OBERTHULBA

BEBAUUNGSPLAN „NEUMÜHLE III“ MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG OBERTHULBA

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Ausfertigung

Aufgestellt: 12.12.2023 / Geändert: 23.04.2024 / Angepasst: 17.09.2024

Aufstellungsbeschluss vom: 12.12.2023
Billigungsbeschluss vom: 23.04.2024
Satzungsbeschluss vom: 17.09.0224

Markt Oberthulba, Marktgemeindeteil Oberthulba
Landkreis Bad Kissingen
Regierungsbezirk Unterfranken

▪ Bautechnik - Kirchner ▪
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt:

Markt Oberthulba
vertreten durch
1. Bürgermeister M. Götz
Kirchgasse 16
97723 Oberthulba

Tel.: 09736 / 8122 - 0
Fax: 09736 / 8122 - 65

.....
Mario Götz
1. Bürgermeister

Bearbeitung:

BAUTECHNIK - KIRCHNER
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4
97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493 - 0

.....
Matthias Kirchner
Inhaber

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1 ALLGEMEINES 4

1.1 Planungsanlass und Verfahren 4

1.2 Planungsauftrag 4

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation 4

1.4 Projektbeschreibung 6

1.5 Lage, Größe und Nutzung der Plangebiete 7

1.6 Übersichtslageplan (unmaßstäblich) 8

1.7 Luftbildausschnitte / 3D-Darstellung 9

1.8 Bestandsfotos 11

1.9 Fachgutachten 11

1.10 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung 12

1.11 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption 12

1.11.1 Städtebau 12

1.11.2 Art der baulichen Nutzung 13

1.11.3 Maß der baulichen Nutzung 13

1.11.4 Bauweise, Baugrenzen 14

1.11.5 Bebauung 14

1.11.6 Werbeanlagen 14

1.11.7 Begrünung 14

1.12 Natur- und Landschaftsschutz 15

1.13 Artenschutz 15

1.14 Erschließung 16

1.15 Umweltbelange 18

1.16 Bodenordnende Maßnahmen 18

1.17 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) 18

1.18 Abwägung öffentlicher und privater Belange 19

2 GRÜNORDNUNG 20

2.1 Leitbild der Grünordnung 20

2.1.1 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches 20

2.1.2 Flächenbefestigungen 21

3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG 21

3.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter 21

3.2 Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume 21

3.3 Ermittlung der Eingriffsschwere 23

3.4 Ausgleichsumfang und Bilanzierung 25

4 ARTENSCHUTZ 27

4.1 Betroffenheit von Arten 27

4.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung 28
4.1.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) 28
4.1.3 Zusammenfassung 29

5 HINWEISE 29

5.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen 29

5.2 Heilquellenschutz 29

5.3 Altlasten und Bodenschutz 30

5.4 Wasserrechtliche bzw. wasserwirtschaftliche Belange 30

5.5 Klimaschutz/Ökologie 31

5.6 Landwirtschaftliche Belange 31

5.7 Denkmalschutzrechtliche Belange 31

6 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT/UMWELTPRÜFUNG 32

6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung 32

7 UMWELTBERICHT 32

7.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes 32

7.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung 33

7.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen 35
7.3.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 35
7.3.2 Schutzgut Mensch 35
7.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen 36
7.3.4 Schutzgut Luft und Klima 37
7.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 37
7.3.6 Schutzgut Boden 38
7.3.7 Schutzgut Wasser 39
7.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 39
7.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 40

7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung 40

7.5 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen 40

7.6 Alternative Planungsmöglichkeiten 41

7.7 Zusätzliche Angaben 41
7.7.1 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) 41
7.7.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung 42

Literaturverzeichnis 41

<u>Anlagen Begründung</u>:

Anlage 1: Bestandsplan
Anlage 2: Bewertung Eingriff

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Aus Expansionsgründen möchte ein auf Silikon-Spritzgussfertigung und Herstellung von elastomeren Formteilen spezialisiertes Gewerbeunternehmen seinen Standort nach Oberthulba verlagern und auf dem aktuell landwirtschaftlich genutzten Grundstück Fl.Nr. 3608/1 (Gemarkung Oberthulba) eine Produktionshalle mit Bürogebäude, inklusive der erforderlichen Außenlagen errichten. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Unternehmens.

Da es sich bei dem an der „Schlimpfhofer Straße“ (GVSTR.) und östlich des Gewerbegebietes „Neumühle“ gelegenen Areal um einen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB[1] handelt, ist zur Realisierung des Gewerbebetriebes und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO[2] erforderlich.

Aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen sind Ausgleichs- und Ersatzflächen bereitzustellen. Die Auswirkungen der Planung sind in einem Umweltbericht darzulegen.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Oberthulba stellt den Vorhabenbereich bereits als gewerbliche Baufläche dar.

1.2 Planungsauftrag

Der Marktgemeinderat des Marktes Oberthulba hat am 12.12.2023 den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes *„Neumühle III“* für das Vorhabengrundstück gefasst, und das notwendige Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik–Kirchner, beauftragt. In der Sitzung vom 12.12.2023 wurde der ausgearbeitete Planentwurf vom Marktgemeinderat des Marktes Oberthulba anerkannt.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

<u>Bauleitplanung</u>

Der Markt Oberthulba unterhält nordöstlich des Marktgemeindeteiles Oberthulba das Gewerbegebiet „Neumühle“, für dessen aktuelle Bebauung und Nutzung folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne verantwortlich zeigen:

- Bebauungsplan „Neumühle“ mit Grünordnungsplan „Neumühle“ i.d.F.v. Juni 1988, rechtskräftig mit Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am 28.07.1989
- Bebauungsplan „Neumühle II“ i.d.F.v. Juni 1994, rechtskräftig mit Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am 27.10.1995

Das sich im Besitz des Gewerbeunternehmens befindliche Vorhabengrundstück Fl.Nr. 3608/1 (Gemarkung Oberthulba) liegt außerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne und somit im derzeit unbeplanten Außenbereich.

Zur Erlangung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Gewerbevorhabens, ist

[1] Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023
[2] Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023

die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB erforderlich.

Das Vorhaben deckt sich mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Marktes Oberthulba im Bereich der vorhandenen Gewerbenutzungen am Standort „Neumühle“. Aus diesem Grund macht sich der Markt Oberthulba die Planung des Vorhabenträgers zu Eigen und führt das Bauleitplanverfahren durch.

Die Planung geht vom Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn aus und weist einen konkreten Vorhabenbezug auf (Errichtung Produktionshalle mit Bürogebäude und Außenanlagen).
Da den Kommunen die Wahl des Planungsinstrumentes im Rahmen ihrer hoheitlichen Bauleitplanung freisteht, wird vorliegend auf die Aufstellung eines „vorhabenbezogenen“ Bebauungsplanes verzichtet, damit das Verfahren nicht an den bindenden Gesetzesvorgaben für derartige Bauleitpläne und deren Konkretheitsgrad scheitert. Um das gemeinsame Planungsziel zu erreichen und ausreichend Flexibilität für Plankonkretisierungen des Vorhabenträgers zu ermöglichen, erfolgt die Aufstellung eines „projektbezogenen“ Bebauungsplanes (sog. Angebotsbebauungsplan). Die Bauleitplanung führt die Marktgemeinde Oberthulba durch. Die Kosten für die Bauleitplanung sowie die Erschließung des Grundstückes werden vom Bauherrn übernommen. Die erforderlichen Vereinbarungen hierzu, werden im Rahmen städtebaulicher Verträge zwischen der Marktgemeinde Oberthulba und dem Bauherrn getroffen.

<u>Bebauungsplan</u>

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Ausweisung einer baulich und gewerblich nutzbaren Fläche, für die Errichtung einer max. II-geschossigen Produktionshalle inkl. Bürogebäude bis max. 14 m Höhe, sowie die Herstellung gewerblich nutzbarer Außenbereichsflächen vorgesehen. Für die zur freien Landschaft gelegenen Grundstücksränder ist eine Begrünung mit landschaftlichen Heckenstrukturen vorgesehen. Zufahrten sind von der Schlimpfhofer Straße aus, im Norden und Süden des Grundstückes geplant.

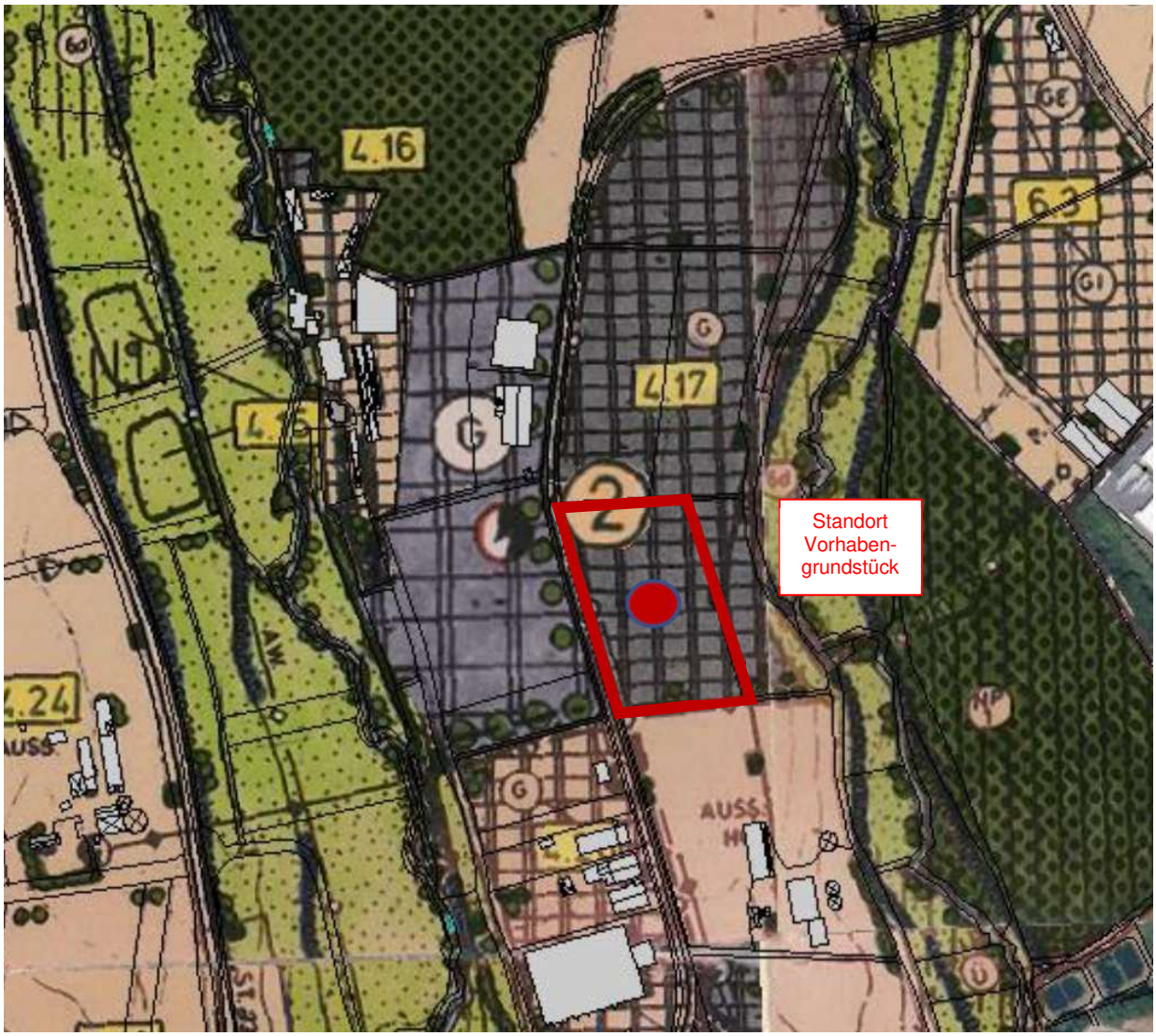
Da die Zulässigkeit des Vorhabens abschließend geregelt werden soll, muss ein qualifiziertes Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Vorgaben zur Gestaltung des Vorhabens, orientieren sich an einem Projektentwurf des Investors. Für den Standort der Produktionshalle und der Außenbereichsflächen wird *„Gewerbegebiet“* (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

Für die baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in die Lebensräume von Feldvogelarten, müssen Ausgleichs- und Ersatzflächen erbracht werden. Hierzu sollen infolge einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen, extern gelegene Grundstücke im sonstigen Hoheitsgebiet der Marktgemeinde Oberthulba herangezogen werden.

<u>Flächennutzungsplan</u>

Im Flächennutzungsplan des Marktes Oberthulba ist der Vorhabenbereich bereits als gewerbliche Baufläche enthalten (sh. Abbildung). Das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist damit gewährleistet.



Planauszug wirksamer FNPlan des Marktes Oberthulba[3]

1.4 Projektbeschreibung

Der Vorhabenträger (= Bauherr) ist ein weltweit agierender Technologieanbieter, im industriellen und medizinischen Bereich der Silikon-Spritzgussfertigung und Herstellung von elastomeren Formteilen. Dazu werden am bisherigen Standort aktuell 6 Mitarbeiter beschäftigt. Die vorhandenen Strukturen lassen eine zur Expansion erforderliche Betriebserweiterung dort jedoch nicht zu.

Der zur Erweiterung der Kapazitäten geplante Neubau einer Produktionshalle mit Bürogebäude soll in Oberthulba erfolgen, da hier aufgrund der hervorragenden Autobahnanbindung ideale Standortvoraussetzungen vorhanden sind. Hierfür hat sich das Unternehmen ein ca. 2 ha Fläche umfassendes Ackergrundstück neben der Schlimpfhofer Straße gesichert. In Ergänzung zur neuen Produktionsstätte sollen künftig auch der Sitz des Unternehmens mit Verwaltung und Lager in den Markt Oberthulba verlegt werden. Für die Zukunft sind dort zusätzliche Arbeitsplätze geplant.

[3] Quelle: Markt Oberthulba

Da die Erschließung (z.B. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Zufahrt etc.) des Areals aktuell nicht gesichert ist, ist zwischen dem Bauherrn und der Marktgemeinde Oberthulba der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags vorgesehen, in dem der Vorhabenträger insbesondere erklärt, dass er zur Durchführung des Projekts innerhalb einer bestimmten Frist bereit und in der Lage ist und sich zur Tragung sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Weiterhin ist die Realisierung des arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleichs in diesem Vertrag zu regeln, insbesondere in den Fällen, in denen der Ausgleich an anderer Stelle als am Eingriffsort erfolgen soll. Alle Kosten im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren sollen ebenfalls vom Bauherrn getragen werden.

1.5 Lage, Größe und Nutzung der Plangebiete

Größe:	Geltungsbereich 1 (GE-Gebiet):	ca. 1,979 ha
	Geltungsbereich 2 (Ersatzfläche):	ca. 1,078 ha
	Geltungsbereich 3 (Ausgleichs- und Ersatzfläche)	ca. 0,781 ha

Lage: Geltungsbereich 1: nordöstlich des Gemeindeteiles Oberthulba, nordöstlich bzw. östlich der best. gewerblichen Nutzungen der Gebiete „Neumühle“ und „Neumühle II“, offene Feldflur zwischen der Schlimpfhofer Straße und dem Gewässerlauf der „Lauter“; Geländehöhen von 279 – 284 m ü. NHN; südöstlich und östlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Bayer. Rhön

Geltungsbereich 2: offene Feldflur südwestlich der Kreisstraße KG 18, zwischen dem Marktgemeindeteil Schlimpfhof und dem Bad Kissinger Stadtteil Albertshausen, etwa 0,7 km nordöstlich des Geltungsbereiches 1; Westhang mit Geländehöhen von 306 – 318 m ü. NHN

Geltungsbereich 3: ehemaliges Weidegrundstück westlich der Staatsstraße St 2290, am Ortseingang des Marktgemeindeteiles Hassenbach, im Gemarkungsbereich des Gemeindeteiles Oberthulba, etwa 1,2 km nordwestlich des Geltungsbereiches 1; Osthang mit Geländehöhen von 298 - 313 m ü. NHN

Gemarkung: Geltungsbereich 1: Oberthulba
Geltungsbereich 2: Schlimpfhof
Geltungsbereich 3: Oberthulba

Grundstücke: Geltungsbereich 1: Fl.Nr. 3608/1 und 3615 (je teilweise)
Geltungsbereich 2: Fl.Nr. 347 (ganz)
Geltungsbereich 3: Fl.Nr. 3460 (ganz)

Best. Nutzung: Geltungsbereich 1: intensiv genutzte Ackerfläche, im Norden und Süden begrenzt durch Anwandwege. Westlich verläuft die GVSTR. nach Schlimpfhof mit straßenbegleitenden Entwässerungsgräben.

Geltungsbereich 2: intensiv genutzte Ackerfläche, im Nordwesten und Südosten schließt weiteres Ackerland an. Am Nordwest- und Südostrand verlaufen die KG 18 bzw. ein Schotterweg, jeweils mit Entwässerungsgräben

Geltungsbereich 3: Alte Weide mit artenarmer, teilweiser stark ver-

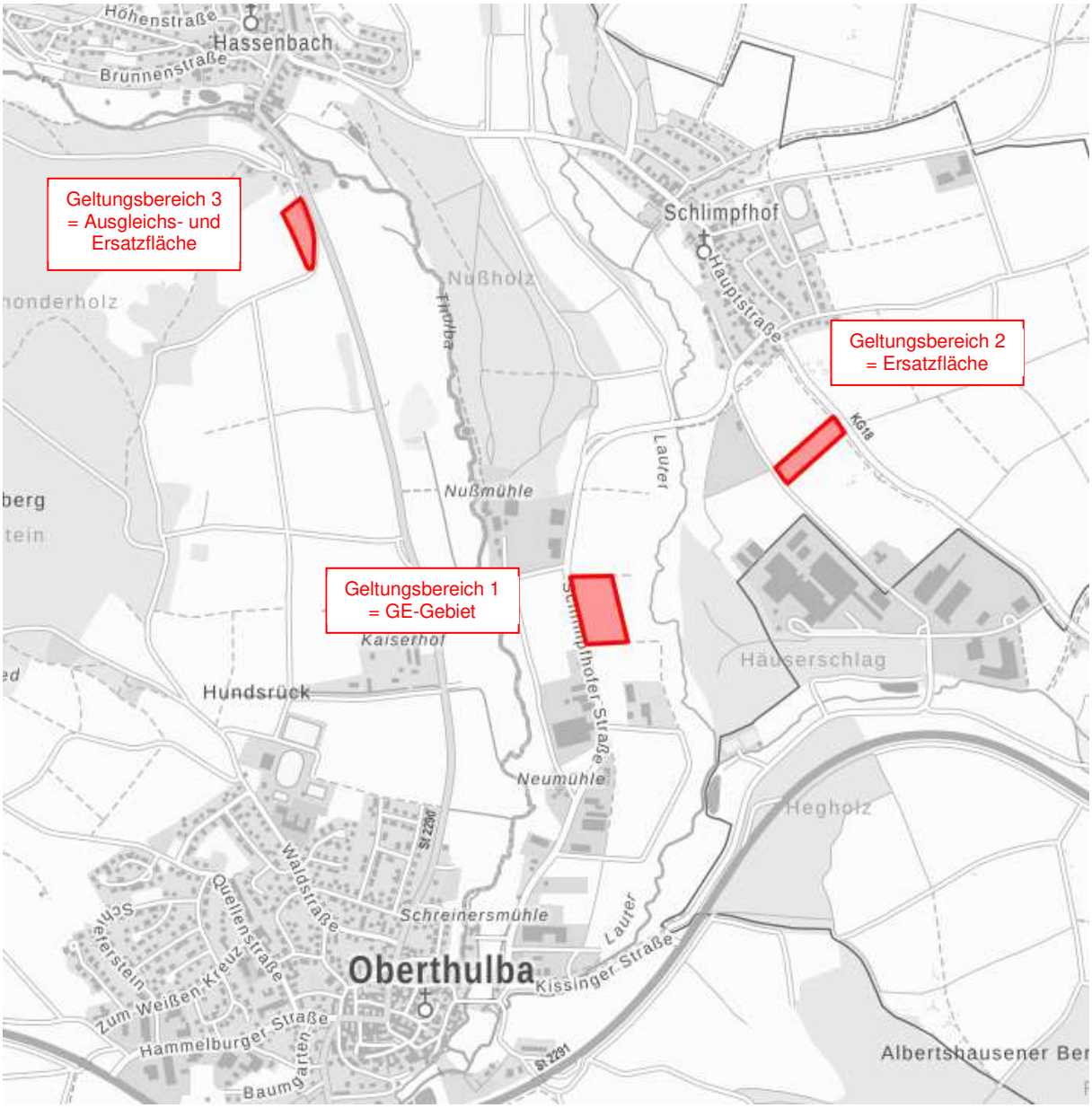
filzter Grasvegetation und beginnender Verbuschung, im Nordwesten waldähnlicher Feldgehölzbestand, westlich Anwandweg, östlich und südlich Flurweg mit Entwässerungsgraben.

Gepl. Nutzung: Geltungsbereich 1: Gewerbegebiet (GE) für Produktionshalle mit Bürogebäude, inklusive der erforderlichen Außenlagen und Grundstückszufahrten, Rand- und Innendurchgrünung

Geltungsbereich 2: artenschutzrechtliche Ersatzfläche

Geltungsbereich 3: natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche

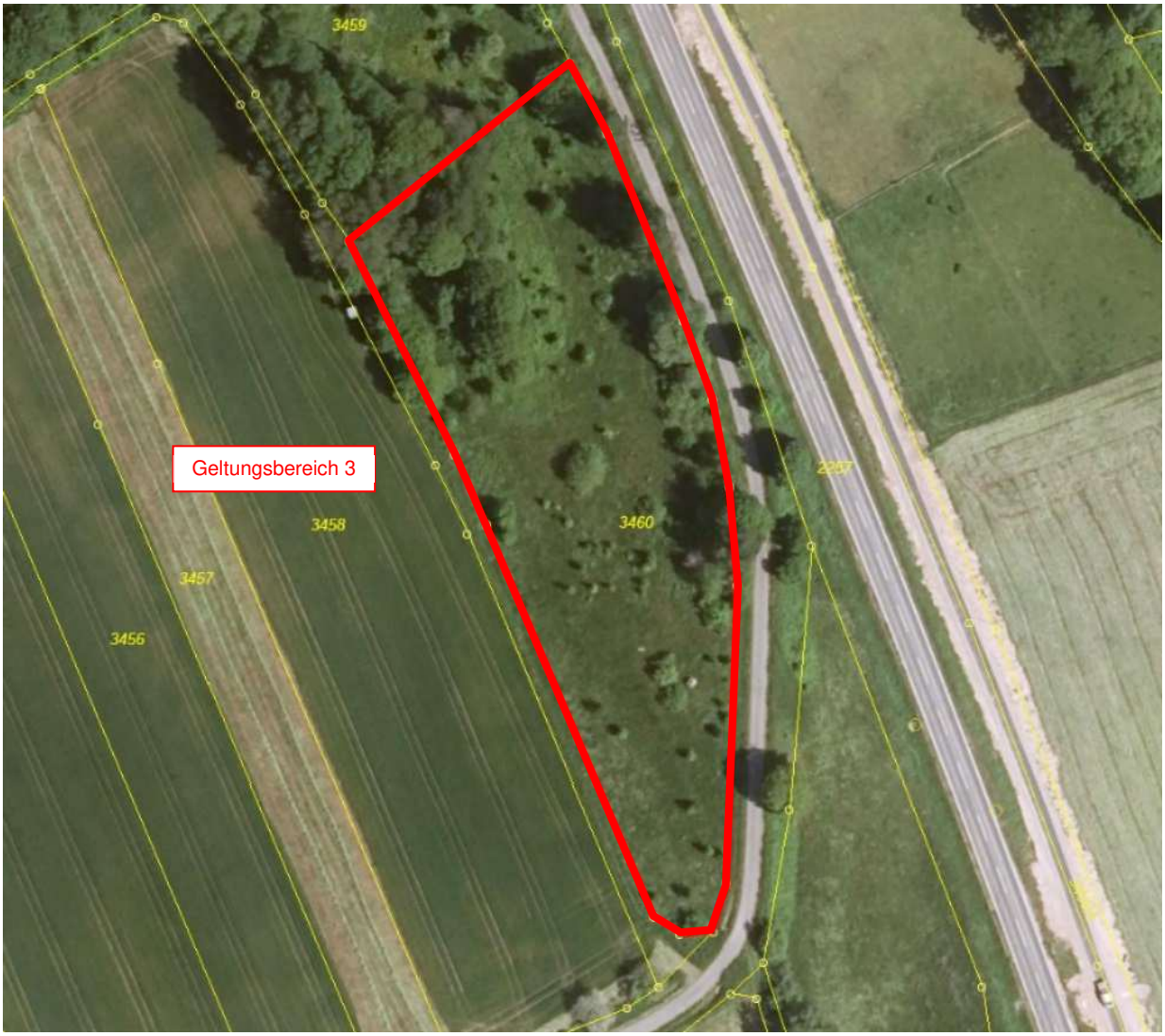
1.6 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Webkarte S/W[4]

[4] Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

1.7 Luftbildausschnitte / 3D-Darstellung



Luftbildausschnitte mit Parzellarkarte und 3D-Darstellung Geltungsbereich 1 (Luftbild mit visualisierter Bestandsbebauung)[5]

[5] Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

1.8 Bestandsfotos[6]

Blick auf Vorhabengrundstück aus südwestlicher Richtung

Blick auf Vorhabengrundstück aus nordwestlicher Richtung

1.9 Fachgutachten

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben, sind bereits im Rahmen der Bauleitplanung, die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und national gleich-

[6] Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahmedatum 13.03.2023

gestellte Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen. Zur Beurteilung, ob dem Bebauungsplan die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG[7] entgegenstehen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von einem hierfür geeigneten Fachbüro durchgeführt.

Der im Zuge der Prüfung festgestellte Lebensraumverlust für bodenbrütende Vogelarten (insbesondere Feldlerche und Rebhuhn) begründet die Festsetzung von spezifischen Artenschutzmaßnahmen zur *Vermeidung oder Minderung* von Gefährdungen, sowie zur *Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität* (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen). Die hierzu notwendigen Regelungen zum besonderen Artenschutz, wurden in Planentwurf und Begründung integriert, der erarbeitete Fachbeitrag wird Bestandteil der Bebauungsplanung.

1.10 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern[8] (LEP) sehen für die regionalen Ordnungsräume, grundsätzlich eine Verbesserung der Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung vor. Im Regionalplan der Region Main-Rhön (3)[9] ist Oberthulba als Grundzentrum eingestuft.
Gemäß den Raumstrukturkarten des RP 3 und des LEP liegt die Marktgemeinde Oberthulba im „Allgemeinen ländlichen Raum“ bzw. im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“, dessen Strukturen zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden sollen. In den Grundzentren der Region soll auf eine Erweiterung und strukturelle Verbesserung des Angebots an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen hingewirkt werden.

Mit der städtebaulichen Erweiterung des Gewerbegebietes „Neumühle“ besteht die Möglichkeit zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Marktgemeinde. Der Gewerbestandort liegt sehr günstig, mit Anschluss an die BAB 7 sowie die regionalen Verkehrswege. Dies ist ausschlaggebend für die stetige Gewerbeentwicklung in Oberthulba in den zurückliegenden Jahren. Die noch freien Grundstücke in den bestehenden Bebauungsplänen sind nicht verfügbar, sodass eine Weiterentwicklung in den bisherigen Außenbereich erforderlich ist.

Die Marktgemeinde Oberthulba wird mit dem konkreten Planvorhaben den ihr zugewiesenen Mittelpunktsfunktionen und den Vorgaben zur Gewährleistung und Verbesserung der zentralörtlichen Funktionen gerecht. Die Bauleitplanung steht somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesentwicklung nicht entgegen.

1.11 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

1.11.1 Städtebau

Die in den 80er und 90er Jahren ausgewiesenen Gewerbeflächen „Neumühle“, haben in den zurückliegenden Jahrzehnten eine stetige Entwicklung durch Ansiedlung verschiedenster Betriebe erfahren. Das Gewerbeareal hat sich durch seine Lage sowie die gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (Staatsstraße St 2291, BAB 7) als idealer und nachgefragter Standort für eine gewerbliche Nutzung

[7] Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024
[8] Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023
[9] Regionalplan der Region Main-Rhön (3), Lesefassung Stand 30.01.2024

erwiesen. Die hier entstandenen Arbeitsplätze tragen zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen im gesamten Raum Oberthulba und Umgebung bei.

Der Gewerbestandort Oberthulba, eingebettet in die Allianzen Fränkisches Saaletal und Kissinger Bogen, bietet eine gesunde Mischung aus verschiedenen Branchen. Ansässig sind Handwerk, Dienstleister, Logistiker und Industrie.

Die Baulandnachfrage nach geeigneten Bauflächen für eine gewerbliche Nutzung ist im Markt Oberthulba weiterhin ungebrochen. Ansiedlungen dieser oder ähnlicher Art sollen auch künftig im Gewerbegebiet „Neumühle“ orientiert werden, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht hierzu u.a. auch die vorliegend beplanten Flächen östlich der Schlimpfhofer Straße vor. Aus diesem Grund macht sich die Marktgemeinde Oberthulba den Expansionswunsch des Vorhabenträgers zu Eigen und führt für das in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbeflächen gelegene Grundstück die Bauleitplanung durch, damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung und Nutzung des Areals geschaffen werden können.

Die Gemeindeverbindungsstraße nach Schlimpfhof, bietet der Marktgemeinde ideale Voraussetzungen für eine sparsame Erschließung der vorliegend geplanten Gewerbeflächen. Die Errichtung neuer Verkehrsflächen zur Gebietserschließung ist nicht erforderlich.

1.11.2 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Im Plangebiet ist es vorgesehen, die geplante Nutzung planungsrechtlich zu sichern und im Rahmen des Vorhabens zu ermöglichen. Das Vorhabengrundstück wird in dem zur baulichen Nutzung vorgesehenen Teil, als *Gewerbegebiet (GE)* gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Für die künftige Weiterentwicklung des Areals wird eine Grundstücksteilung ermöglicht.

Das als GE-Gebiet abgegrenzte Areal beinhaltet eine Fläche von ca. 1,780 ha.

Nutzungseinschränkungen durch Lärmvorsorgemaßnahmen

Die nächsten maßgeblichen, schutzbedürften Immissionsorte sind Wohngebäude bzw. Betriebsinhaberwohnungen im Außenbereich bzw. im Gewerbegebiet „Neumühle II“. Um hierfür einen ausreichenden Lärmschutz sicherzustellen, wird gemäß der Empfehlung der Unteren Immissionsschutzbehörde, ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² für die Tag- und Nachtzeit festgesetzt. Dadurch kann eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte infolge der Nutzung des Areals (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen), an den nächsten Immissionsorten sicher ausgeschlossen werden. Gleichzeitig ist eine weitgehend uneingeschränkte gewerbliche Nutzung auf dem Vorhabengrundstück gewährleistet.

1.11.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,7 festgesetzt. Diese liegt somit im Bereich des für Gewerbegebiete als Obergrenze geltenden Orientierungswertes von 0,8 (vgl. § 17 BauNVO). Eine GRZ von 0,7 bedeutet, dass 70 % der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf.

Damit wird sichergestellt, dass die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche den

gewerblichen Anforderungen entsprechend ausgenutzt werden kann. Angesichts der durch Gewerbe und Verkehr geprägten Bestandssituation im Umfeld des Plangebietes, ist nicht damit zu rechnen, dass dadurch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden bzw. nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Am Standort soll eine max. 14 m hohes Produktions- und Bürogebäude entstehen (über OK. Fertigfußboden). Zulässig ist eine max. II-geschossige Bauweise.

1.11.4 Bauweise, Baugrenzen

Für das Gewerbegebiet wird die *abweichende Bauweise* festgesetzt (offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, ohne Längenbeschränkung), um die für das Produktions- und Bürogebäude vorgesehene Gebäudelänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu ermöglichen.

Die für das Plangrundstück festgesetzte Baugrenze wird soweit als möglich nach außen verlagert. Durch die Anordnung der Baugrenze, als in sich geschlossenes Baufenster, wird eine optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht.

1.11.5 Bebauung

Für die hochbaulichen Festsetzungen wurde die Planung des Vorhabenträgers herangezogen. Die daraus abgeleiteten Festsetzungen zur Gebäudegestalt, stehen im Einklang mit den gestalterischen Zielsetzungen des gewerblich geprägten Umfeldes am Standort. Das Gebäude gliedert sich städtebaulich verträglich in den Gewerbestandort „Oberthulba“ ein.

Für die Haupt- und Nebengebäude ist die Errichtung von Sattel-, Pult- und Flachdächern zulässig. Die Dachneigung wird auf 0°-35° beschränkt.

1.11.6 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind freistehende Werbeanlagen (Werbepylone) innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Hinsichtlich der Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen jeglicher Art, ist die Werbeanlagensatzung des Marktes Oberthulba verbindlich zu beachten.

Falls Lichtwerbeanlagen errichtet werden, sind zum Schutz der Nachbarschaft die Leitfäden vom Bundesamt für Naturschutz (BfN) *zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen*[10] und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) zur *Eindämmung der Lichtverschmutzung*[11] zu beachten.

1.11.7 Begrünung

Der Bebauungsplan trifft grünordnerische Festsetzungen, die im Übergang zur umliegenden Feldflur eine optisch wirksame Einbindung des Gebietes in die freie Landschaft gewährleisten sollen. Diese werden durch die Signatur von „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gesi-

[10] Quelle: https://www.bfn.de/sites/default/files/2022-05/skript543_4_aufl.pdf
[11] Quelle: Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (bayern.de)

chert. Auf der Nord- und Ostseite des Grundstückes soll hierzu auf einem durchgehend 7 m breiten Grünstreifen, die Anpflanzung von truppweise gegliederten Heckenpflanzungen (5-reihig), ergänzt durch Einzelbäume erfolgen. Die Heckenstrukturen sind in ihrer Ausdehnung gemäß der Darstellung im Bebauungsplan, und unter Zugrundelegung des Pflanzschemas herzustellen. Nicht bepflanzte Teilflächen sind als artenreiche Wiesensäume anzulegen.

Zusätzlich wird zur räumlichen Abtrennung und Gliederung, an der zur GVSTR. gelegenen Grundstücksgrenze ein privates Pflanzgebot zur Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt (Pflanzabstand mind. 20 m). Die hierdurch entstehende „Baumallee“, soll auch die Führung und Beschattung eines durch die Marktgemeinde Oberthulba an der GVSTR. mittelfristig geplanten Radweges unterstützen.

Die innere Durchgrünung des Areals, wird durch ein flächengebundenes Baumpflanzgebot (3 Bäume pro 2.500 m² Grundstücksfläche) sichergestellt. Unbebaute oder ungenutzte Grundstücksflächen sind als geschlossene Vegetationsfläche anzulegen.

Das Leitgerüst bei der Pflanzenauswahl künftiger Neupflanzungen, wird durch die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und der realen Vegetation gebildet.

1.12 Natur- und Landschaftsschutz

Der auf Basis des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“[12] ermittelte naturschutzrechtliche Bedarf an Ausgleichsflächen, kann nicht am Standort des Eingriffes zur Verfügung gestellt werden.
Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, ist auf dem am Ortseingang des Gemeindeteiles Hassenbach gelegenen Grundstück Fl.Nr. 3460 (Gemarkung Oberthulba) vorgesehen (A1), welches vom Vorhabenträger zu diesem Zweck erworben wurde.
Die hierfür vorgesehene Fläche von insgesamt 7.810 m² Größe wurde im Bebauungsplan festgesetzt, gekennzeichnet und dem Bebauungsplan zugeordnet.

Die Ausgleichsfläche dient zusätzlich als Teilersatz (E2) für den Feldvogellebensraumverlust auf dem Eingriffsgrundstück.

1.13 Artenschutz

Im Rahmen einer durch den Vorhabenträger beauftragten artenschutzrechtlichen Prüfung, wurde der Verlust von potenziellem Lebensraum europarechtlich streng geschützter Tierarten festgestellt, denen durch spezifische Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb der Bauleitplanung zu begegnen ist. Nach aktuellem Kenntnisstand sind feldbrütende Vogelarten betroffen (Feldlerche und Rebhuhn).

Die im Weiteren notwendigen konfliktvermeidenden und vorgezogenen Maßnahmen zum konkreten Artenschutz der lokalen Vorkommen, wurden fachgutachterlich und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet. Auf dieser Grundlage wurden die erforderlichen Bebauungsplanfestsetzungen getroffen und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) innerhalb bzw. außerhalb des Eingriffsbereiches integriert.

Als artenschutzrechtliche Ersatzflächen wurden durch den Vorhabenträger die im

[12] Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Fassung Dezember 2021, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

räumlich-funktionalen Zusammenhang gelegenen Grundstücke Fl.Nr. 347 (Gemarkung Schlimpfhof) und das unter Ziffer 1.12 beschriebene Grundstück Fl.Nr. 3460 der Gemarkung Oberthulba erworben. Diese umfassen eine Gesamtfläche von ca. 18.590 m².

Details sowie konkrete Informationen zum Artenschutz im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Neumühle III“, können dem beigefügten speziellen artenschutzrechtlichen Beitrag[13] entnommen werden.

1.14 Erschließung

Straßenbau

Eine straßenbauliche Neuerschließung des Gewerbegebietes ist nicht erforderlich.

Für das Vorhabengrundstück sind im Norden und Süden zwei Direktzufahrten von der Schlimpfhofer Straße aus geplant.
Zur Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen sind bei der Herstellung Querungen bzw. Versiegelungen der vorhandenen Straßennebenflächen erforderlich. Dabei muss die Entwässerungsfunktion des straßenbegleitenden Grabens aufrecht erhalten werden (Verrohrung).

Berücksichtigung künftiger Straßenbaumaßnahmen:

Der Markt Oberthulba plant sukzessive einen Lückenschluss des Radwegenetzes im gesamten Gemeindegebiet. Als Teil hiervon soll mittelfristig auch an die Schlimpfhofer Straße ein Radweg angebaut werden. In diesem Zusammenhang ist zudem eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche von derzeit ca. 5,50 m auf 6 m vorgesehen. Die in diesem Rahmen benötigten Flächen liegen teilweise auch innerhalb des Vorhabengrundstückes des Bebauungsplanes „Neumühle III“. Zur Ausbausicherung des gemeindlichen Vorhabens wurde der Bebauungsplangeltungsbereich entlang der Schlimpfhofer Straße an die künftigen (geplanten) Gegebenheiten angepasst. Die künftigen Straßen- bzw. Radwegränder wurden hierzu nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Abwasserbeseitigung

Der Markt Oberthulba ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes Thulba-Saale. Die Abwässer des Gemeindeteiles Oberthulba fließen der Großkläranlage des Abwasserzweckverbandes in Hammelburg zu.

Als Entwässerungsverfahren für das bestehende Gewerbegebiet wurde ein „modifiziertes Mischsystem“ gewählt, wonach Dachflächen getrennt über einen Regenwasserkanal sowie eine Regenrückhalteanlage dem Vorfluter zuzuleiten sind. Als Vorfluter dienen die Thulba bzw. die Lauter. Die hierzu erforderlichen Kanalleitungen wurden in den vorhandenen Straßenverkehrsflächen verlegt.

Die im Gewerbegebiet bestehenden Betriebe entwässern gem. der Satzung des Marktes Oberthulba teilweise im „Trennsystem“, über separate Ableitung des Schmutzwassers (in den best. MW-Kanal) bzw. des Dach- und Oberflächenwassers (in die best. Gräben und Vorfluter).

In der Schmutzfrachtberechnung des AZV Thulba-Saale wurde, aufgrund des wirksamen Flächennutzungsplanes, das Vorhabengrundstück selbst sowie die nördlich

[13] Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Neubau einer Produktionshalle mit Bürogebäude in Oberthulba, Stand 12.09.2023, Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Hauptstraße 35, 97618 Hohenroth

noch als G-Fläche ausgewiesenen Grundstücke, für eine Erweiterung im Mischsystem berücksichtigt, sodass der vorhandene Mischwasserkanal und die Mischwasserbehandlungsanlagen bereits darauf ausgelegt sind.

Zur Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet sind Grundstücksanschlüsse an den bestehenden Mischwasserkanal zu errichten.
Anfallendes und unverschmutztes Regenwasser ist über eine privat herzustellende Rückhalteanlage zu sammeln und gedrosselt der östlich fließenden Lauter zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen, ist für die Einleitung ins Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt Bad Kissingen (Wasserrecht) durch den Bauherrn einzuholen (vgl. Festsetzung B.7.7).

Hofflächen und private Parkflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Das darauf anfallende Niederschlagswasser soll versickern.

Wasserversorgung

Die Stadtwerke Bad Kissingen betreiben zusammen mit dem Markt Oberthulba die Wasseraufbereitungsanlage in Hassenbach. Über diese Anlage erfolgt die Versorgung der Gemeindeteile Hassenbach, Oberthulba, Reith (Altortbereich), Schlimpfhof und Wittershausen. Über die Wasserversorgungsanlage in Thulba (Brunnen I und II) werden die Gemeindeteile Thulba, Frankenbrunn, Hetzlos und Reith (Neubaugebiet) versorgt.

Das Vorhabengrundstück kann durch Anschluss an die Bestandsleitungen in der Schlimpfhofer Straße mit ausreichendem Wasserdruck und genügender Löschwassermenge versorgt werden. Im Rahmen des Objektschutzes können zusätzliche Löschwasserreserven bereitgestellt werden.

Gasversorgung

Die Gasversorgung des Marktes Oberthulba wird über die Stadtwerke Bad Kissingen sichergestellt.

Die bestehenden Gewerbeflächen sind zum Teil mit Gasleitungen erschlossen. Ein Grundstücksanschluss wird nach Erfordernis in Aussicht gestellt.

In der Schlimpfhofer Straße verläuft eine Gashochdruckleitung der Stadtwerke Bad Kissingen GmbH, inkl. Steuerkabel. Die Bestandsleitungen bzw. -kabel sind im Rahmen der erforderlichen Tiefbauarbeiten für den Grundstücksanschluss zu schützen und zu belassen. Die Leitungstrasse wurde nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Stromversorgung

Die Energieversorgung mit Strom sowie die Straßenbeleuchtung im Bestandsgebiet „Neumühle“ erfolgt über die Bayernwerk Netz GmbH.

Die 20-kV-Bestandskabel in den öffentlichen Straßen- und Wegeflächen sowie die im Umfeld des Vorhabengrundstückes vorhandenen Umformerstationen wurden nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Bestandsanlagen stehen für den Grundstücksanschluss zur Verfügung. Evtl. noch zur Grundstücksversorgung zusätzlich erforderliche Transformatoren sollten nahe am Lastschwerpunkt errichtet werden.

Fernmeldekommunikation/Breitbandversorgung

Zur Gebietsversorgung mit Telekommunikations- und Internetmedien werden die Deutsche Telekom GmbH, die E.ON Energie Deutschland GmbH, die GlasfaserPlus

GmbH und die Stadtwerke Hammelburg GmbH am Bebauungsplanverfahren beteiligt. In der Schlimpfhofer Straße befinden sich Telekommunikationsleitungen der Sparte HABNET (Stadtwerke Hammelburg). Die Trasse wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet. Ein Grundstücksanschluss ist möglich.

Allgemeines

Für die Grundstücksanschlüsse sowie evtl. erforderliche Umverlegungs- oder Sicherungsmaßnahmen von Bestandskabeln und -leitungen, sind die jeweils für die Leitungen und Anlagen zuständigen Versorgungsunternehmen und der AZV Thulba-Saale rechtzeitig zu informieren, um die erforderlichen Baumaßnahmen zu koordinieren.

1.15 Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Belange der Umwelt besonders berücksichtigt. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können dem Umweltbericht entnommen werden.

1.16 Bodenordnende Maßnahmen

Als Planungsgrundlage wurde die aktuelle amtliche digitale Flurkarte (DFK) verwendet.
Alle benötigten Grundstücke stehen für eine Nutzung bzw. Bebauung gemäß dem Bebauungsplanentwurf zur Verfügung. Die künftigen Grundstücksgrenzen werden durch eine Neuvermessung gebildet.
Das Vorhabengrundstück sowie die Ausgleichs- und Ersatzflächen befinden sich im Eigentum des Gewerbeunternehmens.
Details hierzu sowie zur Sicherstellung der Erschließung, werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Marktgemeinde Oberthulba und dem Vorhabenträger geregelt.

1.17 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)

1) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Bauaufsichtsbehörde
2) Landratsamt Bad Kissingen, Städtebau
3) Landratsamt Bad Kissingen, Kreisstraßenverwaltung
4) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde
5) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Immissionsschutzbehörde
6) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Wasserbehörde/Bodenschutzrecht
7) Landratsamt Bad Kissingen, Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft
8) Landratsamt Bad Kissingen, Gesundheitsamt
9) Kreisbrandinspektion des Landkreises Bad Kissingen
10) Regionaler Planungsverband Main-Rhön, Landratsamt Bad Kissingen
11) Regierung von Ufr., SG Raumordn., Landes- und Regionalplanung, Würzburg
12) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
13) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen
14) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
15) Bayer. Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
16) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt a. d. Saale

17) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
18) Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
19) Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e.V., München
20) Handwerkskammer für Ufr., Außenstelle Bad Neustadt a.d. Saale
21) Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth
22) Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
23) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd – Bamberg
24) Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Fuchsstadt
25) Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg
26) GlasfaserPlus GmbH, Köln
27) E.ON Energie Deutschland GmbH, Landshut
28) PLEdoc GmbH, Essen
29) Abwasserzweckverband Thulba-Saale, Hammelburg
30) Stadtwerke Bad Kissingen GmbH
31) Stadtwerke Hammelburg GmbH
32) Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen, Berlin
33) TenneT TSO GmbH, Bayreuth
34) Jagdgenossenschaft Schlimpfhof
35) Beteiligte Kommunen: Stadt Bad Kissingen, Gemeinde Wartmannsroth, Markt Burkardroth, Stadt Hammelburg, Markt Elfershausen, Gemeinde Aura/Saale

1.18 Abwägung öffentlicher und privater Belange

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Realisierung eines Gewerbegebietes, inklusive der hierfür notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Als öffentlicher Belang kann zum jetzigen Zeitpunkt, das landesplanerische Ziel zum *sparsamen Umgang mit Grund und Boden* angeführt werden. Vorliegend soll einem auswärtigen Gewerbeunternehmen die Möglichkeit für eine Betriebsverlagerung durch den Neubau eines Produktions- und Bürogebäudes eröffnet werden. Die standörtlichen Bedingungen in Oberthulba sind aufgrund der Flächenverfügbarkeit, den angrenzend bestehenden Gewerbeflächen „Neumühle“ und durch die sehr gute Verkehrsanbindung, maßgebend für das Bauvorhaben. Alternativstandorte scheiden aus diesen Gründen aus. Das Unternehmen stellt künftig einen wichtigen Wirtschaftsfaktor für die Marktgemeinde Oberthulba und den Landkreis Bad Kissingen dar. Zudem können dringend benötigte Arbeitsplätze geschaffen werden.

Aus diesem Grund räumt die Marktgemeinde Oberthulba dem Planvorhaben die Möglichkeit zur Umsetzung ein und führt die Bauleitplanung durch. Die im Verfahren vorgelegten fachlichen Stellungnahmen und sonstige sachdienliche Anregungen werden in die Planung eingebunden, um die Gesamtmaßnahme auf ihre Zulässigkeit zu prüfen und den Belangen der Öffentlichkeit gerecht zu werden.

Ausgehend davon, dass es sich um eine sachgerechte Planung handelt, wird dem öffentlichen Interesse an der Planung mehr Gewicht beigemessen, als den Belangen

die gegen die Planung insgesamt oder gegen einzelne Festsetzungen sprechen könnten. Die vorliegend besonders betroffenen Schutzbelange einzelner Schutzgüter, können angemessen gewürdigt werden.

2 GRÜNORDNUNG

2.1 Leitbild der Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, über Festsetzungen für Pflanz- und Saatgebote, ein Mindestmaß an Durchgrünung und landschaftlicher Einbindung des Gewerbegebietes zu gewährleisten. Die festgesetzten Maßnahmen tragen zur Eingriffsminimierung bei.

Über spezifische Festsetzungen und Empfehlungen wird ergänzend der Erhalt der Offenporigkeit des Bodens im unbebauten Bereich gefördert.

Die zur freien Landschaft im Osten und Norden liegenden Grenzen der künftigen Gewerbefläche, bedürfen aus landschafts- und siedlungsoptischer Sicht einer intensiven Eingrünung, um die künftig durch Gebäude überstellten und gewerblich genutzten Grundstücke schonend in die Umgebung zu integrieren. Die in einiger Entfernung verlaufenden Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Bayer. Rhön“ bedingen zusätzlich eine entsprechend adäquate landschaftliche Einbindung des Gewerbeareals. Die Eingrünung der Gebietsränder, wird über die Festsetzung privater Pflanzgebote geregelt.

Zur Unterstützung der Wirkung werden für die innere Durchgrünung des Vorhabengrundstückes, flächengebundene Baumpflanzgebote festgesetzt. Zusätzlich ist an der straßenseitigen Grundstücksgrenze die Anpflanzung einer Baumallee geplant.

Freiflächengestaltungsplan
Der konkret geplante Umfang und die Situierung der festgesetzten Bepflanzungs- und Eingrünungsmaßnahmen, ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen, der den Baueingabeplänen beizufügen ist.

2.1.1 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Innere Durchgrünung
Zum Kaschieren der künftigen Gebäudekubaturen sowie zur inneren Durchgrünung der Gewerbegebietsfläche, wird die Anpflanzung von mindestens 3 heimischen Laubbäumen je 2.500 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Für grundstücksinterne Freiflächen ist die Anlage und Pflege einer geschlossenen Vegetationsdecke aus Rasen, Stauden oder Kleingehölzen vorgesehen.

Unterstützend wird, im Sinne einer klimaangepassten Bauweise, eine extensive Dachbegrünung der Haupt- und Nebengebäude empfohlen. Zusätzlich ergehen Empfehlungen zur dauerhaften Begrünung von mind. 60 % der fenster- und öffnungslosen Fassadenfläche.

Randeingrünung
Für den Nord- und Ostrand des Gewerbegebietes, gilt ein Pflanzgebot für mind. 5-reihige landschaftliche Hecken mit Baum- und Strauchanteil. Nicht mit Hecken bepflanzte Bereiche werden mit Einzelbäumen ergänzt, um einen abwechslungsreichen und „gestuften“ Gehölzriegel zu etablieren. Für nicht bepflanzte Teilflächen

und die Randsäume der Hecken, ist die Ansaat einer artenreichen, regionalen Saatgutmischung vorgesehen (z.B. „Feldraine und Säume“ von Saaten-Zeller).

Für die Westseite des Gewerbegebietes wird die Pflanzung von Einzelbäumen mit mind. 20 m Abstand festgesetzt. Dadurch werden u.a. positive Auswirkungen auf den dort entlang der Schlimpfhofer Straße mittelfristig geplanten Radweg erwartet (Beschattung, optische Führung).

2.1.2 Flächenbefestigungen

Eine offenporige Befestigung, mindert die Oberflächenversiegelung durch Überbauung, sodass ein beschleunigter Oberflächenwasserabfluss reduziert werden kann. Sofern funktionale oder betriebliche Vorgänge dem nicht entgegenstehen, soll die Flächenbefestigung in versickerungsgünstiger Bauweise erfolgen (z.B. Fahrwege und Stellplätze im Bereich von Park- oder Lagerflächen). Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

In Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. § 9 Abs. 1a BauGB), sind Baugebiete gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" ausgleichspflichtig.
Auf der Grundlage des im Umweltbericht beschriebenen Umweltzustandes, werden unter Anwendung des Leitfadens, die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet und der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

3.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter

Die Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter, erfolgt im Rahmen des Umweltberichts.
Voraussichtliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (nach § 1a Abs. 3 BauGB) sind durch Überbauung und Versiegelung (Gebäude, Zufahrt, Parkflächen etc.) zu erwarten.

3.2 Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

<u>Naturraum</u>

Der Markt Oberthulba liegt an den südlichen Ausläufern der Rhön, inmitten des Thulbatales. Das Gemeindegebiet ist der naturräumlichen Haupteinheit der „Südrhön“ zugeordnet. Diese ist im Planungsraum mit der Untereinheit „Waizenbacher Südrhön“ vertreten. Der Naturraum um Oberthulba wird von großen Waldflächen sowie den Talräumen der Thulba und der Lauter bestimmt.

Das Gewerbegebiet tangiert im südöstlichen Randbereich die Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes Bayer. Rhön mit seinen wesentlichen zu schützenden Landschaftsbestandteilen. Die umgebenden naturnahen Bachläufe der Thulba und der Lauter sind als schutzwürdige Biotope in der Biotopkartierung von Bayern erfasst.

Die Böden werden überwiegend von Terrassensanden und -kiesen aus dem Quartär gebildet. Die Braunerden sind für die Landwirtschaft sehr gut geeignet. Die lehmigen Aueböden (Alluvium) entlang der Thulba und der Lauter sind bevorzugte Grünlandstandorte.

Der Marktgemeindebereich leitet vom feucht-kühlen Klimatyp der Hohen Rhön zum

mild-kontinentalen Klimacharakter des Neustädter Beckens und des Mittleren Maintales über. Die relativ geringen Niederschlagsmengen resultieren aus der Lage im Regenschatten der Rhön. Die Durchschnittstemperatur liegt bei ca. 8 - 9° C. Die Talniederungen von Thulba und Lauter sind bedeutend für den Kaltluftfluss. Die Hauptwindrichtung ist von West nach Ost. Das Gewerbegebiet liegt auf einem leichten Höhenrücken zwischen den Talräumen der Lauter und der Thulba. Das Gelände steigt leicht in nördliche Richtung an. Die Geländehöhen liegen zwischen 279 und 284 m ü. NHN.

Kleinklimatisch wirksame Strukturen bilden die Gehölzgruppen entlang der Bachläufe sowie das Waldgebiet im nördlichen Anschluss an die vorhandenen Gewerbeflächen. Unter den geologischen und klimatischen Gesichtspunkten würde, ohne menschliches Zutun, als potentielle natürliche Vegetation die des Hainbuchenwaldes und des Schwarzerlen-Uferauwaldes, in all seinen Abwandlungen mit eingestreuten anderen Gehölzen dominieren.

Vegetationsbestand und Nutzung

Für den Geltungsbereich erfolgte eine Bestandsaufnahme mit Bewertung der Schutzgüter und eine Einstufung der Beeinträchtigungsintensität.

Die vorhandene Natur- und Landschaftsausstattung wird im Bestandsplan (Anhang Begründung) dokumentiert, der die verschiedenen Nutzungen und Strukturen des Geltungsbereichs erfasst und zugleich die Grundlage für die Bewertung des Eingriffscharakters bildet. Hierbei werden nur die ausgleichspflichtigen Flächen des Bebauungsplanes bewertet. Die gewählten grünordnerischen Maßnahmen mindern den bauleitplanerischen Eingriff.

Die Vorhabenfläche erstreckt sich über ein intensiv ackerbaulich genutztes Grundstück. Nördlich und südlich durchziehen Erdwege die Feldflur und grenzen die landwirtschaftlichen Flächen voneinander ab. Die teils wegbegleitenden Grünbereiche bilden den Übergang zu den anliegenden landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Flächen und weisen ausschließlich artenarmen Grasbewuchs auf. Die asphaltierte Gemeindeverbindungsstraße wird von geradlinig und naturfern ausgebauten Wegseitengräben begleitet. Im Bereich der Zufahrten wurde der Grabenverlauf verrohrt. Auf den Grabenböschungen und den Straßenbankettflächen hat sich sukzessive eine vegetationsarme Gras-/Krautflur entwickelt.

Gehölze sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Westlich gelegen erstrecken sich dagegen einige, in der Biotopkartierung Bayern Flachland kartierte Biotope entlang des Gewässerlaufes der Lauter. Die Freiflächen der best. Gewerbebetriebe außerhalb des Geltungsbereiches wurden, gemäß den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne, ansprechend und umfassend eingegrünt. Die inzwischen teils großen Wuchshöhen der angepflanzten Gehölze sorgen für eine wirksame Kaschierung der Gebäudekubaturen bzw. der Dachflächen.

Das Vorhabengrundstück liegt im Übergangsbereich von bebauter zu unbebauter Landschaft, am östlichen Rand des Gewerbegebietes „Neumühle“. Die unmittelbar angrenzende „Schlimpfhofer Straße“, die zugleich Gemeindeverbindungsstraße ist, sowie das intensiv genutzte und anthropogen überprägte Umfeld tragen zu optischen Störungen bei, sodass das Areal keine hohe Wertigkeit für das unmittelbare Landschaftsbild aufweist. Besondere oder landschaftlich weiträumig wirksame Blickbeziehungen nach außen, bestehen aufgrund der Bestandsbebauung sowie der natürlichen Gegebenheiten nur aus südlicher Richtung (Anhöhen am „Kreuzberg“ und „Lerchenberg“, sh. Foto).

Foto Plangrundstück mit Anhöhe im Hintergrund[14]

Bei der Ackerfläche und den ebenfalls von der Planung betroffenen, teils die vermarkten Grenzen verlassenden Trassen der Anwandwege, handelt es sich gemäß **Liste 1a** um Biotop- und Nutzungstypen mit einer **geringen** naturschutzfachlichen Bedeutung für das Schutzgut Arten- und Lebensräume.

Luftbild Bestand[15]

Realnutzung gem ALKIS-Parzellarkarte[16]
(grün = Landwirtschaft Grünland / gelb = Landwirtschaft Ackerland)

In der Biotopwertliste[17] entsprechen die Ackerfläche sowie die Grünweganteile, den folgenden Biotop-/Nutzungstypen bzw. Wertpunkten:

⇒ Intensiv bewirtschaftete Äcker **A11** **2 WP**
⇒ Wirtschaftsweg, bewachsen **V332** **3 WP**

3.3 Ermittlung der Eingriffsschwere

Für den baubedingten (Total)Verlust der Flächen ist ein Ausgleich erforderlich. Grundsätzlich werden aus dem Maß der baulichen Nutzungen Beeinträchtigungsfaktoren abgeleitet, anhand derer die Schwere der Beeinträchtigung ermittelt werden können. Der geplante Randgrünstreifen unterliegt keiner Beeinträchtigung im

[14] Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahmedatum 13.03.2023
[15] Quelle: Geodaten FIS-Natur Online (FIN-Web)
[16] Quelle: Geodaten FIS-Natur Online (FIN-Web)
[17] Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014

Sinne der Eingriffsregelung, da dort kein ausgleichspflichtiger Eingriff im Rahmen der geplanten Nutzung stattfindet. Der Grünstreifen wird somit nicht in die weitere Betrachtung einbezogen (= ca. 1.985 m²).
Von der Planung betroffen sind somit ca. **17.805 m²** Fläche mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Die Bewertung des Ausgangszustandes der BNT in Wertpunkten erfolgt bei BNT mit geringer und mittlerer Bedeutung nach dem vereinfachten Verfahren. Demnach werden die BNT pauschal anhand des mittleren Wertes der Grundwerte berücksichtigt (hier **3 WP**).

Gemäß Leitfaden ist für Flächen geringer und mittlerer Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) heranzuziehen. Damit wird im Folgenden der **Beeinträchtigungsfaktor 0,7** in Ansatz gebracht.

Als eingriffsminimierende Maßnahme erfolgt zur inneren Durchgrünung des Grundstückes, die Festsetzung eines privaten Pflanzgebotes für mindestens 3 Laubbäume je 2.500 m² Grundstücksfläche. Für die unbepflanzten Freiflächen ergehen Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung und Begrünung. Zusätzlich ist als Randgrünelement eine 5-reihige Heckenpflanzung mit Wiesensäumen am Nord- und Ostrand des Areals vorgesehen. Am Westrand wird ein Privatpflanzgebot für Einzelbäume an der GVSTR. festgesetzt. Derartigen Maßnahmen kann im Rahmen der Eingriffsermittlung, durch den Ansatz eines **Planungsfaktors** (bis zu minus 20 %) Rechnung getragen werden. Vorliegend wird aufgrund der grünordnerischen bzw. eingriffsminimierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes, ein Abschlag von **10 %** bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes berücksichtigt.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

Ausgleichsbedarf	=	**Eingriffsfläche**	x	**Wertpunkte BNT / m² Eingriffsfläche**	x	**Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)**	-	**Planungsfaktor**

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	**Fläche (m²)**	**Wertpunkte (WP)**	**Beeinträchtigungsfaktor**	**Ausgleichsbedarf (WP)**
BNT geringer Bedeutung A11 (Intensiv bewirtschaftete Äcker) V332 (Wirtschaftsweg, bewachsen)	17.805	3	0,7	37.391
Summe des Ausgleichsbedarfes in Wertpunkten				**37.391**

Planungsfaktor	**Begründung**	**Sicherung**
naturnahe Gestaltung privater Grün- und Freiflächen; Baum- und Heckenpflanzungen	Private Grünflächen können mit ihren Wiesen, Beeten, Sträuchern und Bäumen für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum darstellen. Die urbaneren Grünflächen stellen außerdem vielfältige Ökosystemleistungen für den Menschen bereit. Sie sorgen für frische Luft, bieten Möglichkeit zur Naturerfahrung oder dienen zur Erholung; Landschaftstypische Gehölzstrukturen wie Hecken und Einzelbäume gliedern die Landschaft und tragen zur landschaftlichen Einbindung der Siedlungsränder bei.	Festsetzungen im Bbpl. auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14, 15 und 25 BauGB
Summe (max. 20 %)		**10%**
Summe Ausgleichsbedarf		**33.651**

Somit ergibt sich ein rechnerisches Ausgleichserfordernis von 33.651 Wertpunkten (WP).

3.4 Ausgleichsumfang und Bilanzierung

Ein Ausgleich „vor Ort“ ist aufgrund von fehlendem Flächenpotenzial nicht möglich, sodass die Kompensation des Eingriffes auf dem extern gelegenen Grundstück Fl.Nr. 3460 der Gemarkung Oberthulba vorgesehen ist. Das Grundstück wurde nach einer Eignungsprüfung durch die Untere Naturschutzbehörde, vom Vorhabenträger zu diesem Zweck erworben.
Die ca. 7.810 m² große Parzelle (= A1) bildet dabei einen „multifunktionalen“ Ausgleich bzw. Ersatz, und wird sowohl zur Kompensation des naturschutzrechtlichen, als auch des artenschutzrechtlichen Bedarfes anerkannt.

Luftbild Bestand[18]

Bei dem am Ortseingang des Gemeindeteiles Hassenbach gelegenen Areal (rot umrandende Fläche) handelt es sich um eine ehemalige Weide, die zum Großteil von stark verfilzter, artenarmer Grünlandvegetation und beginnender Verbuschung (Schlehe, Brombeer etc.) überprägt wird. Entlang des östlich verlaufenden Flurweges stocken überwiegend Birken- und Eichen-, vereinzelt auch Haselnussbäume. Hangaufwärts befindet sich im Nordwesten ein Feldgehölzbestand, der hier den Beginn eines sich nach Norden ausbreitenden Waldgebietes darstellt. Im Gehölzbestand findet sich vereinzelt Unrat aus Blechteilen sowie ein alter Rasenmäher.

Zur Aufwertung bedarf das Grundstück umfangreicher Pflegemaßnahmen wie Räumung, Rodung, Mahd, Grünlandentwicklung. In diesem Zusammenhang ist nicht nur die Herstellung einer Ausgleichsfläche für die im Rahmen der Eingriffsregelung erforderliche Kompensation des Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild möglich, sondern auch die Bereitstellung einer artenschutzrechtlichen Ersatzfläche (CEF-Maßnahme) für den Verlust von Lebensraum für das Rebhuhn auf dem Gewerbegrundstück.

[18] Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Für die angestrebten Entwicklungsziele zur Biotopverbesserung und als CEF-Maßnahme, werden folgende dauerhaft umzusetzende Maßnahmen festgelegt.

1. <u>Erhalt, Pflege und Weiterentwicklung vorhandener Grünland- und Gehölzstrukturen zur Biotopverbesserung:</u>

<u>Einzelmaßnahmen:</u>

a) Rodung und Entfernung von Einzelgehölzen und Gehölzgruppen in Form von Verbuschung bis 2 m Höhe, Birkenbäumen und einem mit der UNB abgestimmten Teil des Baumbestandes an der Ostgrenze

b) Partiell Totholzentfernung, Entfernung und Auslichtung der Schlehen- und Brombeergebüsche sowie Beseitigung des Unrates zum Erhalt des Feldgehölzbestandes; Sind von der Gehölzentnahme auch Bäume betroffen, muss darauf hingewirkt werden, dass ein Beschirmungsgrad von 0,4 (Projektionsfläche der Baumkronen überdecken 40 % der Fläche des Feldgehölzes) nicht unterschritten wird; zusätzlich Schutz und Förderung eines Haselnussbaumes sowie eines Eichenbestandes an der Ostgrenze

c) Herstellung von Sonderbiotopen für Zauneidechsen im süd- und nordwestlichen Grundstücksbereich (Totholz- und Steinhaufen)

d) Anpflanzung von 4 Wildobstbäumen zur Biotopergänzung im Südbereich des Grundstückes, inkl. Obstbaumpflegemaßnahmen durch regelmäßige Entlastungs- und Auslichtungsschnitte

2. <u>Entwicklung von extensiv genutzten, artenreichen Frischwiesen anstelle von artenarmen Grünland für das Rebhuhn (CEF-Maßnahme):</u>

- Maßnahmen siehe Ziffer 4 der Begründung (E2).

In Anlehnung an die Biotopwertliste, wird im Bereich des Grundstückes anteilig eine Fläche von ca. **6.350 m²** *stark verbuschter Grünlandbrache und initialem Gebüschstadium* (BNT **B13, 6 WP**) in *Baumbestand (u.a. Streuobst, Eichen, Haselnuss) im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland* entsprechend BNT **B441 (11 WP)** umgewandelt. Hierdurch ist eine Aufwertung der Fläche um **5 WP**, von mittlerer zu <u>hoher</u> Bedeutung möglich.

Durch die Pflegemaßnahmen im Bereich des Feldgehölzes (**B212, 10 WP**) ist eine Aufwertung des ca. **1.460 m²** umfassenden Bestandes um max. **2 WP** möglich. Es erfolgt eine anerkennungswerte Aufwertung einer Fläche von mittlerer Bedeutung in den <u>oberen</u> Wertpunktebereich.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich kurz- bis mittelfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen, die zur Erhöhung der Biodervisität und zum Biotopverbund mit dem Bestand führen. Zusätzlich trägt die Maßnahme zur Optimierung der natürlichen Bodenfunktionen und Bodenstrukturen bei. Mit der Maßnahme wird, in einem begrenzten Umfang, Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen. Sie dient zudem als Ersatz für den baubedingten Verlust des vorhandenen Ackers (und des Feldvogellebensraumes).

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung(WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung(WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichs-umfang (WP)
1	B13	stark verbuschte Grünlandbrache	6	B441	Baumbestand auf artenreichem Extensivgrünland	11*	6.350	5	-	31.750
2	B212	Feldgehölz	10	B212	Feldgehölz (Pflege)	12**	1.460	2	-	2.920
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										**34.670**

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	34.670
Summe Ausgleichsbedarf	33.651
Überschuss	**1.019**

*Abzug von 1 WP da nicht ausschließlich Streuobstbestand
**Zuschlag von 2 WP durch Pflege und Ergänzung Sonderbiotop Zauneidechse

Durch die Maßnahmen zur Biotopverbesserung können **34.670 WP** zur Kompensation des Eingriffes herangezogen werden. Damit kann der vorstehend unter Ziffer 3.3 berechnete Eingriff in den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen werden. Der rechnerische Wertpunkteüberschuss von 1.019 WP, wird den Eingriffen in das Landschaftsbild zugeordnet.

Bei der Realisierung dieser Ausgleichsmaßnahme gilt das mit dem Bebauungsplan vorbereitete Gewerbevorhaben aus naturschutzrechtlicher Sicht als ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb von 3 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen die auch als vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) dienen, müssen wirksam sein, sobald der Eingriff artenschutzrechtlich wirksam ist. Alle Maßnahmen sind ausschließlich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

Die relevanten Flächendaten für die Ausgleichsmaßnahmen sind unverzüglich nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes, unter Verwendung des ausgefüllten elektronischen Formblatts, zusammen mit einem Lageplan 1 : 5.000 oder 1 : 10.000, vorzugsweise ausschließlich auf elektronischer Weise, an das Bayerische Ökoflächenkataster beim Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden. Das Formblatt kann unter http://www.lfu.bayern.de/natur/oekoflaechenkataster/index.htm heruntergeladen werden. Die erfolgte Meldung ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

4 ARTENSCHUTZ

4.1 Betroffenheit von Arten

Für das Planungsgebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch die Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Hohenroth, durchgeführt. Nach dem fachgutachterlichen Ergebnis bietet das Plangebiet Lebensraumpotenzial für

feldbrütende Vogelarten. Das Rebhuhn wurde nachgewiesen, Bruten der Feldlerche sind wahrscheinlich, sodass für beide Arten eine Betroffenheit der Art gegeben ist.

Das Gutachten liegt den Bebauungsplanunterlagen bei.

4.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für bodenbrütende Vogelarten im Sinne des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen, enthält der Bebauungsplan unter Buchstabe B, Ziffer 6.1, Festsetzungen für Konflikt vermeidende Maßnahmen:

- V1: Eine Baufeldräumung auf der Vorhabenfläche ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. nicht zulässig, außer wenn zuvor zwischen 01.10. und 28./29.02. die Flächen als Schwarzbrache oder Abmulchen für Feldvögel unattraktiv gemacht und gehalten werden. Eine Räumung ist auch möglich, wenn zwischen 01.03. und 30.09. eine Fachkraft des Artenschutzes keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf dem Acker feststellt.
- V2: Schutz von Gehölzen und Offenflächen am Rand des Baufeldes durch geeignete Maßnahmen.
- V3: Minimierung der Beleuchtung im Eingriffsbereich um Anlockwirkung für Insekten und eine Störung von Tieren zu vermeiden.

4.1.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Lebensraumverlust, müssen im räumlichen Zusammenhang extensiv bewirtschaftete Ersatzflächen auf trockenen Standorten und mit offenem Gelände sowie freiem Horizont, ohne oder mit wenigen Gehölzen, geschaffen werden.

Hierzu wurden vom Vorhabenträger die Grundstücke Fl.Nrn. 347 (Gemkg. Schlimpfhof) und 3460 (Gemkg. Oberthulba, sh. Ausgleichsfläche A1) erworben.

Auf den Flächen muss auf den Einsatz von Düngemitteln verzichtet werden.

<u>Artenschutzrechtliche Ersatzfläche E1:</u>

Auf der ca. 10.780 m² großen Ackerfläche Fl.Nr. 347, sind Blühflächen und selbstbegrünende Brachflächen im Verhältnis von 50:50 für die Feldlerche und das Rebhuhn anzulegen und feldvogelfreundlich zu bewirtschaften. Bewirtschaftungsgänge zwischen dem 15.03. und 15.08 sind nicht zulässig.

<u>Natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzfläche A1/E2:</u>

Auf dem unter Ziffer 3.4 der Begründung beschriebenen Grundstück Fl.Nr. 3460 ist außerhalb des zu erhaltenden Feldgehölzes, auf einer Gesamtfläche von ca. 6.350 m² artenreiches Grünland für das Rebhuhn zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche nach der Gehölzentnahme und Räumung komplett zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Fläche ist durch gebietseigenes Saatgut oder Mahdgutübertragung aus artenreichen Magerwiesen/Halbtrockenrasen, in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde, zu einer artenreichen Frischwiese zu entwickeln und feldvogelfreundlich zu bewirtschaften.

- Details sh. Festsetzungen Buchstabe B, Ziffern 6 und Artenschutzgutachten

4.1.3 Zusammenfassung

Durch die Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen wird sichergestellt, dass für die vom Vorhaben betroffenen Arten

- der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt,
- bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand sich nicht weiter verschlechtert
- und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

Sämtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen auf den Ersatzflächen E1 und E2 des Bebauungsplanes müssen wirksam hergestellt sein, bevor mit Baumaßnahmen jeglicher Art auf dem Eingriffsgrundstück begonnen werden darf.

Unter Beachtung dieser Vorkehrungen steht einer Verwirklichung des Gewerbevorhabens aus Sicht des Artenschutzes nichts entgegen.

5 HINWEISE

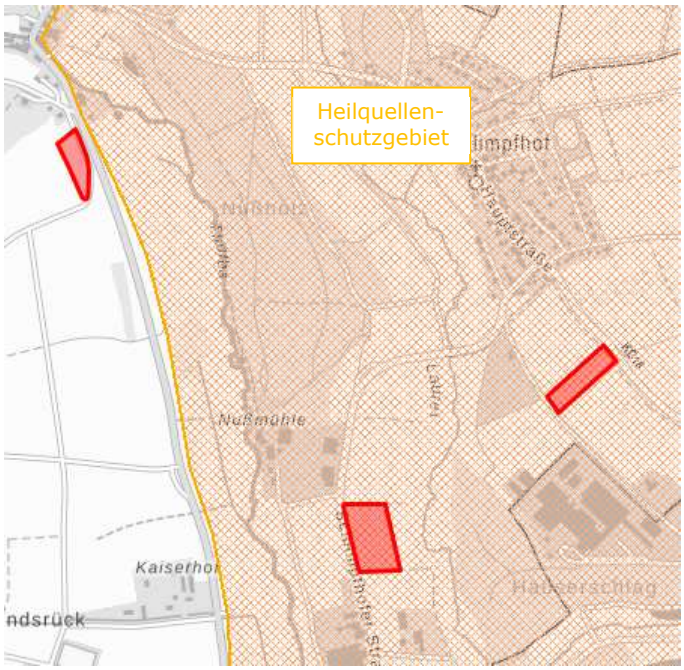
5.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen

Sämtliche Aufwendungen in Zusammenhang mit der fachgerechten Gehölzanpflanzung im Gewerbegebiet, und der Realisierung sowie den Unterhalt der Ausgleichs- und Ersatzflächen (z.B. Gehölzentnahme, Pflanzarbeiten, Erdarbeiten), werden vom Vorhabenträger übernommen. Details hierzu werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

5.2 Heilquellenschutz

Die Geltungsbereiche 1 und 2 des Bebauungsplanes liegen im vierten Schutzbezirk des quantitativen Heilquellenschutzgebietes der Staatlichen Heilquellen von Bad Kissingen und Bad Bocklet. Der Geltungsbereich 3 liegt außerhalb (sh. Abbildung).

Im vierten Schutzbezirk sind Grabungen und Bohrungen bis zu 70 m unter dem Überlauf der jeweils in Betracht kommenden Heilquellen ohne Erlaubnis zulässig. Ausgehend von der Überlaufhöhe von 197,61 m ü. NN des Rakoczybrunnens, sind hier Grabungen bis zu einer Tiefe von 127,61 m ü. NN ohne Erlaubnis zulässig, wenn dadurch kein mineralisiertes Wasser bzw. Kohlensäure zu Tage tritt.



Webkarte S/W mit Heilquellenschutzgebiet[19]

[19] Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes wird diese Höhe bei Weitem nicht erreicht.

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Heilquellenschutzes sind an den betroffenen Standorten des Gewerbegebietes bzw. der Ausgleichs- und Ersatzfläche somit nicht zu erwarten.

Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Die Schutzgebietslage wurde im Planentwurf gekennzeichnet.

5.3 Altlasten und Bodenschutz

Für die beplante Fläche ist kein Altlastenverdacht vermerkt. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten, sind im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

Es ist darauf hinzuwirken, dass bei der Errichtung baulicher Anlagen, der Mutterboden in nutzbarem Zustand erhalten, und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt wird.

Zur Untergrundbefestigung (z.B. für Schottertragschichten, Stellplätze und Wege) ist die Verwendung von Recycling-Baustoffen zulässig (www.rc-baustoffe.bayern.de).

Die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden. Im Rahmen der Realisierung sollte überprüft werden, ob bei der Gestaltung der Außenanlagen auf Asphalt verzichtet und stattdessen eine Pflaster- oder Schotterbauweise Verwendung finden kann.

5.4 Wasserrechtliche bzw. wasserwirtschaftliche Belange

Die geplante private Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser aus Dachflächen in die „Lauter“, stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis (sh. Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer – TRENOG). Die wasserrechtliche Erlaubnis ist vorab vom Bauherrn beim Landratsamt Bad Kissingen – SG 41 Wasserrecht – zu beantragen. Die hierfür benötigten Unterlagen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen und/oder dem Landratsamt Bad Kissingen abzustimmen (im Allgemeinen gilt die Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren – WPBV).

Einläufe zum Regenwasserkanal (Richtung Oberflächengewässer Lauter) sind mit der nebenstehend abgebildeten Plakette[20] zu kennzeichnen.

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten, sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

[20] Quelle: Stellungnahme Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft im Landratsamt Bad Kissingen, vom 23.01.2024

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:
Sofern Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (wie z.B. Heizöl- oder Diesellagerungen, Abfüllflächen, etc.) vorgesehen sind, müssen diese dem Landratsamt Bad Kissingen (SG 41, Wasserrecht) mindestens 6 Wochen vor Inbetriebnahme schriftlich angezeigt werden.

Urbane Sturzfluten
Bei extremen Starkregenereignissen kann es auch an erhöhten Standorten, fernab von Gewässern, zu sogenannten urbanen Sturzfluten kommen. Wege und Plätze sollten deshalb so angelegt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet werden kann. Der Schutz angrenzender Grundstücke ist dabei sicherzustellen.

Zur Schließung von Stoff- und Wasserkreisläufen und eines ressourcenorientierten Umgangs mit Wasser bzw. Abwasser, wird empfohlen, bei der Gebäudeplanung auf eine Implementierung von Neuartigen Sanitärsystemen (NASS) zu achten. Damit kann der Trinkwasserverbrauch reduziert werden und das behandelte Abwasser für verschiedene Nutzungen, die keine Trinkwasserqualität benötigen, verwendet werden.

5.5 Klimaschutz/Ökologie

Für das Gewerbegebiet ergehen im Hinblick auf eine ökologisch angelegte Bauleitplanung, Festsetzungen bzw. Empfehlungen zur Errichtung von Dach-Photovoltaikanlagen, zur extensiven Dachbegrünung sowie zur Fassadenbegrünung (vgl. Buchstabe B, Ziffer 7.8 und Buchstabe C, Ziffer 27 des Bebauungsplanes).
Derartige Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel wirken sich (auch innerhalb der Eingriffsregelung) positiv auf verschiedene Schutzgüter aus.

5.6 Landwirtschaftliche Belange

Die gesetzlichen Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB[21], für Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken – 4 m mit Bäumen, 2 m mit Sträuchern – sind einzuhalten.

Gehölze müssen mit ausreichend Abstand zu den angrenzend bestehenden Anwandwegen gepflanzt und so gepflegt werden, dass diese weiterhin in voller Breite für ein Befahren mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen zur Verfügung stehen.

Bestehende landwirtschaftliche Betriebe, werden in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklung durch das Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt. Aus der landwirtschaftlichen Nutzung entstehende Emissionen (z.B. Staub, Geruch) sind im Gewerbegebiet zu dulden.

5.7 Denkmalschutzrechtliche Belange

Boden- oder Baudenkmale sind in den Plangebieten oder deren Umfeld nicht bekannt. Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 BayDSchG[22] der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Bad Kissingen.

[21] Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) vom 20. September 1982, zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022
[22] Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) vom 25. Juni 1973, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 23. Juli 2024

6 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT/UMWELTPRÜFUNG

6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 UVPG[23], gilt für den Bau eines Städtebauprojektes und sonstiger baulichen Anlagen bis zu 20.000 m² überbaubare Grundfläche, eine Allgemeine Vorprüfungspflicht für den Einzelfall, sofern dieses im bisherigen Außenbereich errichtet wird.

Der Schwellenwert zur Vorprüfungspflicht wird durch das geplante Gewerbegebiet nicht erreicht (17.805 m² x 0,7 GRZ = ca. 12.464 m²). Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne der Umweltverträglichkeit ist somit nicht erforderlich.

7 UMWELTBERICHT

7.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Aufgrund eines konkreten Bauvorhabens im Bereich des best. Gewerbeareals „Neumühle“ bei Oberthulba, soll die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neumühle III“ erfolgen. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für die Erschließung und Bebauung eines Gewerbegrundstückes. Aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen müssen Ausgleichs- und Ersatzflächen bereitgestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich für den Gewerbestandort, inklusive der Ausgleichs- und Ersatzflächen, beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 3,838 ha. Das Vorhaben sieht innerhalb des Bebauungsplanes die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) für die Errichtung von max. II-geschossigen Hauptgebäuden bis max. 14 m Höhe vor. Grundstückszufahrten sind von der Gemeindeverbindungsstraße nach Schlimpfhof vorgesehen. Bis auf die Herstellung zusätzlicher Grundstücksanschlüsse sind im öffentlichen Bereich keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Für die baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft, soll ein Grundstück im Bereich des Marktgemeindeteiles Hassenbach zum Ausgleich herangezogen werden.
Zum Nachweis des Artenschutzes wurde vom Vorhabenträger ein Gutachten beauftragt. Die Ergebnisse wurden bauleitplanerisch gewürdigt und eingearbeitet. Aufgrund der Eingriffe in die Lebensräume der Avifauna, sind konfliktvermeidende Maßnahmen am Gewerbestandort selbst, sowie die Herstellung vorgezogener Ausgleichsflächen bei Schlimpfhof und Hassenbach erforderlich.
Die Übernahme der Kosten für die Planung und die Verpflichtung zur Umsetzung des Vorhabens, werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

Art und Umfang der Planung werden vorliegend charakterisiert durch:

- Eine ca. 17.805 m² große Gewerbegebietsfläche gemäß § 8 BauNVO. Die Planung sieht für die bauliche Entwicklung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 vor. Das Grundstück liegt im derzeitigen Außenbereich, östlich der bestehenden Gewerbegebietsflächen „Neumühle, zwischen der GVSTR. Oberthulba-Schlimpfhof und der „Lauter“.

[23] Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024

- Private Grünflächen zur Randeingrünung (ca. 1.985 m²); Auf der Grünfläche ist die Anpflanzung fünfreihiger Hecken zur Einbindung des Gewerbegebietes in die freie Landschaft vorgesehen. Unbepflanzte Bereiche werden mit einer regional geeigneten Wiesenmischung begrünt. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen vorgesehen.
- Zwei außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes gelegene Ausgleichs- und Ersatzflächen für Natur- und Artenschutzbelange (18.590 m²); Umwandlung bzw. Extensivierung bestehender landwirtschaftlicher Flächen, Ergänzung durch Obstbaumpflanzung; feldvogelfreundliche Bewirtschaftung als CEF-Maßnahme.

Übersicht der geplanten Realflächen des Geltungsbereiches 1 in ha:

Nettobaufläche GE-Gebiet	ca. 1,780 ha
Private Grünfläche	ca. 0,199 ha
Gesamtfläche Geltungsbereich 1	ca. 1,979 ha

7.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

Die zu beachtenden Fachziele ergeben sich aus den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz, dem Denkmalschutzgesetz, dem Wassergesetz, aus dem Regionalplan Region Main-Rhön (3) sowie weiteren Fachplanungen, wie dem Flächennutzungsplan des Marktes Oberthulba.

➢ Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Die Marktgemeinde Oberthulba mit ihren Gemeindeteilen, liegt gemäß Strukturkarte im „allgemeinen ländlichen Raum“ sowie im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden.

Mit der bedarfsmäßigen Bereitstellung von Gewerbegebietsflächen, trägt der Bebauungsplan den Zielen des LEP Rechnung. Durch die Möglichkeiten einer gewerblichen Nutzung, werden Arbeitsplätze geschaffen und die Wirtschaftskraft der Gemeinde gestärkt. Das Planungsvorhaben steht nicht im Konflikt mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen.

➢ Regionalplan Region Main-Rhön (3)

Für den Markt Oberthulba steht die Stärkung der örtlichen Funktionen im Vordergrund.

Der Gewerbestandort Oberthulba „Neumühle“ weist eine sehr gute Verkehrsanbindung auf. Die bestehenden Bebauungspläne bieten kein Flächenpotenzial für das vorliegende Vorhaben, sodass eine Weiterentwicklung in den bisherigen Außenbereich erforderlich ist.

➢ Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Oberthulba ist das Plangrundstück bereits als gewerbliche Baufläche enthalten.

Dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird entsprochen.

➢ Naturschutz

Die Ausweisung von neuen Baugebieten kann durch ihren Flächenverbrauch, durch

die Veränderung von Oberflächengestalt, Bodenstruktur und Nutzung sowie durch Änderungen des Kleinklimas zu nachhaltigen Veränderungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Sie sind daher grundsätzlich als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten.

Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.
In den Fällen, in denen ein Ausgleich nicht möglich ist und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen Vorrang erhalten, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Die Art und den Umfang der erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, regelt im Rahmen dieser Bebauungsplanung der integrierte Grünordnungsplan. Er trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG[24], dieselbe Rechtswirkung wie ein Bebauungsplan.

- **Artenschutz**

In der Planungspraxis sind immer wieder geschützte Arten und Biotope betroffen und die daraus resultierenden artenschutzrechtlichen Aspekte sind in den Bauleitplanverfahren und bei der Genehmigung von Vorhaben zu berücksichtigen. Die Komplexität der Anforderungen hat in den vergangenen Jahren, vor dem Hintergrund der geltenden europarechtlichen Vorschriften und deren Umsetzung in das nationale Recht, sowie durch die Rechtsprechung deutscher Verwaltungsgerichte und des Europäischen Gerichtshofes, deutlich zugenommen. In der Folge hat sich der Artenschutz als fester Prüfungsbestandteil in der Bauleitplanung, der Zulassung von Vorhaben und der Fachplanung etabliert. Hierbei sind die Anforderungen des Artenschutzes frühzeitig zu beachten, um einen geregelten Verfahrensablauf sicherzustellen und letztlich auch die Realisierbarkeit vor dem Hintergrund der naturschutzfachlichen, wirtschaftlichen und kommunalen Interessen gewährleisten bzw. abschätzen zu können. Ein Artenschutzgutachten wurde von einem hierfür qualifizierten Planungsbüro erstellt. Sich daraus ergebende Festsetzungen zum besonderen Artenschutz, wurden in die Planunterlagen integriert.

- **Immissionsschutz**

Der vorbeugende Immissionsschutz ist regelmäßiger Bestandteil der Bauleitplanung. Stets sind einzelfallbezogen die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu Lärm, zu Gerüchen, zu Luftschadstoffen oder zu störfallrelevanten Stoffen im Planverfahren sachgerecht und rechtssicher zu bewältigen.
Die Planungsleitlinie zur „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt" verlangt für die Lärmvorsorge die Berücksichtigung von Lärmbelastungen, insbesondere im Rahmen des in die Zukunft gerichteten planerischen Gestaltungsauftrags der Bauleitplanung. Grundsätzlich gilt, dass die betroffenen Nachbarn vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen sind. Soweit gewerbliche oder industrielle Gebiete im Laufe der Zeit unmittelbar an Wohngebiete heranwachsen, können Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte, nach Maßgabe der konkreten Schutzwürdigkeit in einem angemessenen Rahmen zugelassen werden.

[24] Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04. Juni 2024

Durch die gewerbliche Nutzung des Vorhabengrundstückes, sind nicht nur unerhebliche Lärmauswirkungen auf die im Umfeld vorhandene (Wohn)Nachbarschaft und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Um diese auf ein umweltverträgliches Maß zu begrenzen, wurden gemäß der Empfehlung der Unteren Immissionsschutzbehörde, hierzu geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

7.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

7.3.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, unter teilweiser Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Nutzungen. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ, auf der Basis der für das Gebiet bekannten Daten. Bezüglich der Eingriffs- und Ausgleichsthematik, orientiert sich die vorgenommene Bewertung des Bestands sowie der Neuplanung, an dem vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden. Das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde artenschutzfachlich geprüft, um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustandes im Planungsgebiet wurden herangezogen:

<u>Allgemeine Datengrundlagen</u>
- Flächennutzungsplan des Marktes Oberthulba
- Denkmalliste
- Amtliche Biotopkartierung (LfU)
- Artenschutzkartierung (LfU)
- Geobasis-/Geofachdaten
- Bebauungspläne „Neumühle“ und „Neumühle II“

Im Vorfeld der Planung wurden Abstimmungsgespräche und Voruntersuchungen zur allgemeinen Planungssicherheit und zur Grundlagenermittlung angestellt. Diese sind u.a. Grundlage für die Beurteilung der umweltschützenden Belange. Detailerkenntnisse wurden im Rahmen einer Ortsbegehung mit Fotodokumentation erlangt. Zudem liegt ein Artenschutzgutachten vor, sodass fundierte Angaben zu den betroffenen Belangen (hier Lebensräume Feldvogelarten) vorliegen. Relevante weitergehende Informationen, wurden aus den Informationen im Rahmen der Behördenbeteiligung gewonnen.

7.3.2 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung, Auswirkungen durch Lärm und Immissionen von Bedeutung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll eine Neuordnung des Planbereiches erfolgen.

Innerhalb des Gewerbegebietes „Neumühle“ sind bereits Lärmbeeinträchtigungen durch die Nutzung der bestehenden Betriebe sowie den Verkehr der Gemeindeverbindungsstraße vorhanden. Einhergehend mit der großflächigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in den bisher unbebauten Freibereichen, liegt für diesen Bereich praktisch keine Naherholungsfunktion vor.
Im erweiterten Planumfeld sind als nächstgelegene Immissionsorte Wohngebäude

bzw. Betriebsinhaberwohnungen vorhanden. Von der am Verfahren beteiligten Unteren Immissionsschutzbehörde wurde im Rahmen einer Schallausbreitungsrechnung festgestellt, dass ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m², tags und nachts nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte führt. Die im Gewerbegebiet zulässigen Anlagen und Betriebe, müssen diesen Schallleistungspegel nachweislich einhalten.

Die negative Beeinflussung des Landschaftsbildes durch die Errichtung von Gebäuden wird durch die grünordnerischen Maßnahmen minimiert. Durch die Anpflanzung zusätzlicher Gehölze auf der Planfläche werden die Gebäudekubaturen weitestgehend kaschiert. Dadurch wird eine schonende Einbindung in die örtliche Landschaft erreicht.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind Umweltauswirkungen durch Lärm und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes von insgesamt geringer Erheblichkeit zu erwarten. In dem durch Verkehr, insbesondere auf der Gemeindeverbindungsstraße, und die bestehenden Nutzungen ohnehin bereits stark vorbelasteten Gebiet, erfolgt durch die Errichtung und den Betrieb weiterer gewerblicher Anlagen im Osten langfristig allenfalls eine nur unwesentliche höhere Lärmbeeinträchtigung des unmittelbaren Umfeldes. Für im nahen Außenbereich sowie im Gewerbegebiet „Neumühle II“ gelegene Wohngebäude oder Betriebsinhaberwohnungen, wurden hierzu im Bebauungsplan nutzungsbedingte Lärmminderungsmaßnahmen festgesetzt. Bestehende Wohnnutzungen an den Ortsrändern von Oberthulba und Schlimpfhof, werden aufgrund ihres Abstandes nicht tangiert.

⇨ **Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist möglich.**

7.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen, als Bestandteile des Naturhaushaltes, in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Zur Gewährleistung einer angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, wurde nach den gesetzlichen Vorgaben und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bad Kissingen, ein Grünordnungsplan integriert und die erforderlichen Regelungen zur Kompensation des bauleitplanerischen Eingriffes getroffen.

Durch den im Rahmen der Bauarbeiten zu erwartenden Erdauf- und -abtrag, sowie Versiegelung durch Verkehrsflächen und Gebäude, wird jedoch Lebensraum von Pflanzen, Kleinsäugern, Vögeln, Insekten und Kleinstlebewesen zerstört.

Die reale Natur- und Landschaftsausstattung wird im Bestandsplan dokumentiert. Vorbelastungen für die örtliche Flora und Fauna ergeben sich aus der intensiven Nutzung des Grundstückes sowie des gesamten Planraumes.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Gehölzbestand ist nur außenliegend vorhanden. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurden fachliche Erhebungen zum Vegetations- und Tierbestand, angestellt.

Dem hierbei festgestellten Lebensraumverlust für Feldvögel (Feldlerche, Rebhuhn) wird durch Festsetzung von Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan begegnet. Über vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wird, im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsgebiet, Ersatzlebensraum für die betroffenen Vogelarten geschaffen. Bei der Maßnahmenfestlegung wurde die Untere Naturschutzbehörde beteiligt.

⇨ **Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist möglich.**

7.3.4 Schutzgut Luft und Klima

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind grundsätzlich wegen der allgemeinen Erwärmung aufgrund von erfolgter Bebauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Vorbelastungen aus dem Betrieb der bestehenden Anlagen sind bereits vorhanden. Durch die Errichtung von gewerblichen Gebäuden bzw. Anlagen sowie den Zulieferverkehr entstehen vermehrt Abgasemissionen, welche das Schutzgut Luft zusätzlich beeinträchtigen.

Klimatisch wirksame Strukturen bilden die Gehölze entlang der Bachläufe. Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage im Bereich der Bachläufe. Die Talniederungen der Thulba und der Lauter sind bedeutend für den Kaltluftfluss.

Aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen, ist mit kurzzeitigen Geruchsbeeinträchtigungen des Schutzgutes Luft durch Jauche, Gülle oder Pflanzenschutzmaßnahmen zu rechnen.

Aufgrund der vorherrschenden Windrichtung aus Westen, ist nicht anzunehmen, dass durch die Bebauung und Nutzung des Areals, erhebliche negative Auswirkungen auf das lokale Kleinklima entstehen. Die für den Luftaustausch wirksamen Offenflächen im Bereich des Plangebietes, werden nicht bzw. nur gering beansprucht. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft, über Verkehrs- und Heizabgase hinaus, werden nicht erwartet.

⇨ **Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft ist möglich.**

7.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes sind vom Landschaftsschutzgebiet „Bayer. Rhön“ umgeben, liegen jedoch außerhalb der Schutzgebietsgrenze (sh. Abbildung).

Das Vorhabengrundstück selbst zeigt sich durch die derzeitigen Nutzungen visuell stark beeinflusst. Landschaftsoptische Vorbelastungen bilden hierbei die Verkehrswege sowie das bestehende Gewerbeareal „Neumühle“. Insgesamt besitzt das Gebiet eine eher geringe Wertigkeit im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild.

Durch die grünordnerischen Maßnahmen und die Herstellung einer Randeingrünung ist eine schonende Einbindung der zusätzlichen Gebäude in das nähere Landschaftsbild möglich. Durch Gehölzpflanzungen innerhalb der privaten Freiflächen werden die entstehenden Gebäudekubaturen weitestgehend kaschiert. Ein innerhalb der Genehmigungsplanung zur Baueingabe auszuarbeitender Bepflanzungsplan, sorgt zudem für eine ästhetisch ansprechende Eingrünung der Freibereiche.

Webkarte S/W mit Landschaftsschutzgebiet[25]

⇨ **Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist möglich.**

7.3.6 Schutzgut Boden

Im Planbereich erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Vorbelastungen in Form von Altlasten/Ablagerungen sind nicht bekannt.

Im bislang unbebauten Bereich besitzt der Boden eine hohe Durchlässigkeit, damit besteht hier eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge z.B. der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung. Im Rahmen der Bautätigkeit sind Beeinträchtigungen des Bodens durch Verdichtung, Bodenauf- und -abtrag, sowie Schadstoffeintrag durch Baumaschinen möglich.

Mit dem Bebauungsplan wird auf bisher unbebauten Flächen ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, der jedoch durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen reduziert wird. Die Böden im Plangebiet sind durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägt und vorbelastet.

Der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt besteht im Wesentlichen durch Erdauftrag, Befestigung und Versiegelung von Grundflächen durch Stellplätze sowie Zufahrten und die Errichtung von Gebäuden.

Somit sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden unvermeidbar. Der Beeinträchtigung wird durch Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen und den Aufbau zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna im Bereich der Randeingrünung sowie durch die Festsetzung von Ausgleichsflächen begegnet. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 liegt zudem unter der zulässigen Maximalfestsetzung von 0,8 für Gewerbeflächen.

[25] Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

⇨ **Insgesamt sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden nicht zu vermeiden.**

7.3.7 Schutzgut Wasser

Als Fließgewässer verlaufen die Bäche „Thulba“ und „Lauter“ in unterschiedlichen Abständen beidseitig des Gewerbegebietes „Neumühle“ durch das Gemeindegebiet. Östlich des vorliegenden Geltungsbereiches „Neumühle III“ fließt die Lauter. Die Baufläche liegt vollständig außerhalb der amtlich festgesetzten Überschwemmungsgrenzen.
Erkenntnisse über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Jedoch ist aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Bezogen auf den Gebietswasserhaushalt, kann die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber der Planung, insgesamt als nicht erheblich eingestuft werden.
Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet der Staatlichen Heilquellen von Bad Kissingen und Bad Bocklet (sh. Ziffer 5.2 der Begründung).

Mit der Überbauung der Flächen geht eine Oberflächenversiegelung, und dadurch eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung einher. Dieses bedeutet für den Gebietswasserhaushalt eine Einschränkung der Grundwasserneubildung. Im gesamten Gewerbegebiet „Neumühle“ sollen Hofflächen und private Parkflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden, damit das anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Das aus den Dachflächen abgeleitete Regenwasser soll, über private Regenrückhalteanlagen, gedrosselt den Vorflutern zugeleitet werden. Damit wird ein beschleunigter Oberflächenwasserabfluss gemindert.

Auf die Verordnung des Heilquellenschutzgebietes Bad Kissingen und Bad Bocklet wird hingewiesen. Diese ist zu beachten. Negative Beeinträchtigungen des Schutzgebietes sind nicht absehbar. Die im betroffenen Schutzbezirk ohne wasserrechtliche Erlaubnis durchführbaren Grab- und Bohrtiefen von 70 m ab Überlaufhohe des als Bezugspunkt maßgebenden Rakoczybrunnens, werden nicht erreicht.
Der Bebauungsplan enthält zudem Hinweise zum erforderlichen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie zum allgemeinen Trink- und Grundwasserschutz.

⇨ **Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist möglich.**

7.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen (z.B. Bau- und Bodendenkmäler oder archäologische Schätze) und deren Nutzbarkeit durch die konkrete Bauleitplanung eingeschränkt werden könnte.

Im Bereich des Vorhabens sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt.
Es kann davon ausgegangen werden, dass infolge der Bauleitplanung keine erheblich negativen Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern entstehen.

⇨ **Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist möglich.**

7.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das ökologische Gleichgewicht.

Die Oberflächenversiegelung beeinflusst in unterschiedlicher Weise die vorhandene landschaftliche Ausstattung. Die vielfältigen Funktionen des Bodens gehen verloren und die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert. Durch die Erschließung bzw. Bebauung des Areals, gehen landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren.
Zur Kompensation der Eingriffe ist somit eine ausgewogene Handlungsweise, über Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz erforderlich.
Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird dem durch die Anwendung der Eingriffsregelung soweit Rechnung getragen. Sowohl natur- als auch artenschutzrechtliche Belange wurden fachlich und qualifiziert geprüft. Der Bebauungsplan wurde mit hierfür maßgeblichen Festsetzungen ergänzt. Durch die integrierte Grünordnungsplanung wird eine adäquate landschaftsoptische Einbindung des Gebietes gewährleistet.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebietes, sowie angesichts des aktuellen Kenntnisstandes, sind die Umweltfolgen von möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Davon ausgehend, dass innerhalb des Planbereiches die bestehenden Nutzungen weitergeführt werden, ergeben sich für die Fläche kurz- bis mittelfristig keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf den ökologischen Zustand.

7.5 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1a (3) des Baugesetzbuches sind Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden kann. Das Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden.

<u>Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs</u>

Schutzgut Mensch:
- Innere und äußere Eingrünung des Areals zur raumoptischen Kaschierung der Gebäudekubaturen und den Schutz des örtlich wahrnehmbaren Landschaftsbildes
- Festsetzung von Lärmvorsorgemaßnahmen im Rahmen der Gewerbenutzung

Schutzgut Arten- und Lebensräume sowie Orts- und Landschaftsbild:
- Festsetzung artenspezifischer Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen für potenzielle Artvorkommen
- Eingrünung des Gewerbegebietes mit standortgerechten, heimischen Gehölzen

<u>Unvermeidbare Auswirkungen:</u>
Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen im Oberbodenbereich durch die geplanten Gebäude- und Verkehrsflächen ist unvermeidbar.

Schutzgut Luft und Klima:
- Durchgrünung der Gewerbegebietsfläche zur Unterstützung der Sauerstoffproduktion und Staubbindung

- Empfehlungen bzw. Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung und zur Nutzung solarer Sonnenenergie

Schutzgut Wasser:
- Niederschlagsentwässerung durch Versickerung oder Rückhaltung zum Schutz des Vorfluters und zur Unterstützung der Grundwasserbildung

Schutzgut Boden:
- Ökologische Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung für die Offenhaltung des Bodens

Unvermeidbare Auswirkungen:
Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Gemarkungsgebietes unvermeidbar, da es, auch im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, keine Standortalternativen gibt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Realisierung des Gewerbegebietes beansprucht ausgleichspflichtige Flächen im Sinne von Natur-, Landschafts- und Artenschutz. Der Eingriff wird im Zuge des Verfahrens gemäß der in Bayern einschlägigen Eingriffsreglung im Rahmen der Bauleitplanung ermittelt. Das sich daraus ergebende naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernis wird sowohl innerhalb des Eingriffsgrundstückes, als auch auf mehreren extern gelegenen Grundstücksflächen kompensiert. Die Bilanzierung des Eingriffs kann der Ziffer 3 der Begründung entnommen werden.
Für potenzielle Tiervorkommen werden auf der Grundlage fachlicher Erhebungen, Ersatzflächen im räumlichen Zusammenhang bereitgestellt. Das Artenschutzgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Neumühle III“.

7.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet im Bereich des Gewerbegebietes „Neumühle“ ist im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche enthalten. Somit wurden im Rahmen der gemeindlichen Flächennutzungsplanung bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe in diesem Gemarkungsbereich geschaffen.
Am Standort bieten sich räumlich-funktional geeignete Voraussetzungen, um einem Unternehmen die Möglichkeit zur Expansion bzw. Standortverlagerung zu ermöglichen. Die verkehrliche und ver- bzw. entsorgungstechnische Erschließung, kann durch verhältnismäßig geringen Aufwand gesichert werden. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Vorhaben werden vom Vorhabenträger übernommen.

Alternativen zur beabsichtigten Flächenausweisung sind aufgrund der bestehenden günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen in diesem Gebiet an der Gemeindeverbindungsstraße nach Schlimpfhof, sowie aus Gründen der Flächenverfügbarkeit nicht vorhanden.

7.7 Zusätzliche Angaben

7.7.1 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Ziel des sog. „Monitorings“ ist es, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Aufgrund der vorangegangenen Untersuchungen, sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Den Auswirkungen der Planung wird durch Festsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen begegnet.
Nach der Plandurchführung soll überprüft werden, ob unvorhersehbare oder nachteilige Auswirkungen und Beeinträchtigungen aufgetreten sind.

Zur Überprüfung gehört die Überwachung der Umsetzung der notwendigen natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen.
Als weitere Maßnahme ist im Rahmen der Baueingabeplanung zu überwachen, dass die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes beachtet bzw. umgesetzt werden.
Ebenso muss sichergestellt sein, dass eine fachgerechte Entwässerung des Gebietes auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgt.
Bei der Durchführung sämtlicher Maßnahmen, sind die Vorgaben des Bebauungsplanes, einschließlich der Begründung zu beachten. Die Maßnahmen sind im Benehmen mit den zuständigen Fachbehörden umzusetzen. Diese sind dabei rechtzeitig zu informieren und zu beteiligen.

7.7.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Seitens der Marktgemeinde Oberthulba, soll dem Antrag eines Unternehmens zur Errichtung eines Produktions- und Bürogebäudes auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche östlich des Oberthulbaer Gewerbegebietes „Neumühle“ entsprochen werden. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Oberthulba ist die überplante Fläche vollständig als gewerbliche Baufläche enthalten. Das Vorhaben dient der Schaffung von Arbeitsplätzen und unterstützt die gewerbliche Weiterentwicklung der Marktgemeinde. Die Gemeinde Oberthulba führt die zur Bebauung und Nutzung der Grundstücke erforderliche Bauleitplanung durch. Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neumühle III“ vorgesehen.

Für etwa 1,979 ha Gesamtfläche, im derzeitigen Außenbereich zwischen der Schlimpfhofer Straße und der „Lauter“ gelegen, sollen Festsetzungen für eine Nutzung als Gewerbegebiet, inklusive der zugehörigen Grünflächen getroffen werden. Aufgrund besonders betroffener Belange, sind spezifische Regelungen zum Artenschutz erforderlich.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planung zwar Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden von mittlerer Bedeutung zu erwarten sind, die Umweltauswirkungen insgesamt jedoch keine erheblichen, dauerhaft negativen Auswirkungen mit sich bringen. Sämtliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden durch die Festsetzung vielfältiger grünordnerischer Maßnahmen (Anpflanzungen auf privaten Freiflächen, Randeingrünung, Bepflanzungsplan) innerhalb des Plangebietes, sowie die Ausweisung von Ausgleichsflächen kompensiert. Gleiches gilt für die Eingriffe in Lebensräume von Feldvogelarten. Einer Umsetzung der Planung gemäß dem vorliegenden Planentwurf steht aus Sicht des Umweltschutzes demnach nichts entgegen.

Alle vorgesehenen Maßnahmen wurden im vorliegenden Bebauungsplan, sowie der dazugehörigen Begründung inkl. Umweltbericht, textlich und zeichnerisch festgesetzt.

Anerkannt: Markt Oberthulba .....
Mario Götz, 1. Bürgermeister

ANLAGEN BEGRÜNDUNG:
Anlage 1: Bestandsplan, M. 1 / 1000
Anlage 2: Bewertung Eingriff, M. 1 / 1000

Literaturverzeichnis

- **Bayer. Vermessungsverwaltung,** *Bayernatlas,* 2023
- **Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.** Landesentwicklungsprogramm Bayern, *LEP,* 01.06.2023
- **Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr,** Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden,* Dezember 2021
- **Biotopwertliste zur Anwendung der Bayer. Kompensationsverordnung,** *BayKompV,* 28.02.2014/31.03.2014
- **Regionaler Planungsverband Main-Rhön,** Regionalplan der Region Main-Rhön (3), 2020
- **wirksamer Flächennutzungplan mit Landschaftsplan**, Markt Oberthulba
- **Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Hauptstraße 35, 97618 Hohenroth,** Spezielle artenschutzrechtlichee Prüfung (saP), *Neubau Produktionshalle mit Bürogebäude,* September 2023
- **Bautechnik-Kirchner, Planungsbüro für Bauwesen, Raiffeisenstraße 4, 97714 Oerlenbach/Ebenhausen,** Fotos Bestand, 13.02.2022 und 13.03.2023
- **Bayer. Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz,** Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, *Handlungsempfehlungen für Kommunen,* September 2020
- **Bundesamt für Naturschutz,** Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen. *Anforderungen an nachhaltige Außenbeleuchtung.* 4. Auflage 2020.
- **Gesellschaft für Umweltplanung und Computergrafik, GUC GmbH,** FIN Web
- **Markt Oberthulba,** Bebauungsplan "Neumühle" mit Grünordnungsplan "Neumühle", Juni 1988, rechtskräftig seit 28.07.1989
- **Markt Oberthulba,** Bebauungsplan "Neumühle II", Juni 1994, rechtskräftig seit 27.10.1995
- **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange,** Stellungnahmen im Verfahren

Markt Oberthulba, Bebauungsplan "Neumühle III", Marktgemeindeteil Oberthulba
Bestandsplan

Einstufung Bestand

Nutzungen - Einstufung gem. Leitfaden und Biotopwertliste

Schutzgüter geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Liste 1a Leifaden) - ca. 19.790 m² / 39.850 Wertpunkte (WP)

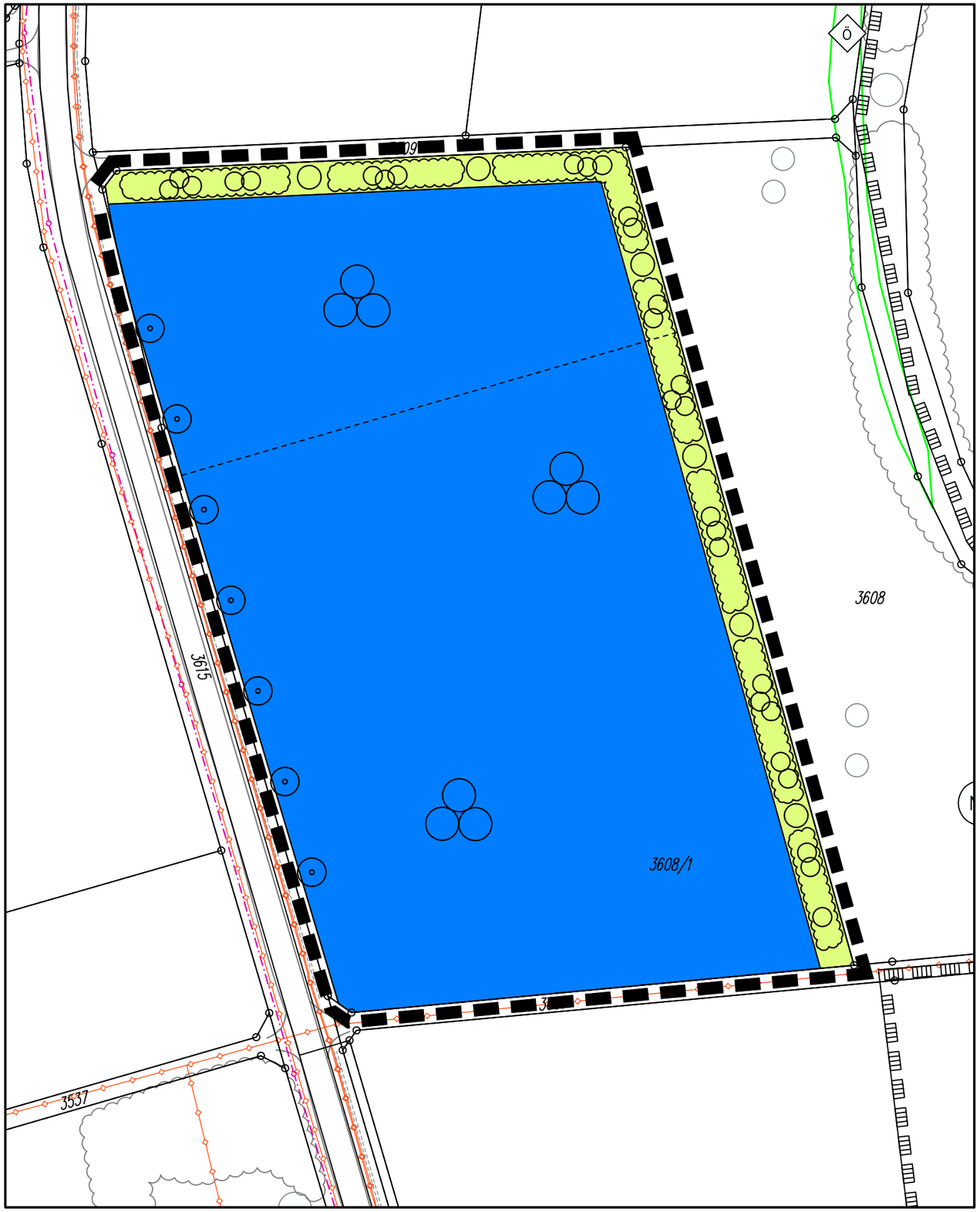
- ca. 270 m² Anwandweg - Einstufung als BNT V332, Wirtschaftsweg, bewachsen (Grünweg), 3 WP = 810 WP
- ca. 19.520 m² Ackerland - Einstufung als BNT A11, Intensiv bewirtschaftete Äcker, 2 WP = 39.040 WP

Planlegende

- **Geltungsbereich Bebauungsplan - Gesamtfläche real 19.790 m²**
- best. Nutzungen (Straßen, Wege, Gräben etc.)
- Kanalbestand
- Versorgungskabel und -leitungen
- Höhenschichtlinien
- Gehölzbestand (außerhalb)
- Grenze Landschaftsschutzgebiet Bayer. Rhön
- Biotopabgrenzung Bayern Flachland

Bebauungsplan "Neumühle III", MGT. Oberthulba	
Bestandsaufnahme	
Auftraggeber Markt Oberthulba	
Maßstab 1 / 1000	Stand Dezember 2023
Planfertiger Bautechnik - Kirchner Planungsbüro für Bauwesen Raiffeisenstraße 4 • 97714 Oerlenbach tel. 09725 / 89401-0 mail@bautechnik-kirchner.de www.bautechnik-kirchner.de	**Anlage 1 Begründung**

Marktgemeinde Oberthulba, Bebauungsplan "Neumühle III", MGT. Oberthulba
Bewertung Eingriff



Einstufung Nutzung

Beeinträchtigung - Einstufung gem. Leitfaden

Flächen ohne Eingriff - ca. 1.985 m²
(geplante Randeingrünung)

Flächen mit Beeinträchtigungsfaktor 0,7 - ca. 17.805 m²

V332 Verkehrsflächen bewachsen), A11 (Ackerland, intensiv bewirtschaftet)
BNT mit geringer Bedeutung - Eingriffsschwere = GRZ 0,7
- ca. 17.805 m², 3 WP

Ermittlung Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (WP):

Fläche x WP x Beeinträchtigungsfaktor - Planungsfaktor = Ausgleichsbedarf

BNT geringe Bedeutung	17.805 m² x 3 x 0,7 - 10 %	=	33.651 WP
Gesamt:	**17.805 m²**	**=**	**33.651 WP**

Planlegende

Geltungsbereich Bebauungsplan
- Gesamtfläche real 19.790 m²

städtebauliche Planung

Einzelbaumpflanzung
Baumpflanzung (flächengebunden)
Heckenpflanzung (Randeingrünung)
= Planungsfaktor (10 %)

best. Nutzungen (Straßen, Wege, Gräben etc.)

Kanalbestand

Versorgungskabel und -leitungen

Gehölzbestand (außerhalb)

Grenze Landschaftsschutzgebiet Bayer. Rhön

Biotopabgrenzung Bayern Flachland

Bebauungsplan "Neumühle III", MGT. Oberthulba

Eingriffsbewertung

Auftraggeber
Markt Oberthulba

Maßstab
1 / 1000

Stand
Dezember 2023

Planfertiger
Bautechnik - Kirchner
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4 • 97714 Oerlenbach
Tel. 09725 / 8483-0
mail@bautechnik-kirchner.de
www.bautechnik-kirchner.de

Anlage 2
Begründung