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen.

Sollte Bodenaushub auf anderweitigen ortsnahen Flächen unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. landwirtschaftliche Flächen) aufgebracht werden, sind die §§ 6-8 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV nF) zu beachten und vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld abzustimmen. Die Verwertung des überschüssigen Bodenmaterials ist in jedem Fall einer Beseitigung auf einer Deponie vorzuziehen.

Falls Auffüllungen mit Bodenmaterial von anderen Herkunftsorten geplant werden, ist die ordnungsgemäße und schadlose Verwertung mittels Formblattes „Antrag auf Auffüllung von Bodenauffüllung“ vor dem Einbau durch die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu prüfen.

Wird die Verwendung bzw. der Einbau von Ersatzbaustoffe (z.B. Recycling-Baustoffe aus Bau- und Abbruchabfällen, Bodenaushub, Baggergut, Gleisschotter sowie Schlacke etc.) im Sinne der in technischen Bauwerken angedacht, so sind grundsätzlich die Vorgaben dieser Verordnung und insbesondere die Grenzwerte bzw. Einbauklassen/Materialklassen vollumfänglich zu beachten.

Sollten grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, oder offensichtliche Störungen, wie z. B. künstliche Auffüllungen und Altablagerungen oder anderen Verdachtsmomenten, wie z. B. Geruch und Optik festgestellt werden, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu informieren. Eine organoleptische Beurteilung durch eine fachkundige Person wird empfohlen. Weiterhin ist bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG vorzunehmen.

13. Quellenverzeichnis

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2020):

Bayerischer Denkmal-Atlas.

URL: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> (Abrufdatum 08.11.2022).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2022):

Statistik kommunal 2021. Gemeinde Bastheim.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2021):

Demographie-Spiegel für Bayern. Gemeinde Bastheim. Berechnungen bis 2033.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003):

Eingriffsregelung in die Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (2020):

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 2020.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021):

Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden.

LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG BAYERN (2020):

BayernAtlas. URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (Abrufdatum 08.11.2022).

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MAIN-RHÖN (2008):

Regionalplan Region Main-Rhön (3).

14. Gesetzliche Grundlagen

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)

BAUNVO,

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

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 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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