

Gemeinde Bastheim
Gemeindeteil Unterwaldbehrungen
Landkreis Rhön-Grabfeld

Begründung zur Grünordnung und Umweltbericht

zur
Aufstellung des Bebauungsplans
„An der Sohl“
Stand: Entwurf 15.10.2025



BayernAtlas, 08.11.2022

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Beschreibung der Planung	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	3
1.3	Raumordnung und Landesplanung.....	3
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	4
2.1	Schutzgut Boden.....	4
2.2	Schutzgut Wasser	5
2.3	Schutzgut Klima und Luft.....	6
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	6
2.5	Schutzgut Mensch	7
2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	8
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	9
3	Alternative Planungsmöglichkeiten	9
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	10
5	Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung oder Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	10
5.1	Grünordnung	10
5.2	Artenschutz	11
6	Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen	11
6.1	Bewertung und Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs.....	11
6.2	Maßnahme zum Ausgleich.....	14
7	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	17
8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	18
9	Allgemeine verständliche Zusammenfassung	18
	Quellenverzeichnis.....	20
	Gesetzliche Grundlagen	21

1 Einleitung

1.1 Beschreibung der Planung

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. Das Plangebiet wird dabei als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden das Grundstück Fl.Nr. 1018 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 800, 839, 897 und 897/1 der Gemarkung Unterwaldbehrungen einbezogen. In der Sitzung vom 02.03.2023 wurde der Vorentwurf für den Bebauungsplan vorgestellt und durch den Gemeinderat gebilligt.

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

Neben der Aufstellung des Bebauungsplans „An der Sohl“ wird die Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans der Gemeinde Bastheim durchgeführt.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Region Main-Rhön und wird der naturräumlichen Haupteinheit der Mainfränkischen Platten zugeordnet. Innerhalb der Haupteinheit gehört der Untersuchungsraum der naturräumlichen Einheit Grabfeldgau und der Untereinheit Mellrichstädter Gäu an. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2020)

Der Geltungsbereich ist östlich des bestehenden Siedlungsgebiets gelegen. Das Baugebiet wird momentan landwirtschaftlich genutzt und grenzt an Ackerflächen. Der östlich verlaufende Feldweg bleibt der Landwirtschaft weiterhin erhalten.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gültigen Gesetzen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und der Abfall- und Wassergesetzgebung sind die Vorgaben des Regionalplanes für die Region Main-Rhön (3) und des Flächennutzungsplanes maßgeblich.

1.3 Raumordnung und Landesplanung

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.

Durch die verfahrensgegenständliche Bebauungsaufstellung kann das Gebiet 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 (Festlegungen 3.1 i. V. m. 1.2.1 Abs. 2 und 3.2 LEP, A I 4 Satz 2 Regionalplan 3) (Regierung von Unterfranken, 2020). Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung brachliegender oder mindergenutzter Gebiete im Innenbereich durchgeführt werden; einer Verödung der Ortskerne als Folge der Entwicklung von Neubaugebieten an den Ortsrändern soll entgegengewirkt werden (Festlegungen B II 2.2 Satz 4, B I 1 5.1 Abs. 2 Regionalplan 3). (Regierung von Unterfranken, 2020)

Ein entsprechender Bedarfsnachweis wird in der Begründung geführt.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die vorliegende Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in erster Linie verbal-argumentativ und stützt sich auf eine umfassende Analyse des Ist-Zustandes des Plangebietes. Als Bezugsrahmen für die Bewertung dienen die gegenwärtige Nutzung sowie die historische Nutzung der Flächen, die bislang vornehmlich landwirtschaftlich genutzt wurden, teilweise bestehen bereits Erschließungsflächen.

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. (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 2020)

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. (BGR, 2015; Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2020)

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.

Das Gelände fällt von ca. 356 m üNN im Norden auf ca. 348 m üNN im Süden ab. Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Mainfränkischen Platten. Der Untergrund wird fast ausschließlich aus Pararendzina aus (skelettführendem) Schluff (Löss) über skelettführendem Carbonatschluff bis -ton bis -tonschutt (Kalk-, Mergelstein) gebildet, selten auch aus Pararendzina über Kalkstein. Darunter befindet sich der Obere Muschelkalk, der überwiegend aus Kalk, Mergel- und Tonstein besteht.

Auswirkungen:

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Bebauung (GRZ 0,40) werden ca. 40 % der Fläche dauerhaft versiegelt. Durch die Wohnungsnutzung entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. 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:

Es sind aufgrund der Versiegelung und Veränderung des Untergrundes Umweltauswirkungen 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 Dorfgebiet nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets. (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 2020)

Auswirkungen:

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

titative Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate kann durch Minimierungsmaßnahmen sowie die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück reduziert werden. Eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers ist bei der geplanten Nutzung angesichts der bestehenden Belastungen nicht zu erwarten.

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. (WeatherSpark, 2023)

Auswirkungen:

Die Flächen sind von geringer lokalklimatischer Bedeutung, da sie sich weder in unmittelbarer Nähe von Luftaustauschbahnen noch von siedlungsklimatisch relevanten Kaltluftammel- bzw. entstehungsgebieten befinden. Der Geltungsbereich befindet sich im Anschluss an die bestehende Bebauung.

Ergebnis:

Die lokalklimatischen Auswirkungen sind von geringer Erheblichkeit.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Naturraum-Untereinheit Mellrichstädter Gäu, einem Teil des Grabfeldgaus, der durch eine offene, anthropogen geprägte Kulturlandschaft mit überwiegender ackerbaulicher Nutzung charakterisiert ist. Die bisherige Nutzung des Geltungsbereiches umfasste landwirtschaftliche Nutzung durch Ackerbau. Vereinzelt sind Obstbäume und eine kleine Heckenstruktur im Süden vorhanden.

Da durch die vorhandenen Strukturen davon auszugehen ist, dass auf Ackerflächen durchaus typische Feldvögel wie Feldlerche und Wiesenschafstelze vorkommen und auch brüten können, wurde das Büro Bachmann Artenschutz GmbH mit der Erstellung eines Fachbeitrags beauftragt.

Dieser Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom Büro Bachmann Artenschutz GmbH (Stand 06/2025) ist Bestandteil der Unterlagen.

Bei der Untersuchung sind Reviere der Feldlerche festgestellt worden. Die genauen Ausführungen sind dem angehängten Fachbericht zu entnehmen.

Entsprechende CEF-Maßnahmen sowie weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Darüber hinaus werden im Zusammenhang mit Bodenarbeiten artenschutzrechtliche Festsetzungen getroffen: Bodenarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen.

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

Typischer Hainsimsen-Buchenwald (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2012)

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

Auswirkungen:

Die an die bestehende Bebauung angrenzende Fläche wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt, wobei die vorhandene Vegetation durch menschliche Nutzung geprägt ist. Auswirkungen auf die Pflanzenwelt sind von geringer Erheblichkeit.

Als Rückzugsmöglichkeit für vorhandene Tierarten ist die Ansaat eines Schmetterlings- und Wildbienensaum sowie die Pflanzung einer freiwachsenden Landschaftshecke vorgesehen. Der Lebensraum vorhandener Tierarten wird somit aufgewertet.

Für die Betroffenheit der Feldlerchen wird entsprechend der Abstimmungen mit der UNB Ausgleich geschaffen. Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind von mittlerer Erheblichkeit.

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. Die Wegeverbindungen für Spaziergänger bleiben erhalten.

Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen

Im derzeitigen Zustand liegt das Gebiet ohne wesentliche Emissionsquellen im Umfeld. Es bestehen keine erheblichen vorbelastenden Quellen für Lärm, Staub oder Gerüche im direkten Umfeld des Plangebiets. Landwirtschaftliche Nutzung östlich und nördlich des Gebiets kann temporäre Geruchs- und Staubemissionen mit sich bringen. Die Straße „Heidweg“ ist eine Erschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Auswirkungen:

Die Nähe zur landwirtschaftlichen Nutzung kann im Einzelfall zu Immissionen führen, was jedoch im ländlichen Raum ortsüblich ist.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind von geringer Erheblichkeit.

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.

Östlich des Geltungsbereichs verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der für die Naherholung bestehen bleibt und auch künftig für die Landwirtschaft, Spaziergänger, Hundebesitzer oder Sportler zur Verfügung steht.

Auswirkungen:

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. 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:

Da keine bekannten Kultur- oder Bodendenkmäler im Plangebiet dokumentiert sind, sind durch die Umsetzung der Planung keine direkten Beeinträchtigungen dieses Schutzguts zu erwarten. Auch mittelbare Auswirkungen auf benachbarte Kulturdenkmäler oder historisch bedeutsame Strukturen sind nicht gegeben. Sollte im Zuge der Bauarbeiten dennoch unerwartet archäologisches Fundmaterial zutage treten, greifen die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes, wonach eine unverzügliche Meldung an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu erfolgen hat (§ 8 BayDSchG).

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, die veräußert werden können. 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

Im Fall der Nichtdurchführung der vorliegenden Bauleitplanung verbleibt der aktuelle Zustand des Geltungsbereichs als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Ohne die Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung ist davon auszugehen, dass das Gebiet in seiner derzeitigen, anthropogen überprägten Form bestehen bleibt. Die in der Planung vorgesehenen ökologischen Verbesserungen – wie die Erhaltung von Hecken, die Schaffung von Pflanzbindungen sowie Maßnahmen zur Eingrünung – würden entfallen. Dies bedeutet, dass eine landschaftsökologische Aufwertung unterbleibt.

Zusammenfassend kann prognostiziert werden, dass bei Nichtdurchführung der Planung der Umweltzustand im Gebiet weitgehend konstant bleibt, jedoch keine ökologischen oder gestalterischen Verbesserungen eintreten. Die Chance zur ökologischen Aufwertung und städtebaulichen Entwicklung im Einklang mit den Belangen des Umweltschutzes bleibt ungenutzt.

5 Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung oder Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

5.1 Grünordnung

Die Festsetzung zur Erhaltung von Einzelbäumen sowie zur Begrünung der Grundstücke dient dem Ziel, die Durchgrünung im Plangebiet zu sichern und einen wirksamen Beitrag zur ökologischen Aufwertung und zum Lokalklima zu leisten.

Bäume übernehmen wichtige Funktionen für den Wasserhaushalt, das Mikroklima sowie als Lebensraum für Tierarten. Die gekennzeichneten Einzelbäume sind möglichst dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung fachgerecht zu behandeln. Während der Bau- und Rückbaumaßnahmen ist ein wirksamer Wurzelschutz vorzusehen (z. B. durch Wurzelvorhang, Schutzzaun gem. RAS-LP 4). Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, klimaresiliente Laub- oder Obstbäume zu ersetzen.

Zur weiteren Durchgrünung des Plangebiets ist auf jedem Grundstück mindestens ein standortgerechter Baum (Laub- oder Obstbaum) zu pflanzen. Die Begrünungsmaßnahme ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Zur optischen Einfassung und ökologischen Aufwertung der Grundstücke ist die Anlage einer privaten landschaftlichen Hecke entlang der nördlichen Baugebietsgrenze vorgeschrieben. Die freiwachsende Struktur unterstützt die Artenvielfalt, sichert Sichtschutz. Zugleich dient der Grünstreifen als räumlicher Abstand und Puffer zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche.

(Vor-)Gärten sind außerhalb funktional notwendiger Zuwege gärtnerisch durch Begrünung und Bepflanzung zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Gestaltung mit Schotter, Kies oder Kunstrasen ist nicht zulässig.

Diese Regelung zielt auf die Erhaltung der ökologischen Funktionen von (Vor)gärten ab und

verhindert das Aufkommen pflegearmer, aber ökologisch problematischer Gestaltungen ("Schottergärten"). Sie trägt zur Erhaltung eines ortsbildverträglichen und klimaangepassten Erscheinungsbilds bei.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder entsprechend herzustellen und mit offenem, begrüntem Boden zu gestalten. Die Versiegelung ist auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

Die geforderten Pflanzenqualitäten richten sich nach den "Technischen Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (TL-Baumschulpflanzen)", um eine einheitliche Mindestqualität bei der Pflanzung sicherzustellen. Diese Qualitätsvorgabe stellt die Anwuchsfähigkeit und Entwicklung der Vegetation sicher und reduziert den Pflegeaufwand.

Insgesamt fördern die Maßnahmen das Mikroklima, die Biodiversität sowie die Wasserrückhaltung und trägt zur Aufenthaltsqualität in den Wohnbereichen bei.

5.2 Artenschutz

Für den Geltungsbereich wurde ein Fachbeitrag zur speziellen artenrechtlichen Prüfung erstellt. Diese wurde durch das Fachbüro Bachmann Artenschutz GmbH durchgeführt und dabei die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Die Ergebnisse werden im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gesammelt und sind vollwertiger Bestandteil der verfahrensgegenständlichen Planungsunterlagen. Die gewonnenen Erkenntnisse und daraus resultierenden Maßnahmen sind als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt.

6 Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Bewertung und Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs

Für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen entsprechend ihrer Merkmale und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste zugeordnet (vgl. Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung sowie die zugehörige Arbeitshilfe Bay-KompV, StMUV 2014, bzw. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung).

Die Bewertung des Ausgangszustands richtet sich maßgeblich nach der Bedeutung der jeweiligen Schutzgüter. Diese Bedeutung wird anhand wesentlicher, wertbestimmender Merkmale und Ausprägungen beurteilt und in die Kategorien gering, mittel oder hoch eingeordnet.

Aus Sicht des Landschaftsbildes zeigt die Fläche keine außergewöhnlichen landschaftlichen Strukturen oder ästhetisch prägnanten Merkmale auf. Die Erweiterungsfläche ist topografisch

unauffällig und trägt in ihrer bisherigen Nutzung nicht signifikant zur Erhaltung oder Aufwertung des regionalen Landschaftsbildes bei.

Eingriff					
Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)²	Zusatzwert³	GRZ/ Eingriffsfaktor⁴	Ausgleichsbedarf⁵
Intensiv bewirtschafteter Acker	8.899,67	2	0	0,4	7.119,74
Intensiv bewirtschafteter Acker (Erschließungsstraße)	939,50	2	0	1	1.879,00
Graben mit naturferner Entwicklung (Verkehrsfläche)	141,17	5	0	1	705,85
Summe	9.980,34				9.704,59
Planungsfaktor	Begründung				Sicherung
Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen	Die Eingrünung, vor allem am Rande der Bebauung soll die Einfassung des neuen Baugebietes unterstützen und sowohl auf das Landschaftsbild, sowie die offene Feldflur abfedernd wirken				Festsetzung in BP auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
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).	Sparsame Beleuchtung, um Energie zu sparen und insekten- und fledermausfreundliche Umgebungen zu schaffen				Festsetzung in BP auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Unzulässigkeit von Stein-, Schotter- oder Kiesschüttungen (Schottergärten) sowie Kunstrasen.	Private Grünflächen können mit ihren Wiesen, Sträuchern und Bäumen für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum darstellen.				§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Pflanzpflicht von min. einem standortgerechten, einheimischen oder klimaresistenten Laubbaum oder Obstbaum je Grundstück.	Einzelbäume sind nicht nur wesentliche Gestaltungselemente des Landschafts- und Siedlungsbildes, sondern sie tragen auch erheblich zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Erhöhung der Biodiversität bei.				§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge				Festsetzung in BP auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Summe (max. 20%)					10%
Summe Ausgleichsbedarf					8.734,13

Erläuterungen zur Tabelle 1 "Eingriff":

- ² = Grundwert des Biotop-/ Nutzungstyps gemäß Spalte 5 der Biotopwertliste zur BayKompV
- ³ = Aufwertung des Grundwertes um 1 Wertpunkt, wenn es sich bei dem Biotop-/ Nutzungstyp um ein gesetzlich geschütztes Biotop, einen FFH-Lebensraumtyp oder ein Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern handelt
- ⁴ = Anwendung der Eingriffsfaktoren gem. § 17 und 19 BauNVO

$$^5 = \text{Kompensationsbedarf in Wertpunkten} = (\text{Grundwert} + \text{Zusatzwert}) \times \text{betroffene Fläche} \times \text{Eingriffsfaktor}$$

Nach der Berechnung des Leitfadens ergibt sich ein erforderlicher Ausgleich von 8.734,13 Wertpunkten, die mit der Ausgleichsfläche verrechnet werden müssen.

Der Ausgleich soll sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden. Hierfür werden die Ausgleichsflächen A1 und A2 festgesetzt. Damit wird ein Puffer zu der bestehenden Bebauung geschaffen, was sowohl dem Schutzgut Landschaftsbild als auch dem Schutzgut Mensch entgegenkommt. Außerdem schaffen die Gehölzstrukturen wertvollen Lebensraum und Rückzugsort für Tiere. Aufgewertet wird die Fläche durch frei-wachsenden Landschaftshecken mit extensivem Wiesensaum. Somit kann das zukünftige Baugebiet mit der Schaffung ökologisch wertvoller Flächen in Einklang gebracht werden und eine Pufferwirkung zu den sonst landwirtschaftlichen Flächen ausbilden.

Ausgleich						
Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume						
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP) ²	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP) ²
A1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B112	mesophile Hecken	10
A2	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B112	mesophile Hecken	10

Ausgleichsmaßnahme				
Fläche	Aufwertung ³	Timelag ⁴	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang in WP ⁵
787	8	2	0	4.722,00
678	8	2	0	4.068,00
Summe Ausgleichsumfang in WP				8.790,00

Erläuterungen zur Tabelle 2 "Ausgleich":

- ² = Grundwert des Biotop-/ Nutzungstyps gemäß Spalte 5 der Biotopwertliste zur BayKompV
- ³ = Aufwertung ergibt sich aus der Differenz des Prognosezustandes mit dem Ausgangszustand der Ausgleichsfläche
- ⁴ = Timelag: erhöhter Entwicklungszeitraum bis zur vollständigen Funktionserfüllung des Zielbiotoptyps wird berücksichtigt durch Abschlag vom Grundwert in Höhe von 1 bis 3 Wertpunkten
- ⁵ = Kompensationsumfang in Wertpunkten = (Aufwertung - Timelag) x Fläche

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	8.790,00
Summe Ausgleichsbedarf	8.734,13
Differenz	55,87

Gemäß der Eingriffsermittlung ergibt sich für den Bebauungsplan „An der Sohl“ ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von insgesamt 8.734,13 m². Dieser Ausgleich wird vollständig durch die Umsetzung geeigneter Maßnahmen realisiert.

Mit der Ausgleichsmaßnahme werden die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktion des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie ihrer Wechselbeziehungen naturschutzrechtlich ausgeglichen.

6.2 Maßnahme zum Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "An der Sohl" festgesetzt sind: A2: Teilfläche Flurnr. 1018, Größe 678 m²

Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "An der Sohl" festgesetzt sind: A1: Teilfläche Flurnr. 800, Größe 787 m²

A1 und A2: "Eingrünung mit Landschaftshecken"

Entwicklungsziele:

- Pflanzung freiwachsender Landschaftshecken
- Entwicklung einer Salbei-Glatthafer-Wiese

Maßnahmen:

- Ansaat der entstehenden Wiesenflächen mit Regio-Saatgut zur Entwicklung einer Salbei-Glatthafer-Wiese (Herkunftsregion 11/ Produktionsraum 7), Saatgut als Breitsaat mit mind. 3-4 g pro m²
- Pflanzung einer 3 zeiligen freiwachsenden Landschaftshecke, entsprechend dem Pflanzschema (Artenauswahl entsprechend Auswahlliste)
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- jährliche Mahd, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni

Ausgleichsmaßnahme Feldlerchen:

Möglichkeit 1: 20 Feldlerchenfenster

Maßnahmen:

- nur im Winterweizen, keine Wintergerste, Raps oder Mais aufgrund fehlender Eignung oder zu frühem Erntetermin; in der Regel kein Sommergetreide aufgrund zu geringer Aufwertungseignung
- Anlage der Lerchenfenster durch fehlende Aussaat nach vorangegangenen Umbruch / Eggen, nicht durch Herbizideinsatz
- keine Anlage in genutzten Fahrgassen
- Anzahl Lerchenfenster: 2 - 4 Fenster / ha mit einer Größe von jeweils min. 20 m²
- im Acker Dünger- und Pflanzenschutzmittel (PSM)-Einsatz zulässig, jedoch keine mechanische Unkrautbekämpfung; Verzicht auf PSM ist jedoch anzustreben (Insektenreichtum)

- Verzicht auf Kalkung
- keine Bearbeitung zwischen dem 15.03 und dem 01.07. des Jahres
- mindestens 25 m Abstand der Lerchenfenster vom Feldrand
- Rotation möglich: Lage jährlich bis spätestens alle 3 Jahre wechselnd
- Anlage im Gemeindegebiet Bastheim

Möglichkeit 2: 1 ha erweiterter Saatreihenabstand

- Maßnahmen:
- Sommergetreide, Winterweizen und Triticale (keine Wintergerste)
 - Saatreihenabstand ≥ 20 cm
 - weder PSM- noch Düngereinsatz, keine mechanische Unkrautbekämpfung zwischen 15.3. und 1.7.
 - keine Umsetzung in Teilflächen
 - Rotation möglich

Möglichkeit 3: Kombination aus Feldlerchenfenster und erweiterter Saatreihenabstand

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen. Diese sind daher unbedingt einzuhalten:

- **M01:** In den Monaten März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.
- **M02:** Gehölzfällungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.
- **M03:** Die Feldgehölze am Südrand sind als Lebensraum der Heckenbrüter zu erhalten. Zum Schutz der Feldgehölze ist während der Bauarbeiten nach Norden ein 5 m breiter Puffer zu den Heckenstrukturen einzuhalten. Dieser Bereich darf weder befahren werden, noch darf hier Material gelagert werden. Der Pufferstreifen muss dauerhaft erhalten bleiben. Hier darf keine Bebauung erfolgen.
- **M04:** Kann die im Planbereich liegende Hecke nicht in ihrer ökologischen Funktion erhalten werden, so muss diese an geeignete Stelle und in ihrer ursprünglichen Form umpflanzt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Randgehölze (z.B. Heckenrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*S. nigra*), Eingrifflicher (*Crataegus monogyna*) und Zweigrifflicher Weißdorn (*C. laevigata*) auch wieder an den Rand gepflanzt werden.
- **M05:** Bei der Eingrünung oder dem Ausgleichen gerodeter Heckenstrukturen muss auf die Verwendung heimischer, standortgerechter Sträucher geachtet werden. Fruchtetragende Gehölze sind zu bevorzugen. Als mögliche Straucharten eignen sich hier nicht allzu stark

wachsende und beerentragende Gehölze, wie zum Beispiel Heckenrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*S. nigra*), Eingrifflicher (*Crataegus monogyna*) und Zweigrifflicher Weißdorn (*C. laevigata*).

- **M06:** Die Hecke im Norden des Planungsgebiets darf während der Bauphase nicht in ihrer Funktion als Bruthabitat beeinträchtigt werden. Deswegen ist zu dieser Hecke während der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) ein 5 m breiter Pufferstreifen einzuhalten. Dieser Streifen darf in diesem Zeitraum weder befahren noch zur Lagerung von Materialien genutzt werden.
- **M07:** Bei der Planung ist ein Augenmerk auf die Fallenwirkung für Kleintiere, wie Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc. zu richten. Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und ähnliches müssen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden.
- **M08:** Die Planung des Baugebietes sollte so flächensparend wie möglich erfolgen, das heißt nicht unmittelbar für das Baugebiet benötigte Flächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht befahren, umgestaltet oder umgelagert werden. Eine Beanspruchung dieser Flächen durch das Lagern von Baumaterialien und Arbeitsgeräten in solchen sensiblen Bereichen (z.B. Bäume, Hecken etc.) ist zu unterlassen. Zum Schutz und zur Vermeidung negativer Einflüsse können diese Flächen über den gesamten Zeitraum der Bebauung mittels eines Bauzaunes abgesperrt werden.
- **M09:** Um die Biodiversität auch in Wohngebieten zu fördern, soll bei der Bepflanzung von Gärten vor allem heimische, fruchtbare Gehölze verwendet werden. Diese dienen einer Vielzahl von Tieren als Nahrungsquelle und Lebensraum. Von größeren gekiemen Flächen ist dringend abzuraten.

Aus dem Fachbericht für die saP wurden alle diesen Bebauungsplan betreffenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung als Festsetzung übernommen, um den Artenschutz verbindlich und sinnvoll zu gestalten.

CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (= vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen) i.S.v. §44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG. Sie sollen betroffene Lebensräume und Arten in einen Zustand versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Diese müssen rechtzeitig, also vor Beginn der Baumaßnahmen, umgesetzt werden, um ihre Wirksamkeit bereits vor dem Eingriff zu garantieren.

- **CEF01:** Als Ersatz für die zerstörte Fortpflanzungsstätte der Feldlerche muss gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 09.10.2025 die Anlage von 20 Feldlerchenfenstern gemäß dem festgesetzten Maßnahmenkatalog erbracht werden. Alternativ kann auch 1 ha erweiterter Saatreihenabstand umgesetzt werden oder eine Mischung aus beiden Maßnahmen.

Weitere Festsetzungen zum Artenschutz:

- Bodenarbeiten, z.B. der Bau der Erschließungsstraßen (Abschieben des Oberbodens), sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis mind. Ende August, auszuführen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen.
- Die Entfernung bzw. der Rückschnitt bestehender Strauch-, Baum- und Heckenvorkommen hat außerhalb der Brutzeit von Hecken- und Bodenbrütern stattzufinden und zwar von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- 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 % zulässig (mit geeignetem insektenfreundlichem Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur CCT von max. 3.000 K).
- Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelmräume sind zu erhalten. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden damit das Licht nur nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- 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.

Vollzugsfristen

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen.

Die CEF-Maßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen.

7

8 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Eingriffsregelung wurde gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden“ beurteilt. Als Grundlage für die verbal-argumentative Darstellung und die dreistufige Bewertung wurden der Flächennutzungsplan, Luftbilder, Kartendienste sowie die Angaben der Fachbehörden herangezogen. Zusätzlich wurde eine Ortsbegehung durchgeführt, um die örtlichen Gegebenheiten hinreichend zu erfassen.

Für die Bearbeitung wurde ein Fachbeitrag zur saP als ergänzendes Gutachten vergeben.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und die dreistufige Bewertung, sowie als Datenquelle, wurden der Flächennutzungsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Die genauen Bodenverhältnisse (Tragfähigkeit, Versickerungsfähigkeit) und Grundwasserstand sollen bei der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben örtlich geprüft werden.

9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der darin enthaltenen grünordnerischen Maßnahmen. Insbesondere werden folgende Aspekte im Rahmen der üblichen behördlichen Verfahren kontrolliert:

- die ordnungsgemäße Umsetzung von Pflanzgeboten und landschaftsgestalterischen Maßnahmen,
- die Sicherstellung der festgesetzten Eingrünungen und Freihaltebereiche,
- die Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht,
- ggf. durch die saP empfohlene Maßnahmen zum Schutz besonders geschützter Arten.

Die Kontrolle der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen erfolgt durch die zuständigen Fachstellen – insbesondere die Untere Naturschutzbehörde, die Bauaufsichtsbehörde sowie in erster Linie durch die Gemeinde (§ 4 BauGB) – im Rahmen der Bauleitplanung, des Baugenehmigungsverfahrens sowie der bauleitenden Überwachung.

10 Allgemeine verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines kleinen Baugebiets im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich geschaffen werden. Ziel ist eine maßvolle bauliche Entwicklung, die dem örtlichen Bedarf an Wohnraum gerecht wird.

Andere Standorte für eine Wohnbauentwicklung wurden im Gemeindegebiet geprüft, erwiesen sich jedoch als weniger geeignet oder standen nicht zur Verfügung.

Die Fläche liegt am Rand des beplanten Gemeindegebiets im Übergang zum Außenbereich. Durch die geplante Bebauung kommt es zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Landschaft. Diese werden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (v.a. Einzel- und Doppelhäuser) und die vorgesehene Eingrünung des Baugebiets minimiert. Als Ausgleich werden Pflanzmaßnahmen vorgesehen, unter anderem entlang der Randbereiche.

Es sind Lebensräume der Feldlerche von der Planung betroffen. Dieser Eingriff wird durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Durch die Festsetzung einer Eingrünung des Gebietes sowie verschiedene Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes werden differenzierte Maßnahmen getroffen.

Nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind. Die jeweilige "Nr." in der Tabelle verweist auf die entsprechende Textstelle.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

- = starke Auswirkungen
- = mittlere Auswirkungen
- = geringe Auswirkungen
- = ohne Relevanz

Schutzgut	Nr.	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)			
		baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	Ergebnis
Boden	2.1	●	●●	●	●●
Wasser	2.2	●	●●	●	●-●●
Klima/Luft	2.3	●	●	●	●
Tiere/ Pflanzen	2.4	●●	●●	●●	●●
Mensch (Erholung)	2.5	●	●	●	●
Mensch (Immissionen)		●	●	●	●
Landschaft	2.6	●	●	●	●
Kultur-/ Sachgüter	2.7	-	-	-	-

Quellenverzeichnis

- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2020): Bayerischer Denkmal-Atlas.
URL: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> (Abrufdatum 21.02.2022).
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2007): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern Landkreis Schweinfurt. URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/bayaz/absp/lkr_stadt/index.htm (Abrufdatum 18.02.2022).
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern.
URL: <https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/index.htm>
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2021): FIN-Web.
URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm (Abrufdatum 18.02.2022)
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2011): Entwurf einer kulturlandschaftlichen Gliederung Bayerns als Beitrag zur Biodiversität
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2012): Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns Erläuterungen zur Übersichtskarte 1 : 500 000
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: UmweltAtlas Bayern.
URL: <https://www.umweltatlas.bayern.de> (Abrufdatum 18.02.2022)
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: Schutzgebiete in Bayern.
URL: <https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/schutzgebiete/index.htm/> (Abrufdatum 18.02.2022).
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 2020.
- BGR (2015): Hydrogeologische Großräume und Räume in Deutschland.
https://www.bgr.bund.de/DE/Themen/Grundwasser/Downloads/abb_hy-grossraeume-raeume_pdf.html
- LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG BAYERN (2020): BayernAtlas.
URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (Abrufdatum 18.02.2022).
- REGIERUNG VON UNTERFRANKEN I.Z.M. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2003): Landschaftsentwicklungskonzept Region Main-Rhön (LEK).
- REGIERUNG VON UNTERFRANKEN (2020): Regionalplan Region Main-Rhön (3), Regionaler Planungsverband Main-Rhön
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND MAIN-RHÖN (2008): Regionalplan Region Main-Rhön (3).

WeatherSpark (2023): Klima und durchschnittliches Wetter das ganze Jahr über in Sulzheim Deutschland.

URL: <https://de.weatherspark.com/y/67191/Durchschnittswetter-in-Sulzheim-Deutschland-das-ganze-Jahr-%C3%BCber> (Abrufdatum 03.08.2023)

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. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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