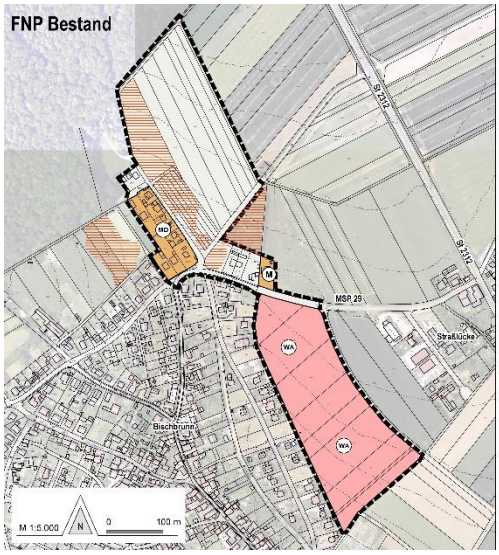
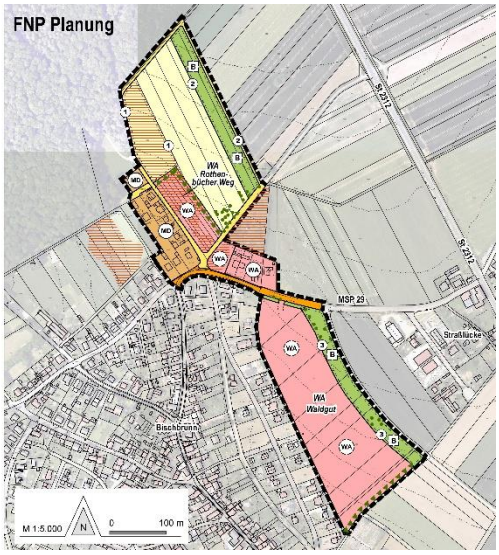
Gemeinde Bischbrunn

Landkreis Main-Spessart

5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes „Teilraum Bischbrunn-Nordost“

Planbegründung einschl. Umweltbericht gem. § 2a BauGB





Bearbeitungsstand: VORENTWURF, 18. Juli 2025

Planungsträger:

Gemeinde Bischbrunn
1. Bürgermeisterin Agnes Engelhardt
Grundstraße 55
97836 Bischbrunn

Planverfasser:

FLECKENSTEIN
Landschaftsplanung · Stadtplanung

Dipl.-Ing. (Univ.) Markus Fleckenstein
Freier Landschaftsarchitekt BYAK . Freier Stadtplaner BYAK
Pfingstgrundstraße 14 . 97816 Lohr am Main
Tel. 09352-500472 . www.buero-fleckenstein.de

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A - Planungsbericht 2

1 Rahmenbedingungen der Bauleitplanung 2

1.1 Erfordernis und Anlass der Planänderung 2
1.2 Bedarfsnachweis für die kurzfristige Wohnbauflächenentwicklung bis 2030 3
1.3 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Planänderung 8
1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben 10

2 Bestandssituation im Planungsraum 14

2.1 Bestehende Flächennutzungen im Planungsgebiet und in dessen Umfeld 14
2.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild im Planungsgebiet 15
2.3 Planungsrechtliche Ausgangslage, aktuelle Flächennutzungsplanung 15

3 Bauleitplanerische Entwicklung im Planungsraum 16

3.1 Planungsziele, planerische Leitlinien 16
3.2 Geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan 16
3.3 Flächenbilanz im räumlichen Geltungsbereich 19

Teil B – Umweltbericht 20

1 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung 20

1.1 Auftrag und gesetzliche Anforderungen 20
1.2 Methodische Grundlagen und Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung 21
1.3 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Untersuchungsgebiet 24
1.4 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 26

2 Planungsstandorte im Untersuchungsgebiet 27

2.1 Neuausweisung von Bau- und Grünflächen ohne vergleichbare Vorprägung bzw. Realnutzung 27
2.2 Ausweisung von Bauflächen und sonstigen Flächen entsprechend ihrer Vorprägung bzw. Realnutzung 28

3 Erfassung und Bewertung von Umweltauswirkungen der Planung 28

3.1 Geplante Vermeidung und Minimierung von Umweltauswirkungen 28
3.2 Geplante Darstellungen zum Ausgleich von Umweltauswirkungen 28
3.3 Prüfungsrelevante Flächendarstellungen und deren Umweltauswirkungen 29

4 Planungsalternativen vor dem Hintergrund bauleitplanerischer Entwicklungsziele 35

5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 35

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung 36

7 Literatur 37

7.1 Fachliteratur, -gutachten und Richtlinien 37
7.2 Gesetzesgrundlagen und übergeordnete Planungen 38

Teil A - Planungsbericht

1 Rahmenbedingungen der Bauleitplanung

1.1 Erfordernis und Anlass der Planänderung

Um dem aktuellen Wohnbauflächenbedarf im Gemeindegebiet Bischbrunn gerecht werden zu können, sollen die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines ergänzenden Wohnquartiers am Rothenbücher Weg am nördlichen Ortsrand Bischbrunns geschaffen werden. Für die betreffende Fläche bestehen im Flächennutzungsplan bislang keine rechtswirksamen Darstellungen.

Der Wohnbauflächenbedarf im Prognosezeitraum zwischen 2025 und 2030 wird im Folgekapitel 1.2 ausführlich dargestellt. Er bildet einerseits die Grundlage für die Neuausweisung von Wohnbauflächen am Rothenbücher Weg, zeigt andererseits jedoch auch auf, dass die Rücknahme bereits langjährig bevorrateter Wohnbauflächen in gleicher Größenordnung angezeigt ist. Er liefert keine Anhaltspunkte dafür, dass in der Gesamtbilanz zusätzliche Wohnbauflächen im Gemeindegebiet vorgesehen werden müssten, um dem aktuellen Wohnbauflächenbedarf gerecht werden zu können.
Insbesondere im Wohngebiet „Waldgut“, das bereits 1996 im Rahmen der 2. Änderung des FNP ausgewiesen wurde, bestünden großflächige Standortpotenziale für die Neuentwicklung weiterer Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Da in diesem Bereich derzeit jedoch keine Flächen verfügbar sind und eine Neuentwicklung von Wohnbauflächen vorrangig auf Eigentumsflächen der Gemeinde Bischbrunn, sowie entlang bereits bestehender Verkehrswege und Versorgungseinrichtungen erfolgen soll, ist eine bedarfsorientierte Neuausweisung eines Wohnbauquartiers am Rothenbücher Weg vorgesehen. Im Gegenzug sollen bereits ausgewiesene Wohnbauflächen im Wohngebiet „Waldgut“ in gleicher Größenordnung zurückgenommen werden.

Ergänzend sollen bereits langjährig bebaute Flächen an der Kändelstraße entsprechend ihrer Realnutzung als Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen und erforderliche, naturschutzrechtliche Kompensationsflächen mitberücksichtigt werden.

Parallel zu vorliegender Flächennutzungsplanänderung wurde durch die Gemeinde Bischbrunn die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Wohngebiet Rothenbücher Weg“ eingeleitet. Der räumliche Geltungsbereich dieser Planung umfasst jedoch lediglich die am Rothenbücher Weg vorgesehene Wohnbaufläche, sowie die zugehörige Ausgleichs- und Ersatzfläche.

Die Erarbeitung der Bauleitplanung, einschließlich der verfahrensbegleitend erforderlichen, umweltfachlichen Beiträge, erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Fleckenstein, Landschaftsplanung und Stadtplanung, Lohr am Main.

1.2 Bedarfsnachweis für die kurzfristige Wohnbauflächenentwicklung bis 2030

1.2.1 Strukturdaten der Gemeinde Bischbrunn

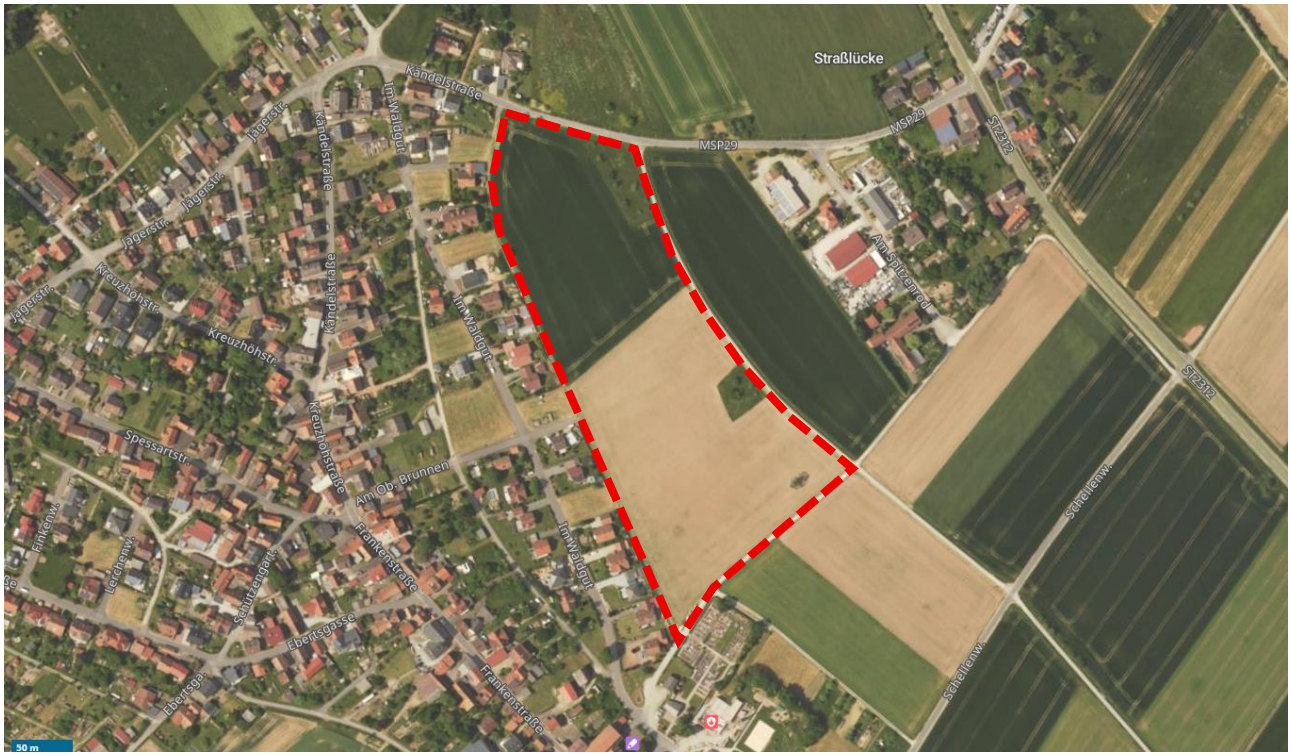
INDIKATOREN	AUSPRÄGUNG	QUELLEN
Einwohnerzahl	1.804 (Stand: 30.06.2024) 1.801 (Stand: 31.12.2023) 1.821 (Stand: 31.12.2022)	Landkreis MSP, Gemeinden in Einwohnerzahlen 2024 Bayer. LfStat, Einwohnerzahlen 2023 Bayer. LfStat, Statistik kommunal 2023, Bischbrunn
Entwicklung Einwohnerzahl 2013 - 2023	1.812 ⟶ 1.801 - 11 Personen (- 0,6 %) Zwischen 2018 (1.774 EW) und 2023 (1.801 EW) aber Bevölkerungszuwachs um 27 Personen (+ 1,5 %)	Bayer. LfStat, Statistik kommunal 2023, Bischbrunn; Bayer. LfStat, Auswertung GENESIS-Datenbank 2025
Entwicklung Hauptwohnsitze zwischen 2015 und 2025 (Melderegister Bischbrunn)	1.775 ⟶ 1.839 +64 Hauptwohnsitze (+3,6 %)	VG Marktheidenfeld, 04/2025
Vorausberechnung Bevölkerungsentwicklung 2019 - 2033	1.816 ⟶ 1.780 Bevölkerungsrückgang um etwa 2,0 %	Bayer. LfStat, Demographie-Spiegel Bayern, Bischbrunn Bayer. LfStat, Statistik kommunal 2023, Bischbrunn
Vorausberechnung Bevölkerungsentwicklung Lkr. Main-Spessart	Prognosezeitraum 2023 – 2042: 127.200 ⟶ 122.700 Bevölkerungsrückgang um etwa 3,5 % Prognosezeitraum 2023 – 2033: 127.200 ⟶ 125.000 Bevölkerungsrückgang um etwa 1,7 %	Bayer. LfStat, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2042, Lkr. Main-Spessart
Natürliche Bevölkerungs-entwicklung in Bischbrunn 2013 - 2023	176 Geburten und 185 Sterbefälle insgesamt. Über viele Jahre jedoch weitgehend ausgeglichene Geburten- und Sterberate; Ausnahmejahr 2015: nur 9 Geburten, jedoch 23 Sterbefälle; bei Nichtberücksichtigung dieses Ausnahmejahres resultieren 167 Geburten und 162 Sterbefälle. Zwischen 2018 und 2023 wurde ein Geburten-überschuss von 9 Personen verzeichnet.	Bayer. LfStat, Auswertung GENESIS-Datenbank 2025
Wanderungsbilanz in Bischbrunn 2013 - 2023	Insgesamt weitgehend ausgeglichene Bilanz von Zu- und Fortzügen zwischen 2013 und 2023 (Wanderungssaldo + 5 Personen, bzw. 0,3 % der EW 2013); sowohl Zu- als auch Fortzüge bewegen sich auf einem vergleichsweise hohen Niveau: 864 Zuzügen stehen 859 Fortzüge gegenüber. Zwischen 2018 und 2023 jedoch deutlich mehr Zuzüge als Fortzüge (+ 34 Personen); insgesamt hohes Wachstumspotenzial durch Zuwanderung.	Bayer. LfStat, Auswertung GENESIS-Datenbank 2025

INDIKATOREN	AUSPRÄGUNG	QUELLEN
Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Bischbrunn	801 Wohnungen / 1.812 EW am 31.12.2013 ⟶ 2,26 EW je Wohneinheit 867 Wohnungen / 1.801 EW am 31.12.2023 ⟶ 2,08 EW je Wohneinheit	Bayer. LfStat, Auswertung GENESIS-Datenbank 2025
Aktuelle Bauwerberanfragen	▪ Regelmäßig Anfragen von Einheimischen, aber auch nicht Ortsansässigen aus der Region. ▪ Schwerpunktmäßig handelt es sich um junge Familien und junge Paare, die langfristig zur Familiengründung aufs Land in Arbeitsplatznähe (vielfach Marktheidenfeld) ziehen möchten. ▪ Seit Jahren können seitens der Gemeinde keine eigenen Bauflächen angeboten werden; nur vereinzelt gelingen Grundstücksvermittlungen oder Verdichtungen.	Erste Bgm Fr. Engelhardt, Gemeinde Bischbrunn 2025
Landes-/Regionalplanerische Einordnung der Gemeinde	▪ Bestandteil des allgemeinen, ländlichen Raumes mit besonderem Handlungsbedarf. ▪ Lage im Nahbereich des Mittelzentrums Marktheidenfeld ▪ Nicht für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet (Ziel B II 1.5 RP2). ▪ Keine zentralörtlichen Funktionen.	Regionalplan der Region Würzburg, Stand 2023
Straßenverkehrsanbindung der Gemeinde	▪ Lage an der St 2312 AB – Marktheidenfeld (MHFD) Entfernung MHFD: ca. 10 km Entfernung AB: ca. 35 km ▪ Entfernung BAB 3, Anschlussstelle MHFD: ca. 8 km ▪ Entfernung BAB 3, Anschlussstelle Rohrbrunn: ca. 11 km ⟶ Sehr günstige Anbindung an das regionale Straßenverkehrsnetz	www.bayernatlas.de 2025
ÖPNV-Anbindung des Standorts	Busverbindungen über die Linien 660 und 663 innerhalb des Gemeindegebietes (Bischbrunn, Oberndorf, Straßlücke), an Nachbargemeinden und die Stadt Marktheidenfeld.	Verkehrsunternehmens-Verbund Mainfranken GmbH, Angaben zum Liniennetz 2025
Versorgung und wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde und Region	▪ Gewerbestandorte Straßlücke und Kirchstraße mit Erweiterungspotenzial an der St 2312 ▪ Hochwertige Lebensmittelversorgung im Gemeindegebiet (neuwertiger Vollsortimenter) ▪ Zentrale Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen (Kindergärten, Grundschule, Sonderpädagogisches Förderzentrum, Sportanlagen) ▪ Räumliche Nähe zu überregional bedeutsamen Gewerbestandorten in Marktheidenfeld (Altfeld, Äußerer Ring, Nordring, Dillberg); erhebliches Entwicklungspotenzial am nahe gelegenen GE-Standort Altfeld: großräumiges GE Söllershöhe	Gemeinde Bischbrunn 2025

1.2.2 Flächenpotenziale im Gemeindegebiet

Wohnbauflächenreserven im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischbrunn

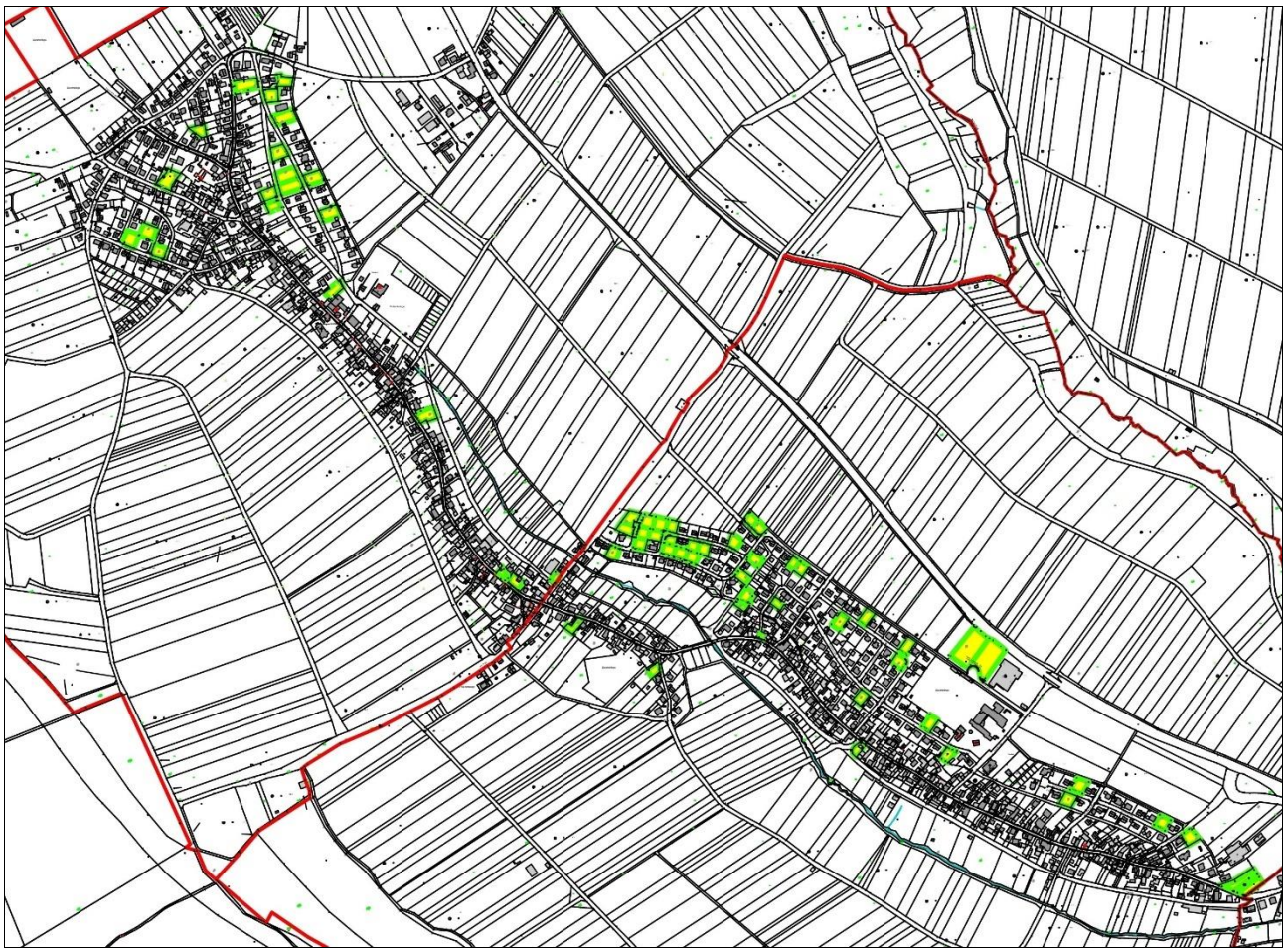
In den vergangenen Jahrzehnten wurden im Flächennutzungsplan Bischbrunn mehrere Wohnquartiere ausgewiesen (Rosenberg, Finkenweg-Lerchenweg-Gartenstraße, Am Steinacker-Brunnenstraße, Im Waldgut und Am Pflanzgarten), die zwischenzeitlich erschlossen und zu einem großen Teil bebaut sind. Ein weiteres, sehr großflächiges Wohnbaugebiet wurde im Rahmen der 2. Änderung des FNP im Jahr 1996 bevorratet. Hierbei handelt es sich um das sog. „Waldgut“ zwischen Bischbrunn und Straßlücke mit einer Gesamtfläche von etwa 5,3 ha (vgl. nachstehenden Kartenauszug).
Die betreffende Fläche wurde bauleitplanerisch bisher nicht weiterentwickelt und soll um die Flächengrößenordnung verringert werden, die der geplanten Wohnbaufläche am Rothenbücher Weg entspricht.



Abgrenzung des im FNP ausgewiesenen, allgemeinen Wohngebietes „Waldgut“ (Kartengrundlage: bayernatlas 2025)

Baureife Wohnbauflächenpotenziale im Gemeindegebiet

Im Gemeindegebiet Bischbrunn konnten im Jahr 2025 insgesamt 59 unbebaute Wohnbaugrundstücke festgestellt werden, die erschlossen sind und sich durchweg im Privateigentum befinden. Hiervon entfallen 20 Bauplätze auf den Ortsteil Bischbrunn und 39 Bauplätze auf den Ortsteil Oberndorf. Auffällige Konzentrationen dieser Flächenpotenziale sind im Bereich der Neubaugebiete „Am Steinacker-Brunnenstraße“ (Oberndorf) und „Im Waldgut“ (Bischbrunn) auszumachen. Seitens der Gemeinde Bischbrunn bzw. der VG Marktheidenfeld wird ein Baulückenkataster geführt, das im Turnus von 2 Jahren aktualisiert wird und sowohl Wohnbauflächen, als auch Gewerbeflächen berücksichtigt (vgl. nachstehenden Kartenauszug).
Die Kommune ist bemüht, die derzeit unbebauten Wohnbauflächen im Gemeindegebiet zu aktivieren und einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. So werden im Turnus von etwa 2 Jahren alle Eigentümer unbebauter Grundstücke kontaktiert, um insbesondere deren Verkaufs- oder Nutzungsbereitschaft abzuklären; verfügbare Grundstücke verkaufsbereiter Grundeigentümer werden in das Baulücken- und Gebäudekataster der VG Marktheidenfeld aufgenommen und auf den Internetseiten der VG veröffentlicht (https://www.vgem-marktheidenfeld.de/planen-und-bauen/baugrundstuecke/). Derzeit stehen in Bischbrunn demnach keine Baugrundstücke zum Verkauf. Kommt es zu Grundstücksverkäufen, werden Vorkaufsrechte (sofern diese bestehen) durch die Gemeinde Bischbrunn ausgeübt; alternativ werden Grundstückskäufer durch die Gemeinde zur Bebauung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes verpflichtet. Nach Auskunft der VG Marktheidenfeld kann so etwa ein (vereinzelt 2) offenes Baugrundstück pro Jahr aktiviert werden.



Baulücken im Gemeindegebiet Bischbrunn (Wohnbau- und Gewerbebauflächen), Stand 04/2024 (Quelle: VG Marktheidenfeld)

Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung und der VG Marktheidenfeld bestehen im Gemeindegebiet Bischbrunn keine längerfristigen Gebäudeleerstände mit Entwicklungspotenzial. Verkäufliche Wohngebäude wechseln den Eigentümer zügig und werden i. d. R. einer wohnbaulichen Folgenutzung zugeführt. Auch Konversionsflächen (z. B. ehemalige Gewerbestandorte, Lagerflächen oder Sonderbauflächen), die künftig für Wohnbauprojekte nachgenutzt werden könnten, bestehen nicht. Insofern stehen Innenentwicklungspotenziale derzeit nicht zur Verfügung.

1.2.3 Herleitung des Wohnbauflächenbedarfs

Der Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten im Zeitraum der geplanten Umsetzung des Bebauungsplans (ca. 2026 bis 2030) errechnet sich aus der prognostizierten Einwohnerzahl Bischbrunns und der zu erwartenden Belegungsdichte von zusätzlichen Wohneinheiten.

Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Bischbrunn verzeichnete zwischen Ende 2013 und Ende 2023 einen Bevölkerungsrückgang um etwa 0,6 % (- 11 Personen), der insbesondere auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterberate) zurückzuführen ist. Betrachtet man jedoch den Entwicklungszeitraum zwischen Ende 2018 und Ende 2023, so zeigt sich ein Bevölkerungszuwachs um insgesamt etwa 1,5 % (+ 27 Personen), der sowohl aus einem Geburtenüberschuss, als auch aus einem positiven Wanderungssaldo (Zu- und Fortzüge) resultiert. Auch für das Jahr 2024, für das noch keine amtlich festgestellten Bevölkerungszahlen verfügbar sind, liegen Hinweise auf einen leichten Bevölkerungszuwachs (1.804 EW, Landkreis MSP, Gemeinden in Einwohnerzahlen 2024) vor. Auch die Einwohnerdaten im gemeindlichen Melderegister deuten zwischen 2015 und 2025 auf ein Bevölkerungswachstum hin.

Demnach nahm im betreffenden Zeitraum die Zahl der gemeldeten Hauptwohnsitze von 1.775 im Jahr 2015 auf 1.839 im April 2025 (insgesamt +64) zu (VG Marktheidenfeld 2025).
Durch das bayer. LfStat (Demographie-Spiegel Bayern, Bischbrunn) wurde für Bischbrunn ein Bevölkerungsrückgang um etwa 2,0 % im Zeitraum zwischen 2019 und 2033 prognostiziert (auf etwa 1.780 EW). Zumindest zwischen Ende 2018 und Ende 2023 hat sich eine derartige Bevölkerungsentwicklung nicht bestätigt (vgl. Kapitel 1.2.1).

Zwischen 2013 und 2023 waren in Bischbrunn sehr ausgeprägte Wanderungsprozesse feststellbar (hohe Anzahl an Zu- und Fortzügen); insgesamt 864 Zuzüge stehen 859 Fortzügen gegenüber. Während dieses Zeitraums resultiert ein Wanderungssaldo von etwa + 0,3 %, gemessen an der Bevölkerungszahl 2013 (+ 5 Personen). Sehr viel deutlicher stellen sich jedoch die Entwicklungen zwischen 2018 und 2023 dar: Während dieses Zeitraumes wurden deutlich mehr Zuzüge als Fortzüge festgestellt (Bilanzwert + 34 Personen; vgl. Kapitel 1.2.1).
Das insgesamt hohe Zahlenniveau der Wanderungsraten, insbesondere der Zuwanderungsrate, stellt für die Gemeinde ein hohes Wachstumspotenzial dar, das in den vergangenen Jahren jedoch nur unzureichend genutzt werden konnte, insbesondere auch, weil keine Wohnbauflächen im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Dies zeigt sich anhand der Bauwerberanfragen, die der Gemeinde Bischbrunn derzeit vorliegen und nicht nur von mehrjährig ortsansässigen Personen ausgehen; auch Personen die bislang noch nicht, oder erst seit Kurzem in Bischbrunn wohnhaft sind, machen einen nicht unwesentlichen Teil der aktuellen Bauwerberanfragen aus. Vielfach handelt es sich um junge Personen, die sich in Folge ihrer Ausbildung, oder ihres Studiums in Arbeitsplatznähe (zumeist im nahe gelegenen Marktheidenfeld) auf dem Land zur Existenz- und Familiengründung ansiedeln oder wiederansiedeln möchten (mdl. Auskunft 1. Bgm. Fr. Engelhardt, Mai 2025).

In Bischbrunn war in den vergangenen 10 bis 15 Jahren - wie in anderen Gemeinden im Lkr. Main-Spessart auch - eine Zunahme des Durchschnittsalters der Bevölkerung festzustellen (43,3 Jahre in 2013, 44,6 Jahre in 2022), wobei sich seit 2020 eine Verringerung des Durchschnittsalters eingestellt hat. Entsprechend den Prognosen des bayer. LfStat 2023 (Demographie-Spiegel Bayern, Bischbrunn) kann zwar davon ausgegangen werden, dass das Durchschnittsalter bis 2033 wieder leicht ansteigt (auf 45,2 Jahre), dann jedoch teils deutlich unter dem erwarteten Durchschnittsalter sowohl im Lkr. Main-Spessart und Unterfranken, als auch in Bayern liegen wird. Der Anteil der älteren Bevölkerungsgruppe ab 65 Jahre wird bis 2033 deutlich zunehmen, wobei in Bischbrunn (anders als in vielen anderen Gemeinden im Lkr. MSP) auch ein deutlicher Zuwachs der Altersgruppe bis 18 Jahre erwartet wird, was vmtl. auf einen derzeit hohen Bevölkerungsanteil der 20- bis 40-Jähren zurückzuführen sein dürfte.
Im Vergleich zum Landkreis Main-Spessart insgesamt, weist Bischbrunn einen höheren Anteil von Kindern und Jugendlichen unter 15 Jahren (14,5 % gegenüber 13,0 % im Lkr. MSP) und der zugehörigen Elterngeneration zwischen 25 und 40 Jahren (19,3 % gegenüber 16,0 % im Lkr. MSP) auf. Dies deutet auf eine hohe Attraktivität Bischbrunns für junge Familien und auf eine gute Versorgungssituation hin.
Die günstige Verkehrsanbindung Bischbrunns, insbesondere an die BAB A3, die örtlichen Nahversorgungsstrukturen und die räumliche Nähe zu regional bedeutsamen Gewerbestandorten in Marktheidenfeld (vgl. Kapitel 1.2.1) stellen zudem sehr günstige Grundvoraussetzungen für einen langfristig interessanten Wohnstandort im Landkreis Main-Spessart dar.

Vor dem Hintergrund der vorangehend dargestellten Indikatoren und Tendenzen ist eine stagnierende, oder gar negative Bevölkerungsentwicklung in Bischbrunn in den kommenden Jahren eher unwahrscheinlich, zumal zwischen 2018 und 2023 - entgegen vorliegenden Prognosen - ein Bevölkerungszuwachs um 1,5 % zu verzeichnen war, der angesichts der ausgeprägten Wanderungsdynamik auch deutlich höher hätte ausfallen können.
Eine längerfristige Prognose der Bevölkerungsentwicklung Bischbrunns gestaltet sich schwierig, zumal es künftig (auch angesichts der laufenden Alterungsprozesse) vermehrt auf eine bessere Ausschöpfung des hohen Wachstumspotenzials durch Zuwanderung ankommen wird. Aus Sicht der Gemeinde Bischbrunn ist es jedoch realistisch, während des Umsetzungszeitraumes des vorliegenden Bebauungsplanes (Vollbelegung bis etwa 2030) zumindest die Zuwachsrate zwischen 2018 und 2023 anzunehmen. Insofern wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ein Bevölkerungszuwachs zwischen 2025 und 2030 (Prognose- und Planungszeitraum) um

mind. 1,5 % angenommen: 1.801 EW ⟶ 1.828 EW (+ 27 EW).

Durchschnittliche Haushaltsgröße in Bischbrunn, Belegung der Wohneinheiten

In Bischbrunn lag die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2023 bei **2,08 Personen je Wohneinheit** (vgl. Kapitel 1.2.1). Diese Belegungsdichte wird auch für den Umsetzungszeitraum des vorliegenden Bebauungsplanes angenommen.

Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten im Gemeindegebiet bis etwa 2030

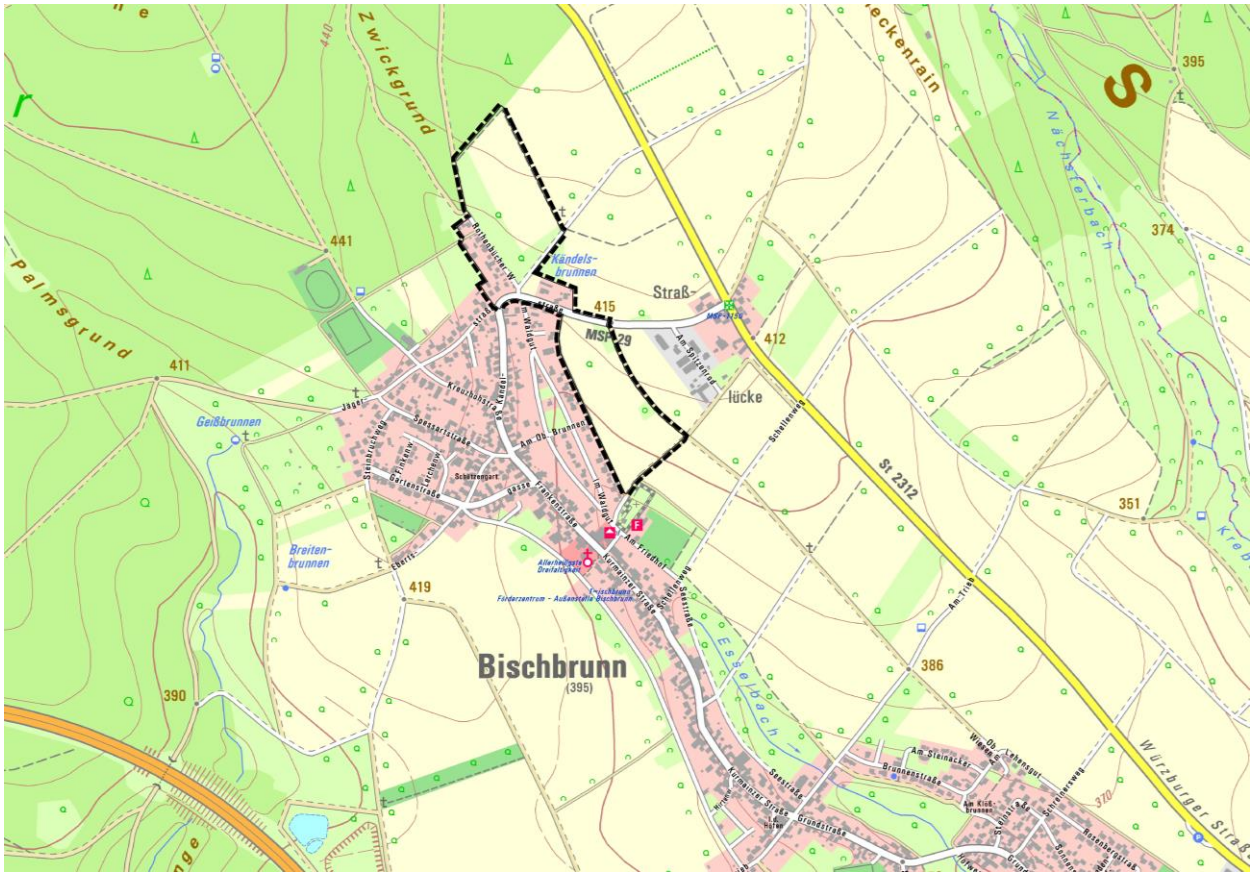
Für den Umsetzungszeitraum des vorliegenden Bebauungsplanes (bis etwa 2030) ergibt sich zusammenfassend mindestens folgender Bedarf an Wohneinheiten im Gemeindegebiet Bischbrunn:

Bevölkerungszugewinn um 27 Personen / 2,08 Personen je Wohneinheit = **mind. 13 Wohneinheiten (WE)**.

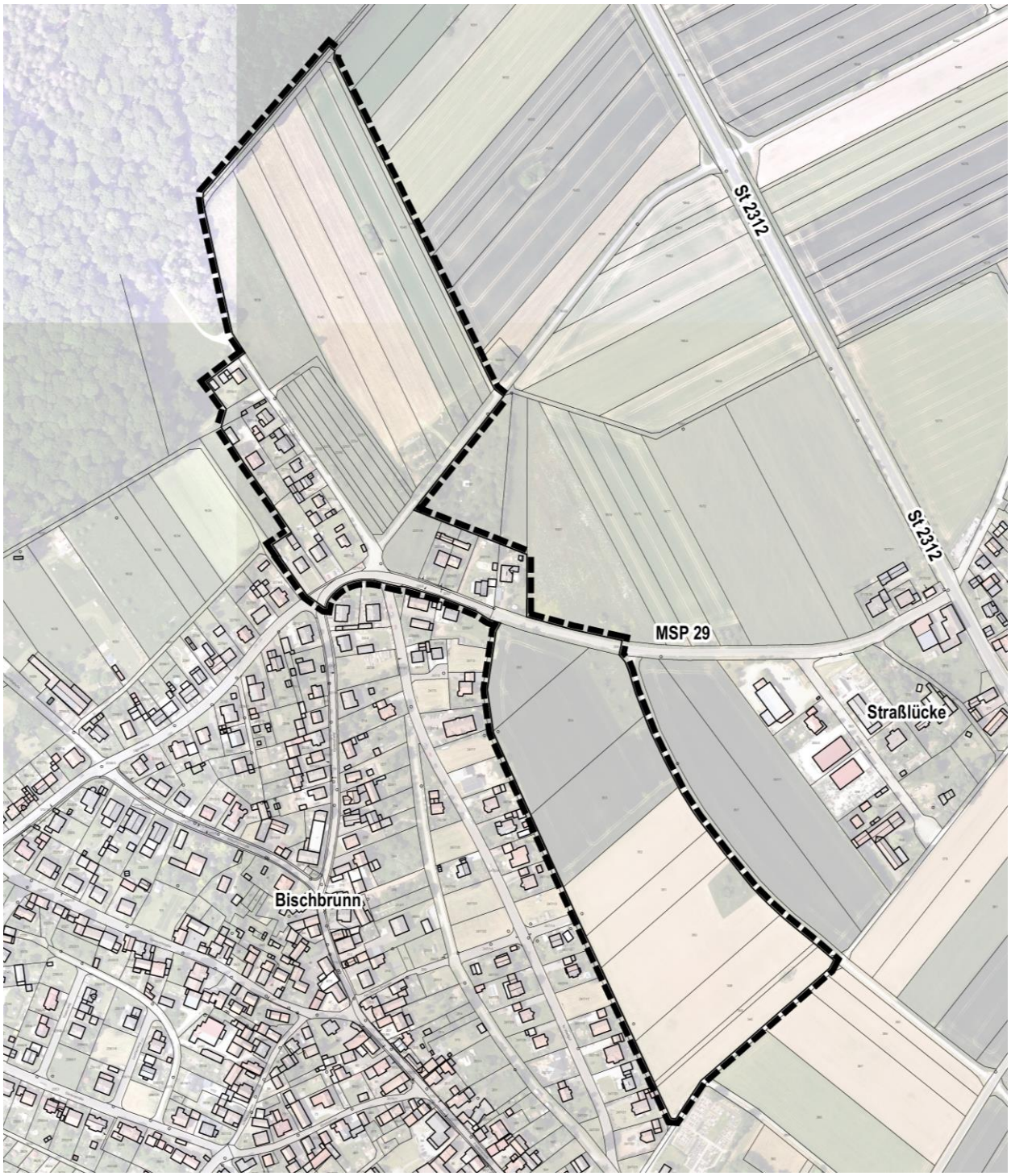
Für diese Größenordnung reicht die vorgesehene Wohnbauflächenausweisung am Rothenbücher Weg aus (auf Ebene des im Parallelverfahren vorgesehenen Bebauungsplanes sind 14 Baugrundstücke vorgesehen).
Da anhand der Bedarfsermittlung nicht auf eine besonders ausgeprägte Bevölkerungsdynamik geschlossen werden kann, soll diese WA-Neuausweisung mit einer entsprechend dimensionierten Rücknahme an WA-Fläche im bereits langjährig bevorrateten Wohngebiet „Waldgut“ einhergehen, so dass sich in der Gesamtschau keine zusätzliche Wohnbaufläche im Gemeindegebiet ergeben wird.

1.3 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Planänderung

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden, 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am nordöstlichen Ortsrand Bischbrunns abgegrenzt und umfasst eine Gesamtfläche von etwa 12,86 ha. Neben bestehenden Siedlungsflächen am Rothenbücher Weg und der Kändelstraße, sind bereits längerfristig ausgewiesene Siedlungsflächen (Waldgut), sowie derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Die Flächenanteile nördlich der Kändelstraße und östlich des Rothenbücher Weges gehörten zum Zeitpunkt der Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes nicht dem Gemeindegebiet Bischbrunn an und konnten damals noch nicht rechtswirksam überplant werden (fehlende Planungshoheit).



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches im nordöstlichen Ortsrandbereich Bischbrunns (Grundlage: bayer. LDBV 2025, DTK25)



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches im nordöstlichen Ortsrandbereich Bischbrunns (Grundlage: bayer. LDBV 2025, ALKIS-Daten)

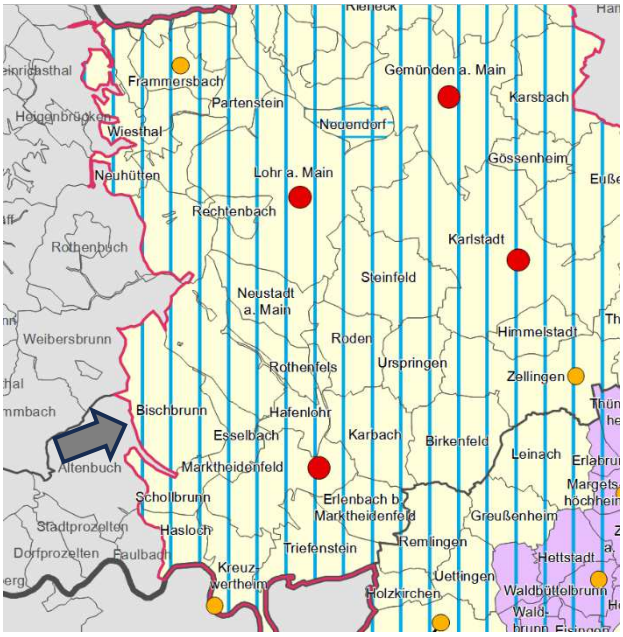
1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Landes- und Regionalplanung

Zielbestimmungen der Raumordnungspläne (Landesentwicklungsprogramm mit Landschaftsprogramm sowie Regionalplan mit Landschaftsrahmenplan) stellen übergeordnete Planungsleitsätze, also verbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung dar.
Mit Blick auf die inhaltliche Ausrichtung der teilraumbezogenen Flächennutzungsplanänderung sind insbesondere die folgenden Ziele und Grundsätze der Landesplanung von besonderer Bedeutung (LEP Bayern, Stand 01.06.2023):

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen [LEP-Ziel 3.2].
- Vermeidung von Zersiedelung: Die Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. [LEP-Grundsatz 3.3 Absatz 1].
- Anbindegebot: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn (…) [LEP-Ziel 3.3 Abs. 2].
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden [LEP-Grundsatz 5.4.1].

Der Regionalplan für die Planungsregion Würzburg wurde erstmals am 01.12.1985 aufgestellt und seither mehrfach themenbezogen fortgeschrieben. Auf Grundlage der aktuellsten Planfassungen können folgende, planerisch besonders relevante Ziele und Grundsätze der Regionalplanung zusammengestellt werden:



Die Gemeinde Bischbrunn ist Bestandteil des allgemeinen ländlichen Raumes der Planungsregion und hier einem „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ zugeordnet (blaue Strichsignatur in nebenstehendem Kartenauszug).
Sie gehört dem Nahbereich des Mittelzentrums Marktheidenfeld an.

Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“
des Regionalplanes der Region Würzburg,
Stand 03.02.2023

- Landschaftliche Vorbehaltsgebiete oder Grünzäsuren sind durch die Planung nicht betroffen.
- Bei Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen soll den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Vorrang gegenüber den übrigen Teilen des ländlichen Raumes eingeräumt werden. Eine nachhaltige Raumnutzung soll dabei angestrebt werden (Ziel AII 2.2 RP WÜ).

- Es ist anzustreben, einer Zersiedlung der Landschaft vor allem im Rahmen der Bauleitplanung rechtzeitig vorzubeugen. Insbesondere zwischen Verkehrs- und Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Verkehrs- und Siedlungsachsen kommt der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen eine besondere Bedeutung zu (Grundsatz AII 2.7 RP WÜ).
- In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrseinrichtungen, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet. Dabei hat sie den besonderen Erfordernissen des jeweiligen Landschaftsraumes Rechnung zu tragen.

  Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:

  - Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
  - Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.
  - Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden.
  - Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.
  - Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken.

(Grundsatz B II 1.1 RP WÜ).

- Die Siedlungstätigkeit (…) soll sich sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen (Ziel B II 1.7 RP WÜ).
- In der Region ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die den besonderen Erfordernissen des Landschaftsraumes, unter Berücksichtigung der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder, Rechnung trägt. Dabei sind vor allem bandartige Siedlungsentwicklungen im Maintal und seinen Seitentälern im Verdichtungsraum zu vermeiden (Grundsatz B II 2.1 RP WÜ).
- Es ist darauf hinzuwirken, dass die Landwirtschaft auf den Standorten mit günstigen natürlichen und strukturellen Rahmenbedingungen, also insbesondere auf den mainfränkischen Platten und in den Gaugebieten, unter Beachtung der Erfordernisse der Nachhaltigkeit möglichst ungehindert wirtschaften kann. Dabei sind auch die Erfordernisse der ökologischen Landwirtschaft zu berücksichtigen.

  Dazu ist insbesondere anzustreben, dass Flächen günstigen Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft nur im unumgänglichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (Grundsatz B III 2.1 RP WÜ).

Naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen

Naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen gemäß Kapitel 4 BNatSchG i. V. m. den Teilen 3 und 4 BayNatSchG stellen gegenüber der kommunalen Bauleitplanung höherrangige Rechtsvorschriften dar, die im Rahmen der örtlichen Gesamtplanung grundsätzlich zu beachten sind.

Folgende Schutzbestimmungen sind im Rahmen der vorliegenden Planung zu beachten:

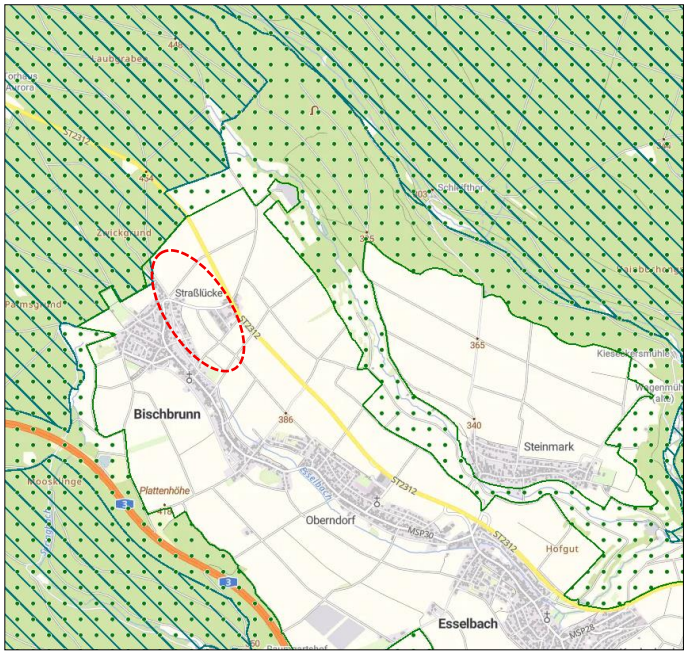
- Amtlich kartierte Biotopstrukturen

Amtlich kartierte Biotopstrukturen (farbig hinterlegte Teilflächen)
im Planungsraum (Kartengrundlage: bayer. LfU 2025)

Im nördlichen Teilraum des Fortschreibungsbereichs sind 2 Grünlandbiotope mit den Objektnummern 6122-1025-001 und 6122-1027-002 registriert. Hierbei handelt es sich entlang des Rothenbücher Weges um einen mageren, artenreichen Extensivgrünlandbestand mit Übergängen in bodensaure Borstgrasrasen (Borstgrasrasenfragmente). Im Umfeld des Kändelsbrunnens kommen kleinflächig auch naturnahe Gehölze und gliedernde Obst- und Laubbäume hinzu.

Große Teile der kartierten Biotopbestände, genießen Schutzbestimmungen gem. § 30 BNatSchg i. V. m. Art. 23 BayNatSchG (nebenstehend mit Punktschraffuren gekennzeichnet). Auf die amtlich kartierten Strukturen wird in der Planzeichnung zeichnerisch hingewiesen.

- Naturschutzrechtliche Schutzgebiete



Schutzgebietskulisse im Umfeld des rot angedeuteten Planungsgebietes
(Strichsignatur = Vogelschutzgebiet, Punktsignatur = Landschaftsschutzgebiet; bayer. LfU 2025)

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete i. S. von Kapitel 4 BNatSchG sind mit Ausnahme des Naturparks Spessart planerisch zwar nicht unmittelbar betroffen. Jedoch sind im nahen Umfeld das sehr großflächige Vogelschutzgebiet 6022-471.02 „Spessart“ und das ausgedehnte Landschaftsschutzgebiet „Spessart“ (ehemalige engere Schutzzone des Naturparks) abgegrenzt. Schutzgebietserhebliche Randeffekte auf die betreffenden Waldlebensräume sind angesichts (1) der geplanten Nutzungen, (2) der langjährig bestehenden Vorprägung der Schutzgebietsgrenzbereiche durch bestehende Bebauung am Rothenbücher Weg und (3) der verkehrlichen Anbindung von baulichen Entwicklungsflächen ausschl. über den Siedlungsraum nicht zu erwarten.

- Artenschutzrechtlich bedeutsame Tier- und Pflanzenvorkommen

Flächen am Rothenbücher Weg und an der Kändelstraße, die im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanung erstmals als Wohnbaufläche vorgesehen werden, wurden bereits im Jahr 2021 in zoologische Grundlagenermittlungen einbezogen. Die Flächen werden derzeit überwiegend von artenreichen Grünlandbeständen auf Magerstandorten eingenommen. Neben Vorkommen zahlreicher Brutvogelarten des Halboffenlandes und der Siedlungen, wovon Hausrotschwanz und Feldsperling innerhalb des Plangebietes brüteten, konnten mehrere Tagfalterarten (z. B. kleiner Feuerfalter, Hauhechel-Bläuling) und die Europäische Blindschleiche festgestellt werden. Die artenschutzrechtlich besonders relevanten Arten Zauneidechse, Phengaris-Arten und Großer Feuerfalter finden im Plangebiet zwar potenziell geeignete Habitatbedingungen vor, konnten jedoch nicht nachgewiesen werden.

- Wasserrechtliche Schutzbestimmungen

Ablauf des Kändels-Brunnens im mittleren Bereich des Planungsgebietes (Blick Richtung Kändelstraße, Stand 2021)

Wasserrechtliche Schutzbestimmungen (Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) bestehen im Fortschreibungsbereich des Flächennutzungsplanes oder in dessen Umfeld nicht.

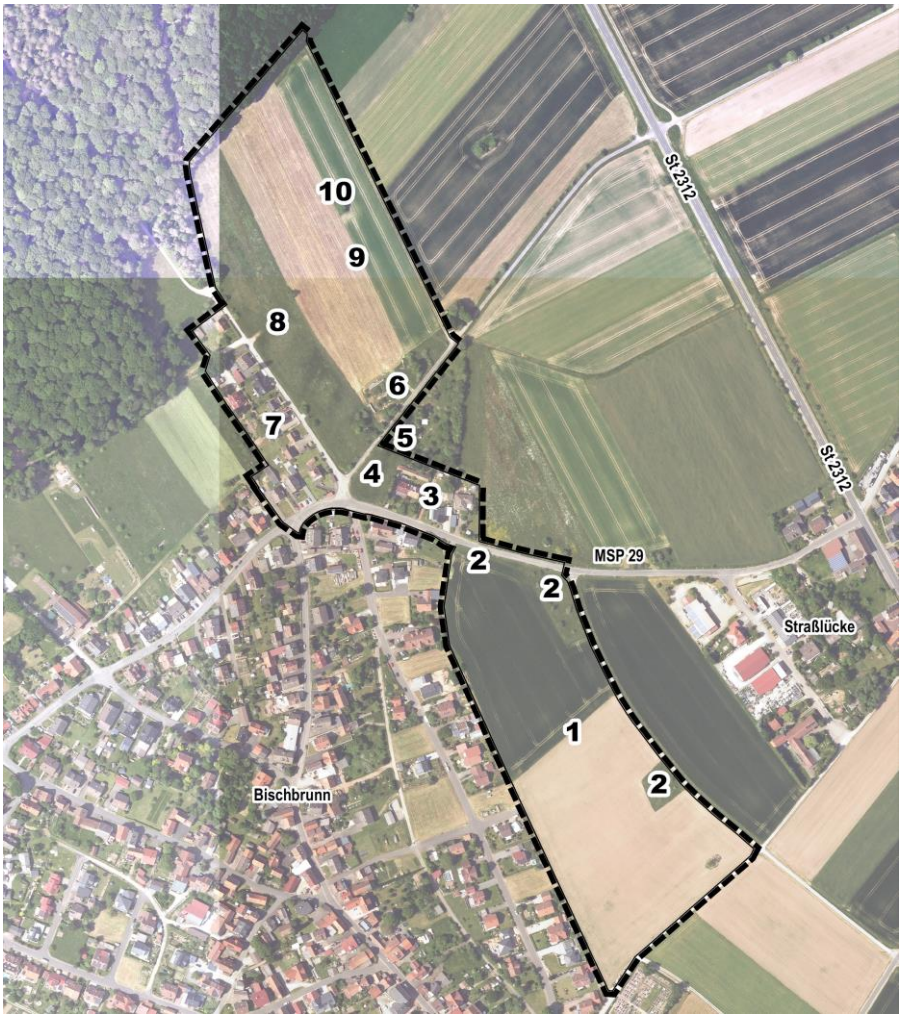
Unmittelbar nordöstlich grenzt der zeitweise trockenfallende Kändels-Brunnen an, dessen Quellwasser über einen Graben im mittleren Plangebietes abgeführt wird. Vorfluter des Überlaufs ist der nahe gelegene Esselbach, in den über eine weitlumige Verrohrung (DN1000) eingeleitet wird.

2 Bestandssituation im Planungsraum

2.1 Bestehende Flächennutzungen im Planungsgebiet und in dessen Umfeld

Der Fortschreibungsbereich ist entsprechend seiner Lage am nordöstlichen Ortsrandbereich Bischbrunns durch ein kleinteiliges Flächennutzungsmosaik mit wohn- und mischbaulichen Nutzungen, Verkehrsflächen, Acker- und Grünlandnutzungen gekennzeichnet. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Teilnutzungen (Realnutzung), die auf nachstehendem Kartenauszug verortet sind:

- (1) Ackerbauliche Nutzfläche im Bereich des bereits 1996 ausgewiesenen Wohnbaugebietes „Waldgut“.
- (2) Mehrere Obstbaumgruppen auf kleinen, extensiv genutzten Grünlandparzellen.
- (3) Wohnbaulich geprägte Flächen an der Kändelstraße, bislang überwiegend nicht im FNP verankert.
- (4) Kleinflächiges Extensivgrünland an der Kändelstraße, bislang nicht im FNP berücksichtigt.
- (5) Kändelsbrunnen auf Grünlandfläche außerhalb des Fortschreibungsbereichs.
- (6) Weitständiger Streuobstbestand auf Grünland, durchsetzt von Brennholzlagerung für den Eigenbedarf.
- (7) Wohnbaulich geprägte Siedlungsfläche mit einzelnen kleineren, gewerblichen Nutzungen westlich des Rothenbücher Wegs; Darstellung als dörfliches Mischgebiet im rechtswirksamen FNP.
- (8) Artenreicher, extensiv genutzter Grünlandbestand mit Schutzstatus gem. § 30 BNatSchG; kartiertes Biotop.
- (9) Ackerbauliche Nutzflächen
- (10) Obstbaumgruppe innerhalb ackerbaulich geprägter Feldflur.



Der Fortschreibungsbereich wird mittig durch die Kreisstraße MSP29 (innerorts in Kändelstraße übergehend) gequert, an die die Ortsstraße Rothenbücher Weg, sowie mehrere Feldwirtschaftswege angebunden sind.

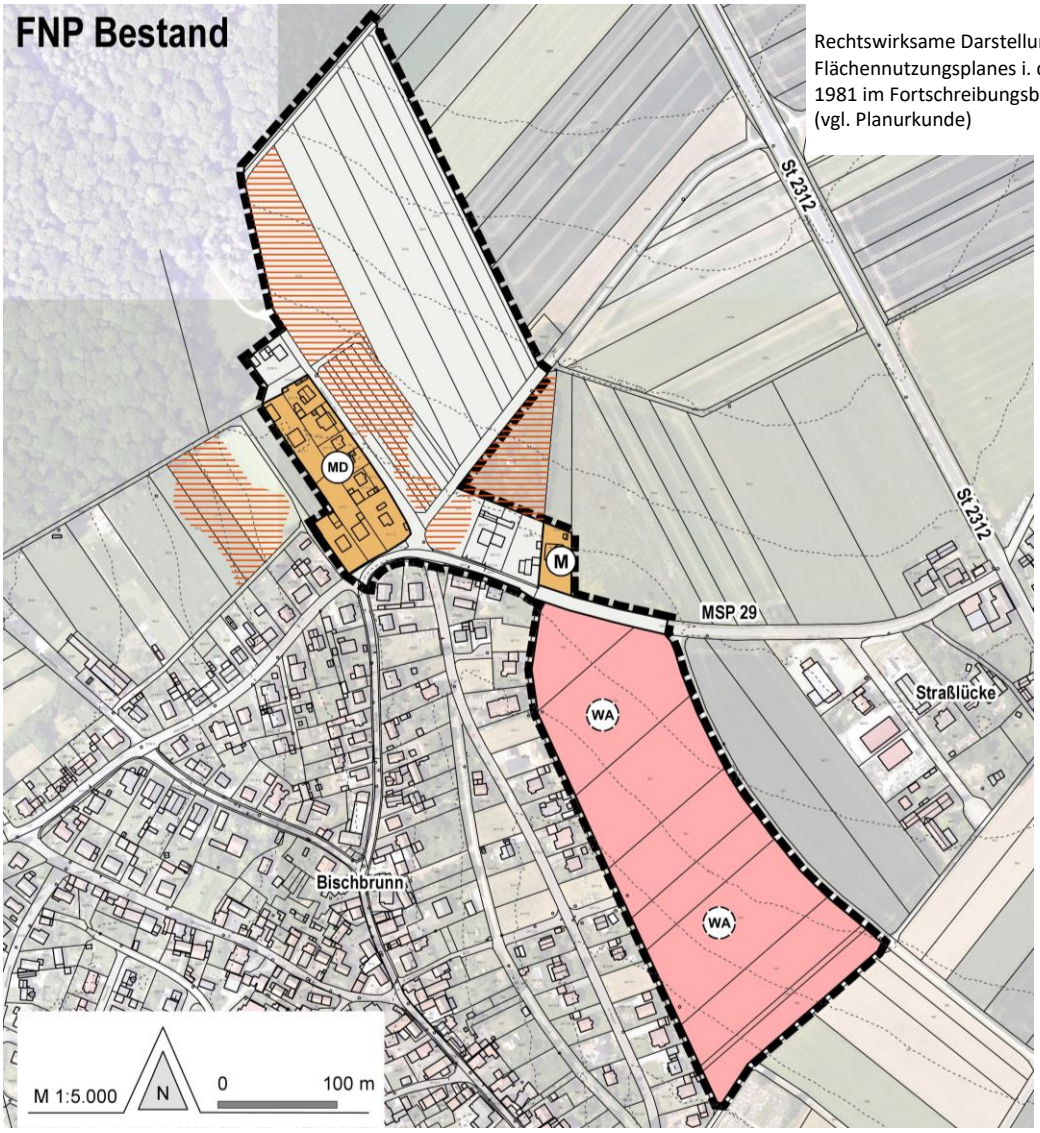
Bestandsnutzungen im Fortschreibungsbereich (Grundlage: bayer. LDBV DGM20 2023)

2.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild im Planungsgebiet

Umweltfachliche Sachverhalte werden im verfahrensbegleitenden Umweltbericht gem. § 2a BauGB (Teil B vorliegender Planbegründung) ausführlich erfasst und bewertet. Auf den Umweltbericht in Teil B der vorliegenden Planbegründung wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

2.3 Planungsrechtliche Ausgangslage, aktuelle Flächennutzungsplanung

In der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes Bischbrunn aus dem Jahr 1981 sind für große Teilflächen des nördlichen Fortschreibungsbereiches keine planungsrechtlich wirksamen Darstellungen enthalten (nachstehend hellgrau angelegt). Hierbei handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzflächen östlich des Rothenbücher Weges, aber auch um bereits langjährig wohnbaulich genutzte Flächen an der Kändelstraße und am Rothenbücher Weg. Die betreffenden Flächen waren zum Zeitpunkt der Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1981 kein Bestandteil des Gemeindegebietes Bischbrunn, so dass sie damals nicht wirksam überplant werden konnten (fehlende Planungshoheit).



Rechtswirksame Darstellungen des Flächennutzungsplanes i. d. f. v. 1981 im Fortschreibungsbereich (vgl. Planurkunde)

Ein Großteil der bestehenden Bebauung am Rothenbücher Weg ist derzeit in ein dörfliches Mischgebiet (MD) einbezogen; auch eine Wohnbauparzelle an der Kändelstraße ist ein Mischgebiet eingebunden (vgl. Kartenauszug). Der südliche, etwa 5,25 ha umfassende Teilraum des Fortschreibungsbereiches wurde im Rahmen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1996 als geplantes, Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen (WA „Waldgut“). Bislang wurde das geplante Wohnquartier auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung jedoch noch nicht weiterverfolgt.

3 Bauleitplanerische Entwicklung im Planungsraum

3.1 Planungsziele, planerische Leitlinien

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanfortschreibung sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauflächen am Rothenbücher Weg geschaffen werden; der ermittelte Flächenbedarf ist in Kapitel 1.2 für den Prognosezeitraum bis 2030 dokumentiert.
Zwar ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit dem Wohngebiet „Waldgut“ bereits seit 1996 eine großflächige Entwicklungsoption (Gesamtfläche ca. 5,25 ha) vorgesehen, jedoch sind in diesem Bereich derzeit keine Teilflächen verfügbar, die nach Maßgabe der aktuellen Bedarfssituation in einem städtebaulich verträglichen Kontext mit der talseitigen Bestandsbebauung überplant und erschlossen werden könnten. Eine verbindliche Überplanung von Bauerwartungsland, das nicht im gemeindlichen Eigentum steht, scheidet aus Sicht der Gemeinde aus, da hierbei nicht sichergestellt werden kann, dass tatsächlich auch alle überplanten (Privat)flächen kurzfristig für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung stehen würden.
Daher soll der aktuelle Bedarf am Rothenbücher Weg bewältigt und das geplante Wohngebiet „Waldgut“ in gleicher Größenordnung verkleinert werden. So ergibt sich durch die Planfortschreibung keine zusätzliche Wohnflächenbevorratung im Flächennutzungsplan Bischbrunn, die angesichts des aktuellen Bauflächenbedarfs auch nicht begründet werden kann.
Die langjährig bestehenden, bislang aber nicht überplanten Wohnbauflächen an der Kändelstraße und am Rothenbücher Weg sollen als Bauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen und die nach Maßgabe naturschutzfachlicher Ziele gebotenen Ausgleichs-, Ersatz- und Pflegemaßnahmen sollen zumindest teilflächig bereits auf FNP-Ebene dargestellt und zugeordnet werden.

3.2 Geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan

Neuausweisung von Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO

- Wohngebiet Rothenbücher Weg

Nordöstlich des Rothenbücher Weges ist die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Gesamtfläche von etwa 7.261 m² vorgesehen, um den aktuellen Wohnbauflächenbedarf im Gemeindegebiet innerhalb der nächsten Jahre decken zu können. Die Fläche steht im Eigentum der Gemeinde Bischbrunn, ist durch den Rothenbücher Weg und einen Wirtschaftsweg im Süden erschlossen und kann bei günstigem Flächenzuschnitt bedarfsgerecht und flächensparend entwickelt werden. Eine zügige, wohnbauliche Nutzung kann im Rahmen der weiterführenden Planung und der Flächenvergabe durch Baugebote gesteuert werden.
Derzeit ist ein Großteil der betreffenden Fläche in ein naturschutzfachlich bedeutsames Grünlandbiotop eingebunden (artenreiches Extensivgrünland mit Borstgrasrasenfragmenten), das gem. § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützt ist. Daher ist ein funktionsgleicher Ersatz des Grünlandbestands im räumlich-funktionalen Zusammenhang (etwa 80 m östlich des Eingriffsraumes) geplant (Grünflächendarstellung B2, vgl. Planurkunde; Begründung nachstehend). Da die Standortbedingungen im Ausgleichsraum mit den mageren, flachgründigen Standorten im geplanten Wohngebiet vergleichbar sind, die Flächendimension ausreichend ist und ein räumlich-funktionaler Verbund mit verbleibenden Biotopanteilen besteht (Funktion eines Spenderbiotops), ist mittelfristig ein quantitativ wie qualitativ gleichwertiger Ersatz des Grünlandbiotops erzielbar. So kann naturschutzrechtlichen Kompensationserfordernissen, die vor allem auf den Verlust des Grünlandbiotops zurückgehen werden, angemessen nachgekommen werden. Die im Parallelverfahren durchzuführende Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Rothenbücher Weg“ erfolgt nach Maßgabe dieser Festlegungen.

- Wohngebiet Kändelstraße-Rothenbücher Weg

Das Flurstück 2251/6, Gemarkung Bischbrunn, soll in ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO einbezogen werden. Es umfasst eine Gesamtfläche von 1.742 m², zeichnet sich durch eine Grenzlage sowohl an der Kändelstraße, als auch am Rothenbücher Weg aus und steht in einem direkten, räumlichen Zusammenhang mit wohnbaulich genutzten Flächen im Osten und den geplanten Wohnbauflächen am Rothenbücher Weg. Insofern bildet sie im Verbund mit den bestehenden und geplanten Siedlungsflächen eine städtebaulich naheliegende Abrundung des Siedlungsraumes Bischbrunn.

Die Fläche wird derzeit von extensiv genutztem Grünland eingenommen, das es im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nach Maßgabe der Richtlinien des bayer. StMB 2021 (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) möglichst im räumlich-funktionalen zu kompensieren gilt. Geeignete Standorte bestehen z. B. im Umfeld der ausgewiesenen Grünflächen (B2, B3), oder auch im Umfeld der verbleibenden Teilfläche des Grünlandbiotops Nr. 6122-1025-001 im nördlichen Teilraum des Plangebietes.

- Wohngebiet „Waldgut“

An der bereits im Jahr 1996 vorgenommenen Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes „Waldgut“ soll im Grundsatz auch weiterhin festgehalten werden, um auch künftigem Wohnbauflächenbedarf im Gemeindegebiet begegnen zu können. Jedoch ist geplant, den Flächenansatz des Wohngebietes um die Flächen der neu ausgewiesenen Wohngebiete „Rothenbücher Weg“ und „Kändelstraße-Rothenbücher Weg“ zu reduzieren, da keine zusätzlichen Flächenbevorratungen aufgenommen werden sollen, deren Bedarf derzeit nicht absehbar ist. In diesem Zusammenhang ist im östlichen und nördlichen Grenzbereich des Gebietes vorgesehen, Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild“ auszuweisen, die bei Weiterentwicklung des Wohngebietes „Waldgut“ zur (Teil)kompensation von planbedingten Eingriffen von Natur- und Landschaft zu nutzen sind. Hierdurch reduziert sich die bisherige Gesamtfläche des Allgemeinen Wohngebietes um 9.007 m² (auf insgesamt 43.449 m²), was der Gesamtfläche der beiden neu ausgewiesenen Wohngebiete (9.003 m²) entspricht. Die vorgesehenen Grünflächenausweisungen (bzw. WA-Flächenstreichungen) sind auf Teilflächen von Streuobstbeständen auf Grünland geprägt, so dass die vorgesehenen Plananpassungen neben landschafts-gestalterischen Potenzialen auch eine deutliche Reduktion planbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft bewirken.
Sehr wahrscheinlich werden weitere Maßnahmen des Natur- und Artenschutzes (Ausgleichs-/CEF-Maßnahmen) außerhalb der ausgewiesenen Grünfläche B3 im Gemeindegebiet Bischbrunn erforderlich werden, um Eingriffe in Natur und Landschaft vollumfänglich kompensieren zu können, die das großflächige WA „Waldgut“ mit sich bringen wird; dies ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen.

<u>Ausweisung bestehender Bauflächen</u>

- Bestehendes Dorfgebiet am Rothenbücher Weg

Die bestehende Bebauung westlich des Rothenbücher Weges, wird – entsprechend der bisherigen Gebietsdarstellung – auch weiterhin als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO dargestellt. Hierbei wird auch die langjährige Bestandsbebauung auf Flurstück 2258/3, Bischbrunn (ehemaliges Forsthaus), in das Dorfgebiet eingebunden.
Zwar sind innerhalb des Quartiers neben Wohnnutzungen ausschließlich 2 Gewerbebetriebe vorhanden (Bioladen und Elektrogeschäft), die auch in einem Wohngebiet grundsätzlich oder ausnahmsweise zulässig wären, jedoch bergen insbesondere die großflächigen, westlichen Flurstücksparzellen des Quartiers noch Potenziale für künftige, dorftypische Nutzungen (z. B. landwirtschaftliche Nebenerwerbsnutzunge, zur Be- oder Verarbeitung land- oder forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe u. a.). Die Gesamtfläche des Dorfgebietes beträgt etwa 9.548 m².

- Bestehende Wohnbauflächen an der Kändelstraße

Die 4 langjährig bestehenden Bauflächen an der Kändelstraße werden entsprechend ihrer Realnutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO mit einer Gesamtfläche von etwa 4.539 m² ausgewiesen. Zum Zeitpunkt der Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1981 waren die 3 westlichen Bauflächen noch nicht Bestandteil des Gemeindegebietes Bischbrunn – dementsprechend war ihre Überplanung damals noch nicht möglich. Die östliche Grenzfläche wurde zwar bereits 1981 rechtswirksam in ein Mischgebiet einbezogen, ist jedoch wohnbaulich genutzt und steht im Verbund mit wohnbaulichen Nutzungen westlich und südlich (WA „Waldgut“). Vor diesem Hintergrund wird auch diese Fläche in das Allgemeine Wohngebiet einbezogen.

Darstellung von Verkehrsflächen

Auch die im Fortschreibungsbereich bestehenden Verkehrsflächen (Kreisstraße, Ortsstraßen und Wirtschaftswege) werden planerisch berücksichtigt und entsprechend ihrer Erschließungsfunktion bzw. Klassifizierung dargestellt. Sie umfassen eine Gesamtfläche von etwa 9.102 m².

Neuausweisung von Grünflächen, Zweckbestimmung „Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild“

Im nordöstlichen und südöstlichen Grenzbereich werden Grünflächen mit der naturschutzfachlich ausgerichteten Zweckbestimmung „Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild“ dargestellt. Hierbei handelt es sich um naturschutzfachliche Ausgleichsräume für die geplanten Wohngebiete „Rothenbücher Weg“ (nordöstliche Teilfläche B2, ca. 8.872 m²) und „Waldgut“ (südöstliche Teilfläche B3, ca. 9.007 m²). Die Erschließung beider Wohngebiete wird mit erheblichem Kompensationsbedarf einhergehen, der innerhalb dieser Grünflächen zu bewältigen sein wird. Daher werden Grünflächen gleichermaßen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen und den einzelnen Eingriffsräumen (Wohngebieten) zugeordnet.
Während im Falle der Grünfläche B2 bereits absehbar ist, dass deren Flächenumfang zur Kompensation von Eingriffen im geplanten Wohngebiet „Rothenbücher Weg“ ausreichen wird (die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt parallel zu vorliegenden FNP-Fortschreibung), ist mit Blick auf die Grünfläche B3 davon auszugehen, dass deren Flächenumgriff nicht ausreichen wird, um planbedingten Eingriffen im großflächigen Wohngebiet „Waldgut“ vollständig nachkommen zu können. Ergänzende Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet Bischbrunn dürften hierzu erforderlich werden.

Sicherung eines hochwertigen Grünlandbiotops im nordwestlichen Grenzbereich des Fortschreibungsbereichs

Das verbleibende Grünlandbiotop mit der Objektnummer 6122-1025-001 (bayer. LfU, Biotopkartierung) im nordwestlichen Grenzbereich des Fortschreibungsbereich wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. In diesem Bereich ist die Erhaltungspflege des hochwertigen, artenreichen Extensivgrünlands künftig vordringlich und dauerhaft aufrechtzuerhalten, da in Folge der Entwicklung des Wohngebietes „Rothenbücher Weg“ ein großer Teil des betreffenden Grünlandbiotops verloren gehen wird. Der Grünlandbestand wurde bereits in den vergangenen Jahren im Rahmen einer extensiven Landwirtschaft vorbildlich als Mähwiese bewirtschaftet und gepflegt; daher wird die Fläche gleichermaßen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Flächen für grünordnerische Ortsrandgestaltung

Im Übergangsbereich zum offenen Landschaftsraums sind sowohl im geplanten Wohngebiet „Waldgut“, als auch im geplanten Wohngebiet „Rothenbücher Weg“ grünordnerische Ortsrandgestaltungsmaßnahmen vorgesehen, um die Quartiere in die Landschaft einzubinden. In dieser Hinsicht ist die Schaffung von Baumreihen, Baumgruppen oder naturnahen Strauchheckenriegeln auf extensiv genutzten Gras-/Krautfluren zielführend. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Weiteren eine Konkretisierung der Maßnahmen erforderlich.

Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft

Im nördlichen Teilraum des Fortschreibungsbereiches werden Acker- und Grünlandflächen, vereinzelt auch Streuobstgruppen, als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Hierbei handelt es sich um langjährige Bestandsflächen mit insgesamt etwa 35.064 m², die zum Zeitpunkt der Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1981 noch nicht der Gemeinde Bischbrunn angehörten und dementsprechend bei der Planaufstellung nicht berücksichtigt werden konnten (fehlende Planungshoheit). Auf einzelne Obst- und Laubbaumbestände wird hingewiesen.

3.3 Flächenbilanz im räumlichen Geltungsbereich

Im Plangebiet ergibt sich abschließend folgende Flächenbilanz:

Geplante Flächennutzung	**Fläche in m²**	**Anteil Plangebiet**
Allgemeines Wohngebiet, Bestand (WA)	4.539	3,5 %
Allgemeines Wohngebiet, Planung seit 1996 (WA)	43.449 ***(reduziert um 9.007)***	33,8 %
Allgemeines Wohngebiet, Neuplanung (WA)	9.003	7,0 %
Dorfgebiet, Bestand (MD)	9.548	7,4 %
Fläche für die Landwirtschaft, Bestand	35.064	27,3 %
Öffentliche Grünfläche, Planung: Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild	17.880	13,9 %
Örtliche Verkehrsfläche, Bestand: Ortsstraßen, Wirtschaftswege	6.071	4,7 %
Überörtliche Verkehrsfläche, Bestand: Kreisstraße	3.031	2,4 %
Gesamtfläche	**128.585**	**100 %**

Die Planfortschreibung sieht in der Bilanz keine zusätzlichen Bauflächen vor, die nicht bereits seit Jahren bebaut sind.

Teil B – Umweltbericht

1 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

1.1 Auftrag und gesetzliche Anforderungen

Um dem aktuellen Wohnbauflächenbedarf im Gemeindegebiet Bischbrunn decken zu können, sollen die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines Wohnquartiers am Rothenbücher Weg am nördlichen Ortsrand Bischbrunns geschaffen werden. Für die betreffende Fläche bestehen im Flächennutzungsplan bislang keine rechtswirksamen Darstellungen.
Im Gegenzug sollen bereits langjährig ausgewiesene Wohnbauflächen im Wohngebiet „Waldgut“ in gleicher Größenordnung zurückgenommen werden, da die aktuelle Flächenbedarfssituation (vgl. Kapitel A 1.1 und A 1.2) insgesamt keine zusätzliche Wohnflächenbevorratung im Gemeindegebiet erfordert.

Ergänzend sollen bereits langjährig bebaute Flächen an der Kändelstraße entsprechend ihrer Realnutzung als Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen und erforderliche, naturschutzrechtliche Kompensationsflächen mitberücksichtigt werden.

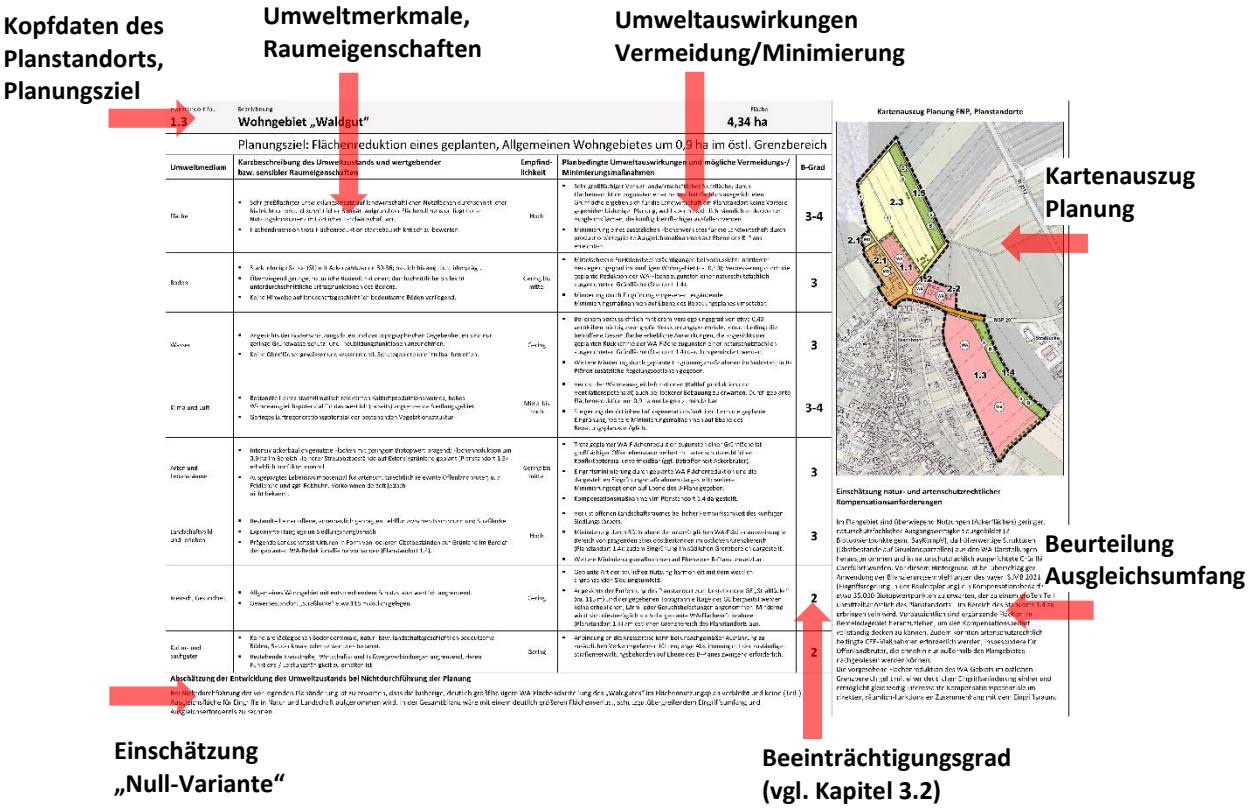
In Folge der europarechtlichen Anpassung des Baugesetzbuches vom 24. Juni 2004 (EAG-Bau) ist es gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen eines kommunalen Bauleitplanverfahrens erforderlich, eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB im Planungsprozess hinreichend berücksichtigt werden und eine Grundlage der gemeindlichen Abwägung bilden.
Die im Rahmen der Umweltprüfung analysierten Umweltbelange sind nach § 2a BauGB in Form eines Umweltberichts darzulegen, der einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan bildet und in die gemeindliche Abwägung eingestellt wird. Die Umweltprüfung bildet das Trägerverfahren für alle umweltbezogenen Prüfungsfelder in der kommunalen Bauleitplanung. Der vorliegende Umweltbericht nimmt daher auch auf landschaftsplanerische Planinhalte, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezielle artenschutzrechtliche Belange Bezug. Darüber hinausgehende, umweltrelevante Aspekte des Bodenschutzes, Wasserschutzes, Immissionsschutzes und Naturschutzes finden im Weiteren gleichermaßen Berücksichtigung.

Mit der Dokumentation der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren wurde das Planungsbüro FLECKENSTEIN, Stadt- und Landschaftsplanung, Lohr am Main, beauftragt

1.2 Methodische Grundlagen und Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung

Der Aufbau des Umweltberichtes und die angewandte Bewertungsmethodik orientieren sich an den Empfehlungen des bayer. StMI 2007 „Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“.

Da die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes mit mehreren Neudarstellungen (unterschiedliche Planungsstandorte) einhergeht, wurde zur Beurteilung von Umweltauswirkungen der Entwicklungsmaßnahmen eine einzelflächenbezogene, tabellarische Zusammenstellung aller prüfrelevanten Parameter gewählt; die einzelnen Planstandorte werden in Kapitel B 3.3 mit Hilfe folgender Matrix (DIN A3 Format) analysiert und eingeordnet:



Hierdurch soll eine kompakte und - im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten - eine möglichst übersichtliche Darstellung relevanter Umweltbelange für alle prüfungsrelevanten Planstandorte erzielt werden.

Die Beschreibung des Umweltzustands und wertgebender bzw. sensibler Raumeigenschaften im Bereich der einzelnen Planstandorte fließen folgende Bestandsmerkmale und Datengrundlagen ein:

Umweltmedium	Wertgebende Bestandsmerkmale, Indikatoren
Fläche	▪ Betroffene Flächendimension im aktuellen Siedlungskontext ▪ Aktuelle Flächennutzungsanforderungen; Konfliktpotenzial von Nutzungsänderungen
Boden	▪ Aktuelle, natürliche Bodenfunktionswerte am Planstandort (Beurteilung auf Grundlager der historischen Bodenschätzungsdaten und der Bewertungsempfehlungen der LUBW 2010) ▪ Sofern gegeben: Wertgebende bzw. besondere Bodenfunktionswerte am Planstandort ▪ Sofern relevant: Örtliche Bodenerosionsgefährdung

Umweltmedium	Wertgebende Bestandsmerkmale, Indikatoren
Wasser	▪ Oberflächengewässer am Planstandort, sofern vorhanden. ▪ Grundwasserneubildungs- und -schutzfunktionen der Landschaft (Indikator Bodenfunktionen und Grundwasserflurabstand).
Klima und Luft	▪ Wärmeausgleichsfunktion der Landschaft (Kaltluftproduktion, Ventilationspotenzial). ▪ Luftregenerationsfunktion (Filtrationswirkungen der Vegetationsdecke).
Arten und Lebensräume	▪ Lebensraumfunktion der Landschaft für Flora und Fauna unter besonderer Berücksichtigung der Biotopwertliste zur BayKompV. ▪ Prüfung des gesetzlichen Schutzstatus von Bestandsstrukturen. ▪ Örtliches Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen.
Landschaftsbild und -erleben	▪ Landschaftliche Ausstattung, Landschaftselemente. ▪ Landschaftsbezogene und erholungsrelevante Raumausstattung. ▪ Fernwirksamkeit von Standorten.
Mensch, Gesundheit	▪ Wohnumfeldsituation, Wohnqualitäten ▪ Örtliche Beeinträchtigungen durch Immissionen
Kultur- und Sachgüter	▪ Bestand an Boden- und Baudenkmalen ▪ Bedeutsame Versorgungs- und Erschließungsstrukturen

Die Bewertung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen erfolgt in Anlehnung an die Empfehlungen des bayer. StMI 2007 mit Hilfe von vordefinierten Beeinträchtigungsgraden (B-Grad), die in einer 5-stufigen Bewertungsskala abgestuft sind. So kann eine Vergleichbarkeit von Umweltauswirkungen zwischen den einzelnen Planstandorten hergestellt werden; hierbei werden die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mitberücksichtigt, während geplante Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen entsprechend den Empfehlungen des StMI 2007 unberücksichtigt bleiben. Bewertungsgegenstand sind die einzelnen Schutzgüter:

Grad der Beeinträchtigung	Umweltauswirkungen	Erläuterung
Grad 0	Keine Beeinträchtigungen	Belange des Schutzgutes sind nicht berührt oder werden nicht beeinträchtigt.
Grad 1	Umweltauswirkungen sehr geringer Erheblichkeit	▪ Die Planung wirkt sich auf das Schutzgut nur sehr geringfügig aus ▪ und/oder das Schutzgut weist eine besonders geringe Empfindlichkeit auf, ▪ oder die zu erwartenden, geringen Auswirkungen können durch geplante Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen entsprechend reduziert werden.

Grad der Beeinträchtigung	Umweltauswirkungen	Erläuterung
Grad 2	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit	▪ Es sind geringe Auswirkungen der Planung zu erwarten ▪ und/oder das Schutzgut weist eine geringe Empfindlichkeit auf, ▪ oder die zu erwartenden, mittelschweren Auswirkungen können durch Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen entsprechend reduziert werden.
Grad 3	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit	▪ Es sind mittelschwere Auswirkungen der Planung zu erwarten ▪ und/oder die zu erwartenden Auswirkungen hoher Erheblichkeit können durch Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen deutlich reduziert werden.
Grad 4	Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit	▪ Es sind schwere Auswirkungen der Planung zu erwarten ▪ oder die zu erwartenden Auswirkungen sehr hoher Erheblichkeit können durch Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen deutlich reduziert werden.
Grad 5	Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit	▪ Es sind sehr schwerwiegende Auswirkungen der Planung zu erwarten ▪ oder die zu erwartenden Auswirkungen können durch Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen nicht oder nur unwesentlich reduziert werden.

Auch die zu erwartenden Umweltauswirkungen landschaftsplanerischer Planinhalte werden im Weiteren berücksichtigt. Da die landschaftsplanerischen Darstellungen auf Grundlage der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erarbeitet wurden und auch auf die Vermeidung, Minimierung und Kompensation von erheblichen Umweltauswirkungen baulicher Entwicklungen ausgerichtet sind, sind nachteilige Umweltauswirkungen naturgemäß eher selten festzustellen.

In Kapitel 4 des vorliegenden Umweltberichtes werden schließlich Ansätze alternativer Planungsoptionen beleuchtet.

Bei der Durchführung der verfahrensbegleitenden Umweltprüfung ergaben sich keine grundlegenden Schwierigkeiten. Natürlich können auf Maßstabsebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes noch keine Detailbeurteilungen spezieller Umweltauswirkungen geleistet werden (so z. B. hinsichtlich konkret zu erwartender, artenschutzrechtlicher Anforderungen) – diese sind auf Ebene nachgeordneter Bebauungsplanverfahren vorzunehmen. Jedoch zeigt der vorliegende Umweltbericht mögliche Auswirkungen und Konfliktpotenziale auf, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitergehend zu beleuchten sind.

1.3 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Untersuchungsgebiet

Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung gem. BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies betrifft im Hinblick auf die zu prüfende Bauleitplanung insbesondere

- Auswirkungen auf die Komponenten des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge sowie Auswirkungen auf die Landschaft und biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebieten nach Europäischem Naturschutzrecht und im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen und den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame wie auch effiziente Nutzung von Energie.
- die Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen umweltbezogenen Belangen

(§ 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB)
Des Weiteren ist gemäß § 1a BauGB insbesondere zu beachten:

- Mit Grund und Boden ist generell sparsam und schonend umzugehen; die Wiedernutzbarmachung brachliegender Bauflächen, Möglichkeiten der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind zu nutzen und einer zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Flächen vorzuziehen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden; der Flächenbedarf soll begründet werden.
- Die Bodenversiegelung ist auf ein unbedingt erforderliches Maß zu begrenzen.
- die Vermeidung und der Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.
  Erforderliche Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens prinzipiell festzusetzen oder eindeutig zuzuordnen.
- Erfordernissen des Klimaschutzes ist Rechnung zu tragen.

(§ 1a BauGB)

Gesetzlich verankerte Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Bundesnaturschutzgesetz bildet die grundlegende Rechtsquelle für Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft sowohl im Siedlungs- als auch offenen Landschaftsraum auf eine Weise zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerations- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft,

zum Einen aufgrund ihres Eigenwertes, zum Anderen angesichts ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen, nachhaltig und in Verantwortung für künftige Generationen auf Dauer gesichert sind.

In § 1 Abs. 2 - 7 BNatSchG werden Teilziele des Naturschutzes und Landschaftspflege formuliert, die eine Konkretisierung der in § 1 Abs. 1 BNatSchG vorgegebenen Leitziele darstellen und im Weiteren Berücksichtigung finden.

Landes- und Regionalplanung

Zielbestimmungen der Raumordnungspläne (Landesentwicklungsprogramm mit Landschaftsprogramm sowie Regionalplan mit Landschaftsrahmenplan) stellen übergeordnete Planungsleitsätze, also verbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung dar.

Die planerisch besonders relevanten Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung wurden in Kapitel A 1.4 der vorliegenden Planbegründung ausführlich zusammengestellt. Hierauf wird an dieser Stelle verwiesen.

Naturschutz- und wasserrechtliche Schutzbestimmungen

Naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen gemäß Kapitel 4 BNatSchG i. V. m. den Teilen 3 und 4 BayNatSchG sowie wasserrechtliche Vorgaben gemäß § 51 WHG stellen gegenüber der kommunalen Bauleitplanung höherrangige Rechtsvorschriften dar, die im Rahmen der örtlichen Gesamtplanung grundsätzlich zu beachten sind.

Alle bestehenden und planungsrelevanten Schutzbestimmungen des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft können den Kapitel 1.4 der Planbegründung entnommen werden. Hierauf wird an dieser Stelle verwiesen.

Denkmalrechtliche Schutzbestimmungen

Innerhalb des Fortschreibungsbereiches sind derzeit keine Bodendenkmale, Baudenkmale oder Gebäudeensembles nach BayDSchG registriert (vgl. bayer. BLFD, Denkmal-Atlas Bayern, Stand Juni 2025).

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Main-Spessart

Inhaltlich stellt das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) auf der Grundlage einer umfassenden Bestandserhebung und -bewertung alle wichtigen Ziele und Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes innerhalb eines Landkreises zusammen. Hierunter fallen konkrete Aussagen bezüglich Erhalt oder Fortentwicklung wertvoller Lebensräume, artenschutzrelevanter Populationen und räumlich-funktionaler Vernetzungsoptionen.
Insbesondere den Naturschutzbehörden wird durch das ABSP eine fachlich fundierte Basis vermittelt, die ihnen essentielle und sinnvolle Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufzeigt. Darüber hinaus ist das Fachprogramm in seinen Entwicklungsaussagen als verbindlicher Rahmen naturschutzfachlichen Behördenhandelns zu verstehen.
Der Untersuchungsraum ist Bestandteil des Naturraums 141-A „Sandsteinspessart“ und hier dem naturschutzfachlichen Schwerpunktraum „Hafenlohrtal und Nebentäler“ zuzuweisen. Folgende, teilraumbezogene Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes sind für den Planungsraum von Relevanz:

- Erhalt der weitgehend naturnahen Bäche, Vermeidung von Nährstoffeinträgen zur Sicherung der sehr guten Wasserqualität (z. B. Pufferstreifen in den landwirtschaftlich genutzten Bereichen) bzw. Verbesserung der Abwasserreinigung an Esselbach und Steinmarker Bach.
- Förderung der naturnahen Bestockung in den Quellbereichen und Bachabschnitten im Wald; insbesondere auch Waldumbaumaßen (…).
- Erhalt trockener Magerwiesen, Streuobstwiesen und wärmebegünstigter Waldsäume an den wenigen offenen Hangbereichen.
- Naturnahe Waldbewirtschaftung in den Hangwäldern (u. a. Erhöhung des Alt- und Totholzanteils, schonende Zielstärkennutzung, Naturverjüngung), langfristige Verjüngung von Nadelholzreinbeständen auf naturnahe Mischwaldbestände (v. a. edellaubholzreiche Buchenwälder).

(vgl. ABSP Lkr. MSP, 1996)

Artenschutzkartierung Bayern und vorliegende Nachweise artenschutzrechtlich relevanter Tier-/Pflanzenarten

Raumbezogene Kenntnisse über das Vorkommen seltener und schutzbedürftiger Tier- und Pflanzenarten zählen zu den wichtigen Datengrundlagen der örtlichen Landschaftsplanung. Seit dem Jahr 1980 besteht eine landesweite Datenbank (Artenschutzkartierung, ASK), die faunistische und floristische Informationen enthält und ständig fortgeschrieben wird.
Die in vorliegender Flächennutzungsplanänderung berücksichtigten ASK-Daten weisen den Arbeitsstand 2021 auf und wurden vom bayerischen Landesamt für Umwelt (bayer. LfU) bereitgestellt.

Innerhalb des Fortschreibungsbereiches sind derzeit keine ASK-Objekte verzeichnet; unmittelbar südöstlich des geplanten Wohngebietes „Waldgut“ wurde 2020 ein Vorkommen des gefährdeten Rebhuhns registriert.

Zudem wurden im Rahmen zoologischer Grundlagenermittlungen (Stand 2021) im Planungsgebiet „WA Rothenbücher Weg“ mehrere gehölzbezogene Brutvogelarten (Hausrotschwanz, Feldsperling) nachgewiesen (Brönner 2021).

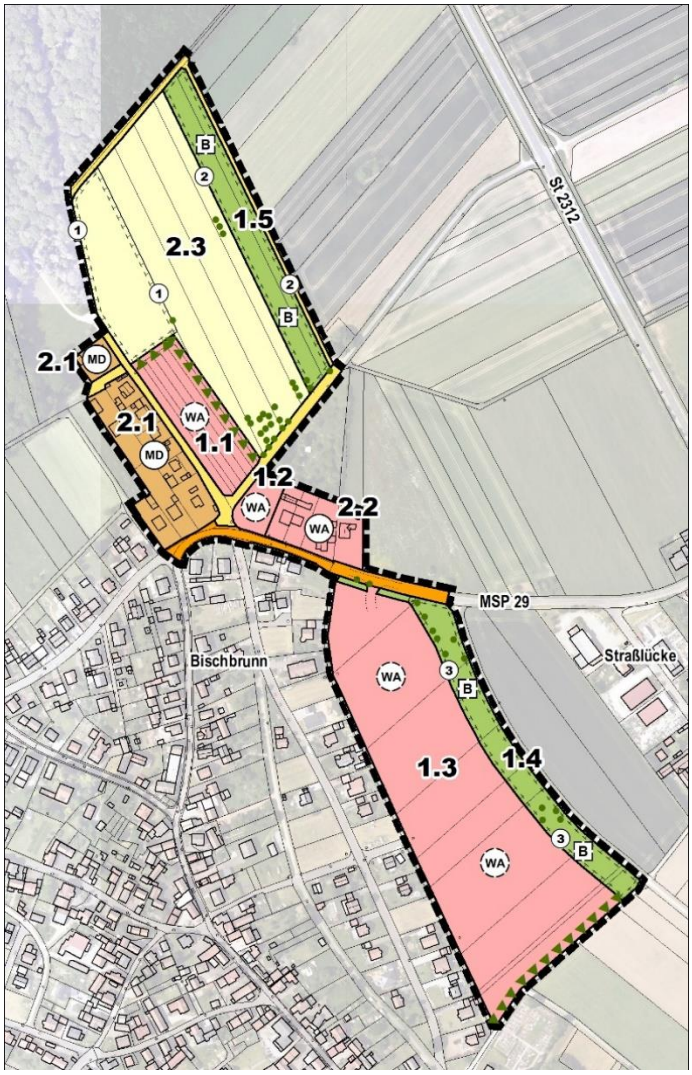
1.4 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Durch die vorliegende, 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Bischbrunn werden folgende bauleitplanerische Ziele verfolgt:

- Neudarstellung von wohnbaulichen Nutzflächen am Rothenbücher Weg, um den aktuellen Wohnflächenbedarf im Gemeindegebiet kurz- bis mittelfristig bewältigen zu können.
- Im Bereich des bereits seit 1996 im FNP bevorrateten Wohngebiets „Waldgut“ sind momentan keine Flächen verfügbar, die nach Maßgabe der aktuellen Bedarfssituation in einem städtebaulich verträglichen Kontext mit der talseitigen Bestandsbebauung überplant und erschlossen werden könnten; zudem sollen vor dem Hintergrund des aktuellen Flächenbedarfs keine zusätzlichen Wohnbauflächen im FNP bevorratetet werden – diesbezüglich besteht kein Erfordernis. Daher ist vorgesehen, das ausgewiesene Wohngebiet „Waldgut“ um die Flächendimension der am Rothenbücher Weg hinzukommenden Wohnbauflächen zu reduzieren.
- Weiterhin sollen bereits langjährig bebaute Flächen an der Kändelstraße und auch am Rothenbücher Weg entsprechend ihrer Realnutzung als Wohnbau- und Dorfgebietsflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Die betreffenden Flächen gehörten zum Zeitpunkt der Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1981 nicht dem Gemeindegebiet Bischbrunn an und konnten daher nicht überplant werden (fehlende Planungshoheit).
- Auch naturschutzrechtliche Kompensationsflächen sollen durch Grünflächenausweisungen berücksichtigt werden, die im Zusammenhang mit den geplanten Wohnbauflächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich werden. Umgebende, landwirtschaftliche Nutzflächen werden entsprechend ihrer Realnutzung in die Planung integriert.
- Schlussendlich werden begleitende, grünordnerische und naturschutzfachliche Darstellungen aufgenommen (Ortsrandgestaltung/Eingrünung von Bauflächen, Erhaltungs- und Pflegegebote), um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, zu minimieren und zu kompensieren.

Die im Einzelnen vorgesehenen Plandarstellungen können der Planurkunde, oder der Planbegründung (Kapitel A 3.2) entnommen werden.

2 Planungsstandorte im Untersuchungsgebiet



Die im Rahmen der vorliegenden FNP-Fortschreibung vorgesehenen Flächendarstellungen werden im Weiteren einzelflächenbezogen beleuchtet (Planstandorte).
Die einzelnen Standortnummern können dem nebenstehenden Kartenauszug entnommen werden (1.1 – 1.5, 2.1 – 2-3):

2.1 Neuausweisung von Bau- und Grünflächen ohne vergleichbare Vorprägung bzw. Realnutzung

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanfortschreibung ist die Neuausweisung Bau- oder Grünflächen vorgesehen, die nach Maßgabe ihrer aktuellen Realnutzung bislang nicht entsprechend vorgeprägt sind.
Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind für diese Flächen keine vergleichbaren Planungsdarstellungen enthalten, oder die bislang vorgesehene Planungsdarstellung wird durch vorliegende Planänderung in umwelterheblichem Umfang angepasst. Hierzu zählen die folgenden Planstandorte, die vorangehender Textkarte entnommen werden können:

- Standort 1.1 „Wohngebiet Rothenbücher Weg“: Neuausweisung von Wohnbaufläche auf derzeit landwirtschaftlich genutzter Fläche; bislang keine Darstellung im FNP vorhanden.
- Standort 1.2 „Wohngebiet „Kändelstraße – Rothenbücher Weg“: Neuausweisung von Wohnbaufläche auf derzeit landwirtschaftlich genutzter Fläche; bislang keine Darstellung im FNP vorhanden.
- Standort 1.3 „Wohngebiet „Waldgut“: Beibehaltung der seit 1996 bestehenden Planungsdarstellung „Allgemeines Wohngebiet“, jedoch in deutlich reduzierter Flächendimension.
- Standort 1.4: Neuausweisung einer Grünfläche, Zweckbestimmung „Biotop-/Artenschutz, Landschaftsbild“ auf einer derzeit als Wohngebiet geplanten Fläche (Teilfläche des geplanten WA Waldgut); Realnutzung derzeit Landwirtschaft.
- Standort 1.5: Neuausweisung einer Grünfläche, Zweckbestimmung „Biotop-/Artenschutz, Landschaftsbild“ auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche; bislang keine Darstellung im FNP vorhanden.

Diese Neuausweisungen oder Planänderungen können mit erheblichen Umweltauswirkungen einhergehen, so dass sie in Kapitel B 3.2 einzelflächen- und schutzgutbezogen ausführlich beleuchtet werden.

2.2 Ausweisung von Bauflächen und sonstigen Flächen entsprechend ihrer Vorprägung bzw. Realnutzung

Daneben sind Flächendarstellungen vorgesehen, die (1) Bestandsdarstellungen in der bisher rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes aufgreifen, (2) langjährig baulich genutzte Flächen erstmals entsprechend ihrer aktuellen Realnutzung im Flächennutzungsplan verankern, oder die (3) die bisherige Darstellung langjährig überbauter Flächen vor dem Hintergrund der örtlichen Realnutzung korrigieren bzw. überlagern. Hierbei handelt es sich um die folgenden Planstandorte, die ebenfalls vorangehender Textkarte entnommen werden können:

- Standort 2.1 „Dorfgebiet Rothenbücher Weg“: Beibehaltung der bisherigen Flächendarstellung im Flächennutzungsplan und Ergänzung um eine langjährig überbaute Fläche im nordwestlichen Grenzbereich, die bislang nicht im FNP Bischbrunn berücksichtigt ist.
- Standort 2.2: „Wohngebiet Kändelstraße“: Neudarstellung von 2 langjährig wohnbaulich geprägten Grundflächen, die bislang nicht im FNP verankert sind und Korrektur der bisherigen Bauflächendarstellung einer ebenfalls langjährig wohnbaulich geprägten Fläche im östlichen Grenzbereich entsprechend ihrer Realnutzung.
- Standort 2.3: Neudarstellung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche entsprechend ihrer aktuellen Realnutzung.
- Neudarstellung von Verkehrsflächen: Die bereits langjährig bestehenden, bislang jedoch nicht im FNP verankerten Verkehrsflächen im Fortschreibungsbereich werden in den FNP aufgenommen.

Hinsichtlich dieser Flächendarstellungen können erhebliche Umweltauswirkungen schutzgutübergreifend ausgeschlossen werden, insbesondere da sie die langjährig bestehende Realnutzung widerspiegeln und nicht mit erheblichen Einschränkungen bzw. Änderungen der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten einhergehen. Diese Planstandorte werden in Kapitel B 3.2 daher nicht weitergehend bzgl. erheblicher Umweltauswirkungen untersucht.

3 Erfassung und Bewertung von Umweltauswirkungen der Planung

3.1 Geplante Vermeidung und Minimierung von Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen; bei der Beurteilung von Umweltauswirkungen von Plandarstellungen finden die Maßnahmen Berücksichtigung:

- Reduktion des geplanten Wohngebiets „Waldgut“ um die Flächendimension der zusätzlich geplanten Wohnbauflächen am Rothenbücher Weg; so kann in der Summe eine erhebliche Steigerung von Umweltauswirkungen durch Bauflächenausweisungen vermieden werden.
- Darstellung von Maßnahmen zur Ortsranddefinition und -aufwertung im Übergangsbereich zwischen Siedlungs- und offenem Landschaftsraum. Dies betrifft die beiden Wohngebiete „Rothenbücher Weg“ und „Waldgut“.
- Darstellung einer Fläche zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich eines hochwertigen Grünlandbiotops: Hintergrund ist die Gewährleistung einer dauerhaften Erhaltungspflege des vorhanden, artenreichen Extensivgrünlands.

3.2 Geplante Darstellungen zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Zwar werden durch die Aufstellung der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung nicht unmittelbar Eingriffe in den Landschaftshaushalt oder artenschutzrechtliche Kompensationsanforderungen ausgelöst, jedoch werden derartige Beeinträchtigungen längerfristig vorbereitet.

Eine Größenordnung des zu erwartenden Kompensationsbedarfs für die geplanten, baulichen Entwicklungen kann den einzelflächenbezogenen Bewertungen in Kapitel B 3.3 entnommen werden.

Zumindest große Teile der erforderlichen Ausgleichsflächen werden im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den geplanten Eingriffsflächen stehen, werden im Rahmen der vorliegenden Planfortschreibung als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild“ in vorliegender Planfortschreibung planungsrechtlich fixiert:

- Planstandort 1.4: Grünfläche als Ausgleichsraum für das geplante WA „Waldgut“; überlagernde Darstellung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Planstandort 1.5: Grünfläche als Ausgleichs-/Ersatzraum für das WA „Rothenbücher Weg“; überlagernde Darstellung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

3.3 Prüfungsrelevante Flächendarstellungen und deren Umweltauswirkungen

Im Weiteren werden die Umweltauswirkungen der geplanten, umweltrelevanten Neudarstellungen und Planänderungen schutzgutbezogen dargestellt und bewertet. Mit Hilfe der tabellarischen, stichpunktartigen Aufbereitung soll eine kompakte und möglichst übersichtliche Darstellung relevanter Umweltbelange für alle prüfungsrelevanten Planstandorte erzielt werden:

3.3.1 Siedlungsentwicklung im Kernstadtgebiet Höchstadt einschl. Etzelskirchen

Planstandort Nr.	Bezeichnung	Fläche
1.1	**Wohngebiet „Rothenbücher Weg“**	**0,73 ha**

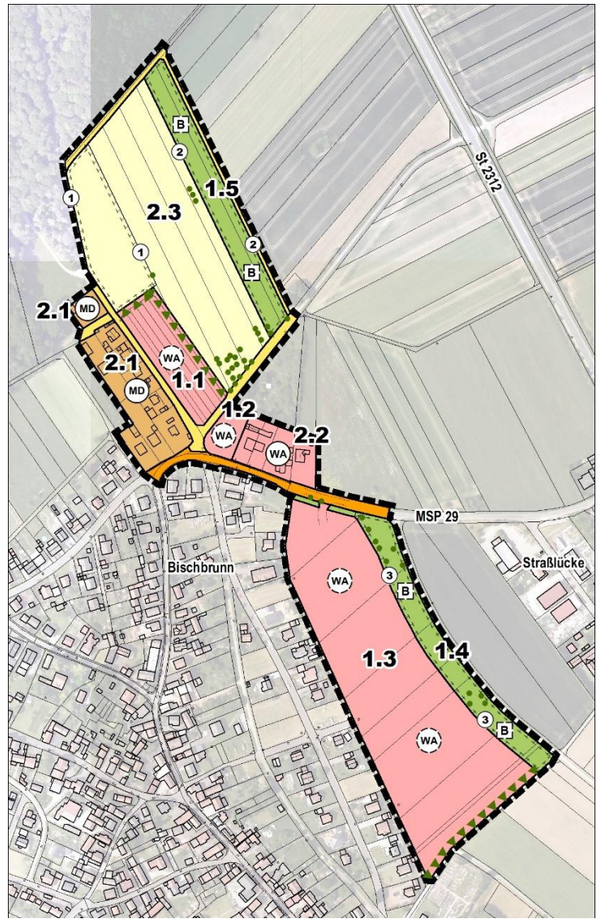
Planungsziel: Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes

Umweltmedium	Kurzbeschreibung des Umweltzustands und wertgebender bzw. sensibler Raumeigenschaften	Empfind-lichkeit	Planbedingte Umweltauswirkungen und mögliche Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen	B-Grad
Fläche	▪ Bei einer Gesamtfläche von ca. 7.261 m² handelt es sich um einen städtebaulich maßstäblichen Siedlungsansatz auf Grünlandstandorten unterdurchschnittlicher Bonität; entsprechend geringe Nutzungskonkurrenz durch die Landwirtschaft vorherrschend. ▪ Sehr hochwertiges Grünlandbiotop betroffen; dementsprechend hohe Konkurrenz durch Naturschutz: Ersatzoptionen jedoch vor Ort gegeben (Planstandort 1.5).	Mittel	▪ Eher kleinflächiger Verlust extensiv genutzter, landwirtschaftlicher Nutzfläche mit unterdurchschnittlicher Bodenbonität. ▪ Verlust eines sehr hochwertigen Grünlandbiotops unvermeidbar; naturschutzfachliche Belange können durch Ersatzmaßnahmen im Umfeld jedoch großenteils aufgefangen werden.	**3**
Boden	▪ Stark lehmige Sande mit Ackerzahlen zwischen 21 (Süden) und 34 (Norden). ▪ Überwiegend geringe, natürliche Bodenfunktionen, teils mittlere Ertragsfunktion. ▪ Mittlere (Norden) bis sehr hohe (Süden) Biotopentwicklungspotenziale. ▪ Keine Hinweise auf landschaftsgeschichtlich bedeutsame Böden vorliegend.	Gering	▪ Mittelschwere Funktionsbeeinträchtigungen bei voraussichtl. mittlerem Versiegelungsgrad im künftigen Wohngebiet; jedoch weitgehender Verlust natürlicher Biotopentwicklungspotenziale. ▪ Minderung durch Eingrünung vorgesehen; ergänzende Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes umsetzbar und auch vorgesehen (Aufstellung im Parallelverfahren).	**2-3**
Wasser	▪ Periodisch wasserführende, unbefestigte Gräben im südlichen und westlichen Grenzbereich verlaufend; Überlauf des zeitweise trockenfallenden Kändelsbrunnens südlich verlaufend. ▪ Angesichts der guten Sickerfähigkeit des Bodens und der Grünlandprägung ist eine mittlere Ausprägung der Grundwasserneubildungsfunktion anzunehmen. ▪ Geringe Filter- und Pufferfunktionen der Böden anzunehmen; überwiegend hoher Grundwasserflurabstand vor; Gefahr von Nährstoff-/Schadstoffsenken in Gräben.	Hoch	▪ Innerhalb des geplanten WA ist von einem Versiegelungsgrad von etwa 0,40 auszugehen, so dass ein großer, versickerungsfähiger Flächenanteil verbleiben wird. ▪ Weitere Minderung durch Eingrünungsmaßnahmen dargestellt; auf Ebene des B-Plans sind weitergehende Minderungsmaßnahmen möglich und derzeit auch vorgesehen (Aufstellung B-Plan im Parallelverfahren)	**2-3**
Klima und Luft	▪ Bestandteil eines Kaltluftproduktionsraumes, angesichts Barrierestrukturen und großflächiger Alternativräume beidseits des Esselbachs mit nur geringer, stadtklimatischer Relevanz. ▪ Geringes Luftregenerationspotenzial der bestehenden Vegetationsstruktur.	Gering	▪ Verlust der Kaltluftproduktionsleistungen des Plangebietes, jedoch ohne erhebliche Auswirkungen auf das Orts-/Geländeklima. ▪ Steigerung der Luftregenerationsfunktion durch zu erwartende Ein- und Durchgrünung zu erwarten.	**1-2**
Arten und Lebensräume	▪ Sehr hochwertiges Grünlandbiotop (artenreiches Extensivgrünland mit Übergängen in Borstgrasrasen) vorherrschend (§30 BayNatSchG). Schaffung eines funktionsgleichen Ersatzbiotops zwingend erforderlich (Planstandort 1.5). ▪ Artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen im Rahmen von Grundlagenerhebungen 2021 ausschl. in Form von einzelnen Brutvogelarten (Feldsperling, Hausrotschwanz) nachgewiesen.	Hoch	▪ Verlust eines gesetzlich geschützten Grünlandbiotops unvermeidbar. ▪ Eine Ausgleichs- und Ersatzfläche steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Verfügung (Eigentum Gemeinde, geeignete Standortbedingungen), die als naturschutzfachlich ausgerichtete Grünfläche dargestellt wird (Planstandort 1.5). ▪ Nur stark begrenzt sind Eingriffsminimierungen möglich; Quartiereingrünung ist dargestellt. Auf Ebene des B-Plans sind weitere Maßnahmen möglich und vorgesehen (Planaufstellung im Parallelverf.)	**4**
Landschaftsbild und -erleben	▪ Bestandteil eines seltenen, naturraumtypischen Landschaftselements, der dem Betrachtungsraum einen hohen Wert an Naturnähe, Eigenart und Artenvielfalt vermittelt; Ersatz zwingend erforderlich. ▪ Vorprägung durch bestehende Wohnbebauung am Rothenbücher Weg. ▪ Östlich und nördlich grenzt ortstypische, land- und forstwirtschaftlich geprägte Feldflur ohne Landschaftsstörungen an.	Hoch	▪ Verlust eines prägenden Landschaftselements im Ortsrandbereich unvermeidbar; Strukturverlagerung in eine Ersatzfläche erforderlich und vorgesehen (Planstandort 1.5). ▪ Minimierung durch Eingrünung des Wohnquartiers vorgesehen; weitergehende Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des B-Plans möglich und vorgesehen (Planaufstellung erfolgt im Parallelverfahren).	**3**
Mensch, Gesundheit	▪ Im Umfeld überwiegend wohnbaulich geprägte Flächen ohne erheblich störende Nutzungen angrenzend. Dementsprechend harmoniert die geplante Nutzung mit baulichem Umfeld.	Gering	▪ Geplante Art der baulichen Nutzung harmoniert mit dem Siedlungsumfeld.	**1**
Kultur- und Sachgüter	▪ Keine archäologischen Bodendenkmale, natur- bzw. landschaftsgeschichtlich bedeutsame Böden, Baudenkmale oder -ensembles bekannt. ▪ Bestehende Wirtschafts- und Fußwegeverbindungen angrenzend, dern Funktions-/ Leistungsfähigkeit zu erhalten ist.	Gering	▪ Keine direkte Beeinträchtigung zu erwarten	**1**

Abschätzung der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Angesichts der langjährigen Nutzungshistorie wird davon ausgegangen, dass an bestehenden Grünlandnutzung festgehalten werden würde, sollte die Bauleitplanung nicht umgesetzt werden. Da eine geringe Bodenbonität vorherrscht, sind jedoch Nutzungsextensivierungen oder auch Stilllegungen nicht ausgeschlossen, die sich auf die Grünlandqualität auswirken würde. Unwahrscheinlich sind privilegierte Bauvorhaben gem. § 35 BauGB. Erheblich nachteilige Veränderungen des Umweltzustands werden insgesamt jedoch nicht erwartet.

Kartenauszug Planung FNP, Planstandorte



Einschätzung natur- und artenschutzrechtlicher Kompensationsanforderungen

Im Plangebiet sind überwiegend Biotopstrukturen hoher, naturschutzfachlicher Ausgangswertigkeit ausgebildet (12-13 Biotopwertpunkte gem. BayKompV; nur kleinflächig sind mittelwertige Strukturen betroffen (8-10 Biotopwertpunkte). Dementsprechend ist bei überschlägiger Anwendung der Bilanzierungsempfehlungen des bayer. StMB 2021 (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) ein hoher Kompensationsbedarf von etwa 75.000 Biotopwertpunkten zu erwarten, der zu einem großen Teil funktionsgleich im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu erbringen sein wird (Betroffenheit §30-Biotop).Eine geeignete Kompensationfläche ist etwa 80 m östlich des geplanten Wohnquartiers verfügbar (Eigentum Gemeinde Bischbrunn) und standörtlich für Ausgleichs-/ und Ersatzmaßnahmen geeignet (Planstandort 1.5). Der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan greift die geplante Ausgleichs- und Ersatzfläche entsprechend auf.

Planstandort Nr.	Bezeichnung	Fläche
1.2	**Wohngebiet „Kändelstraße - Rothenbücher Weg“**	**0,17 ha**

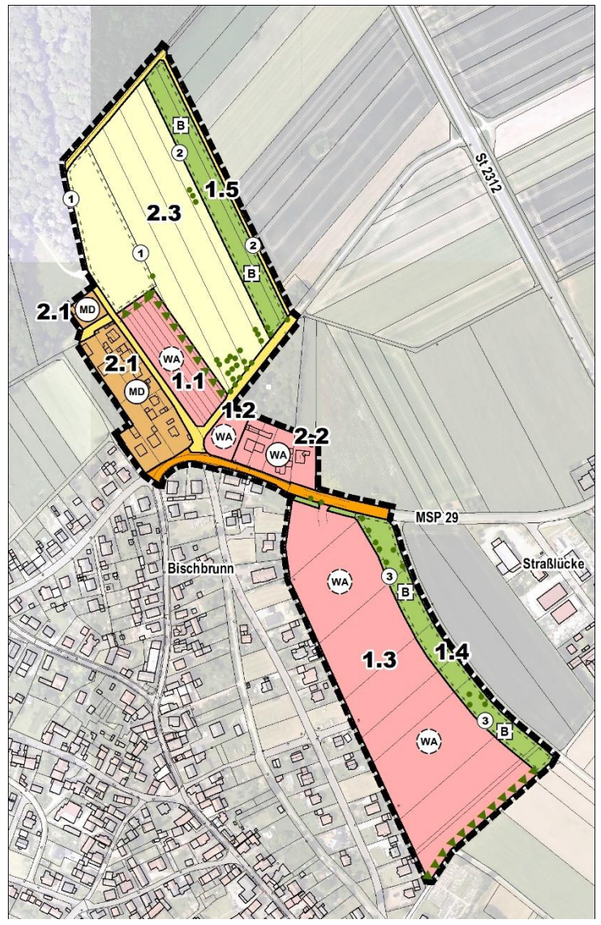
Planungsziel: Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes

Umweltmedium	Kurzbeschreibung des Umweltzustands und wertgebender bzw. sensibler Raumeigenschaften	Empfind-lichkeit	Planbedingte Umweltauswirkungen und mögliche Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen	B-Grad
Fläche	▪ Kleinflächiger, städtebaulich maßstäblicher Entwicklungsansatz auf unterdurchschnittlich ertragsfähiger landwirtschaftlicher Nutzflächen (Ackerschätzungsrahmen 24-31), an Wohnbaufläche angrenzend; dementsprechend geringe Nutzungskonkurrenz durch die örtliche Landwirtschaft. ▪ Bestandteil eines hochwertigen Grünlandbiotops; Betroffenheit naturschutzfachlicher Belange.	Mittel	▪ Nur kleinflächiger Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche überdurchschnittlicher Bonität; städtebaulich gut vertretbare Flächenbeanspruchung. ▪ Betroffenheit des naturschutzfachlich hochwertigen Grünlandbestands nicht vermeid- oder minimierbar. Ausgleichs- und Ersatzoptionen im näheren Umfeld jedoch standörtlich gut umsetzbar.	**2**
Boden	▪ Stark lehmige Sande (SL) mit Ackerzahlspanne 24-31; baulich bislang nicht überprägt. ▪ Überwiegend geringe, natürliche Bodenfunktionen, jedoch erhöhtes Biotopentwicklungspotenzial. ▪ Keine Hinweise auf landschaftsgeschichtlich bedeutsame Böden vorliegend.	Gering	▪ Mittelschwere Funktionsbeeinträchtigungen bei voraussichtl. mittlerem Versiegelungsgrad im künftigen Wohngebiet (vmtl. 0,40). ▪ Minderung durch Eingrünung vorgesehen; ergänzende Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes umsetzbar.	**2**
Wasser	▪ Angesichts der Bodenschätzungsdaten sind geringe Grundwasserschutz- und -neubildungsfunktionen anzunehmen. ▪ Keine Oberflächengewässer und wasserrechtl. Schutzgebiete unmittelbar betroffen; baulich gefasster Kändelsbrunnen jedoch unmittelbar nördlich (bergseits) gelegen.	Gering bis mittel	▪ Eher geringe Beeinträchtigung bei voraussichtl. mittlerem Versiegelungsgrad (vmtl. 0,40) und kleinem Gesamtflächenansatz. ▪ Weitere Minderung durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes möglich.	**2**
Klima und Luft	▪ Keine stadtklimatische Bedeutung als Kaltluftprokuktionsraum, oder als Luftregenerationsraum feststellbar.	Gering	▪ Keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.	**1**
Arten und Lebensräume	▪ Hochwertiges Grünlandbiotop (Extensivgrünland, teils Schutzstatus gem. § 30 BayNatSchG). Voraussichtlich Schaffung eines funktionsgleichen Ersatzbiotops zwingend erforderlich. ▪ Artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen auf Grundlage von Kartierungsdaten aus dem Jahr 2021 nicht zu erwarten.	Hoch	▪ Verlust eines teilflächig gesetzlich geschützten Grünlandbiotops unvermeidbar. ▪ Ausgleichs- und Ersatzoptionen im räumlich-funktionalen Zusammenhang vorhanden (ggf. im Umfeld des Planstandorts 1.5). ▪ Auf Ebene des B-Plans sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung möglich.	**4**
Landschaftsbild und -erleben	▪ Ortsrandlage mit deutlicher Prägung durch wohnbauliche Nutzungen. ▪ Markante Streuobst- und Baumbestände mit ortsrandprägender Wirkung unmittelbar nördlich angrenzend. ▪ Städtebaulicher Zusammenhang mit Umgebungsbebauung klar ablesbar.	Gering	▪ Angesichts der umgebenden, raumbildenden Randstrukturen, sind keine erheblichen Auswirkungen der Planung zu erwarten. ▪ Weitere Minimierung durch Ein- und Durchgrünung auf Ebene des Bebauungsplanes umsetzbar.	**2**
Mensch, Gesundheit	▪ Überwiegend Wohnbebauung mit entsprechendem Schutzanspruch angrenzend; keine störenden Nutzungen feststellbar.	Gering	▪ Geplante Art der baulichen Nutzung harmoniert mit dem Siedlungsumfeld.	**1**
Kultur- und Sachgüter	▪ Der baulich gefasste Kändelsbrunnen ist unmittelbar nördlich des Plangebietes gelegen.	Hoch	▪ Angesichts der bestehenden Entfernungen des Kändelsbrunnens sind keine direkte Beeinträchtigungen zu erwarten.	**1**

Abschätzung der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Angesichts der bereits langjährig bestehenden Grünlandnutzung wird von einer Weiterführung ausgegangen, sollte die Bauleitplanung nicht umgesetzt werden. Erheblich nachteilige Veränderungen des Umweltzustands sind nicht zu erwarten.

Kartenauszug Planung FNP, Planstandorte



Einschätzung natur- und artenschutzrechtlicher Kompensationsanforderungen

Der Ausgangszustand des betroffenen Grünlandbestands ist aus naturschutzfachlicher Sicht als hochwertig einzustufen; es handelt sich um artenarmes Extensivgrünland (ca. 60 %; 8 Biotopwertpunkte) mit Übergängen in gesetzlich geschütztes, artenreiches Grünland (ca. 40 %, 12 Biotopwertpunkte) so dass derzeit bei überschlägiger Anwendung der Bilanzierungsempfehlungen des bayer. StMB 2021 (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) ein vergleichsweise hoher Kompensationsbedarf von etwa 12.500 Biotopwertpunkten ausgegangen wird. Ausgleichs- und Ersatzoptionen auf standörtlich geeigneten Flächen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum sind vorhanden (ggf. im Umfeld des Planstandorts 1.5) und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verbindlich festzulegen.

Planstandort Nr.	Bezeichnung	Fläche
1.3	**Wohngebiet „Waldgut“**	**4,34 ha**

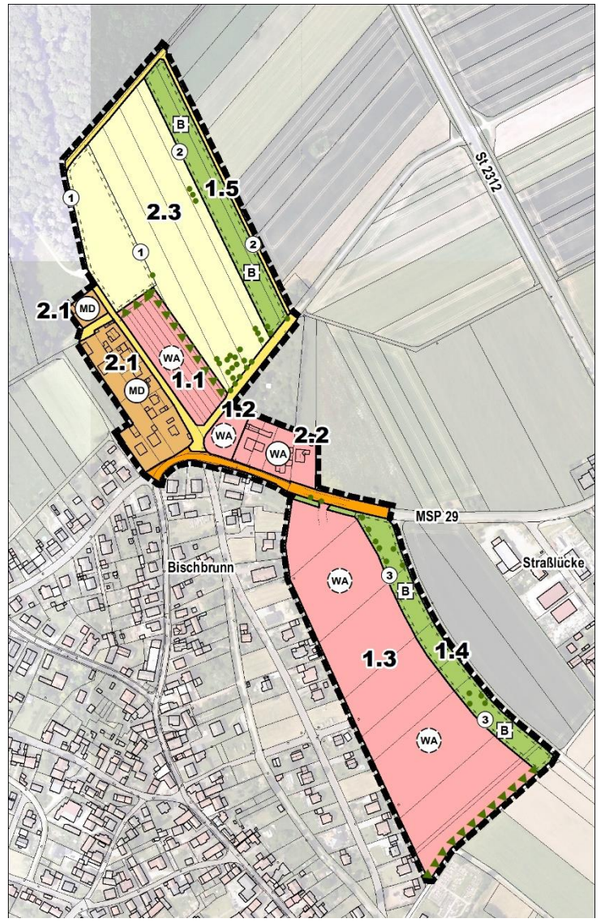
Planungsziel: Flächenreduktion eines geplanten, Allgemeinen Wohngebietes um 0,9 ha im östl. Grenzbereich

Umweltmedium	Kurzbeschreibung des Umweltzustands und wertgebender bzw. sensibler Raumeigenschaften	Empfind-lichkeit	Planbedingte Umweltauswirkungen und mögliche Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen	B-Grad
Fläche	▪ Sehr großflächiger Entwicklungsansatz auf landwirtschaftlichen Nutzflächen durchschnittlicher bis leicht unterdurchschnittlicher Bonität; aufgrund der Flächendimension liegt hohe Nutzungskonkurrenz mit örtlicher Landwirtschaft vor. ▪ Flächendimension trotz Flächenreduktion städtebaulich kritisch zu bewerten.	Hoch	▪ Sehr großflächiger Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche; durch Flächenreduktion zugunsten einer naturschutzfachlich ausgerichteten Grünfläche ergeben sich für die Landwirtschaft am Planstandort keine Vorteile gegenüber bisheriger Planung, wohl aber hinsichtlich räumlich entkoppelter Ausgleichsflächen, die künftig kleinflächiger ausfallen werden. ▪ Minimierung eines zusätzlichen Flächenverlustes für die Landwirtschaft durch produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene des B-Plans erreichbar.	**3-4**
Boden	▪ Stark lehmige Sande (SL) mit Ackerzahlspanne 30-36; baulich bislang nicht überprägt. ▪ Überwiegend geringe, natürliche Bodenfunktionen; durchschnittliche bis leicht unterdurchschnittliche Ertragsfunktionen des Bodens. ▪ Keine Hinweise auf landschaftsgeschichtlich bedeutsame Böden vorliegend.	Gering bis mittel	▪ Mittelschwere Funktionsbeeinträchtigungen bei voraussichtl. mittlerem Versiegelungsgrad im künftigen Wohngebiet (ca. 0,40); Verbesserung durch die geplante Reduktion der WA-Fläche zugunsten einer naturschutzfachlich ausgerichteten Grünfläche (Standort 1.4). ▪ Minderung durch Eingrünung vorgesehen; ergänzende Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes umsetzbar.	**3**
Wasser	▪ Angesichts der Bodenschätzungsdaten und der topographischen Gegebenheiten sind nur geringe Grundwasserschutz- und -neubildungsfunktionen anzunehmen. ▪ Keine Oberflächengewässer und wasserrechtl. Schutzgebiete unmittelbar betroffen.	Gering	▪ Bei einem voraussichtlich mittlerem Versiegelungsgrad von etwa 0,40 verbleiben künftig zwar große Versickerungspotenziale, jedoch bedingt die betroffene Gesamtfläche erhebliche Auswirkungen, die angesichts der geplanten Rücknahme der WA-Fläche zugunsten einer naturschutzfachlich ausgerichteten Grünfläche (Standort 1.4) deutlich gemindert werden. ▪ Weitere Minderung durch geplante Eingrünungsmaßnahmen im Südosten; in B-Plänen zusätzliche Regelungsoptionen gegeben.	**3**
Klima und Luft	▪ Bestandteil eines stadtklimatisch relevanten Kaltluftproduktionsraumes; hohes Wärmeausgleichspotenzial für das westlich (talseits) angrenzende Siedlungsgebiet. ▪ Geringes Luftregenerationspotenzial der bestehenden Vegetationsstruktur.	Mittel bis hoch	▪ Verlust der Wärmeausgleichsfunktionen (Kaltluftproduktion und Ventilationspotenzial) auch bei lockerer Bebauung zu erwarten. Durch geplante Flächenreduktion um 0,9 ha nur begrenzt minderbar. ▪ Steigerung der örtlichen Luftregenerationsfunktion durch die geplante Eingrünung; weitere Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes möglich.	**3-4**
Arten und Lebensräume	▪ Intensiv ackerbaulich genutzte Flächen mit geringem Biotopwert prägend; Flächenreduktion um 0,9 ha im Bereich kleinerer Streuobstbestände auf Extensivgrünland geplant (Planstandort 1.5) erheblich konfliktmindernd. ▪ Ausgeprägtes Lebensraumpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Offenlandbrüter; u. a. Feldlerche und ggf. Rebhuhn. Ein Nachweis des Rebhuhns wurde 2020 unmittelbar südöstlich des Planstandorts in der ASK-Bayern registriert.	Gering bis mittel	▪ Trotz geplanter WA-Flächenreduktion zugunsten einer Grünfläche ist großflächiger Offenlebensraumverlust mit artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial unvermeidbar (ggf. Betroffenheit Ackerbrüter). ▪ Eingriffsminimierung durch geplante WA-Flächenreduktion und die dargestellten Eingrünungsmaßnahmen dargestellt; weitere Minimierungsoptionen auf Ebene des B-Plans gegeben. ▪ Kompensationsmaßnahmen im Planstandort 1.4 dargestellt.	**3-4**
Landschaftsbild und -erleben	▪ Bestandteil einer offene, ackerbaulich geprägten Feldflur zwischen Bischbrunn und Straßlücke. ▪ Exponierte Hanglage im Siedlungshangbereich ▪ Prägende Landschaftsstrukturen in Form von lockeren Obstbeständen auf Grünland im Bereich der geplanten WA-Reduktionsfläche vorhanden (Planstandort 1.4).	Hoch	▪ Verlust offenen Landschaftsraumes bei hoher Fernwirksamkeit des künftigen Siedlungskörpers. ▪ Minimierung durch Rücknahme der ursprünglichen WA-Flächenausweisung im Bereich von prägenden Streuobstbeständen im östlichen Grenzbereich (Planstandort 1.4); zudem Eingrünung im südlichen Grenzbereich dargestellt. ▪ Weitere Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des B-Plans umsetzbar.	**3**
Mensch, Gesundheit	▪ Allgemeines Wohngebiet mit entsprechendem Schutzstatus westlich angrenzend. ▪ Gewerbestandort „Straßlücke“ etwa 115 m östlich gelegen.	Gering	▪ Geplante Art der baulichen Nutzung harmoniert mit dem westlich angrenzenden Siedlungsumfeld. ▪ Angesichts der Entfernung des Planstandort zum bestehenden GE „Straßlücke“ (ca. 115 m) und der gegebenen Topographie (Lage des GE bergseits) werden keine erheblichen, Lärm- oder Geruchsbelastungen angenommen. Mindernd wirkt sich diesbezüglich auch die geplante WA-Flächenrücknahme (Planstandort 1.4) am östlichen Grenzbereich des Planstandorts aus.	**2**
Kultur- und Sachgüter	▪ Keine archäologischen Bodendenkmale, natur- bzw. landschaftsgeschichtlich bedeutsame Böden, Baudenkmale oder -ensembles bekannt. ▪ Bestehende Kreisstraße, Wirtschafts- und Fußwegeverbindungen angrenzend, deren Funktions-/ Leistungsfähigkeit zu erhalten ist.	Gering	▪ Anbindung an die Kreisstraße kann bei unsachgemäßer Ausführung zu zusätzlichen Verkehrsgefahren führen; enge Abstimmung mit der zuständigen Straßenverwaltungsbehörden auf Ebene des B-Planes zwingend erforderlich.	**2**

Abschätzung der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planänderung ist zu erwarten, dass die bisherige, deutlich großflächigere WA-Flächendarstellung des „Waldgutes“ im Flächennutzungsplan verbleibt und keine (Teil-) Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgenommen wird. In der Gesamtbilanz wäre mit einem deutlich größeren Flächenverlust, schutzgutübergreifendem Eingriffsumfang und Ausgleichserfordernis zu rechnen.

Kartenauszug Planung FNP, Planstandorte



Einschätzung natur- und artenschutzrechtlicher Kompensationsanforderungen

Im Plangebiet sind überwiegend Nutzungen (Ackerflächen) geringer, naturschutzfachlicher Ausgangswertigkeit ausgebildet (2 Biotopwertpunkte gem. BayKompV), da höherwertige Strukturen (Obstbestände auf Grünlandparzellen) aus den WA-Darstellungen herausgenommen und in naturschutzfachlich ausgerichtete Grünflächen überführt wurden. Vor diesem Hintergrund ist bei überschlägiger Anwendung der Bilanzierungsempfehlungen des bayer. StMB 2021 (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) ein Kompensationsbedarf von etwa 35.000 Biotopwertpunkten zu erwarten, der zu einem großen Teil unmittelbar östlich des Planstandorts – im Bereich des Standorts 1.4 zu erbringen sein wird. Voraussichtlich sind ergänzende Flächen im Gemeindegebiet heranzuziehen, um den Kompensationsbedarf vollständig decken zu können. Zudem könnten artenschutzrechtlich bedingte CEF-Maßnahmen erforderlich werden, insbesondere für Offenlandbrüter, die ohnehin nur außerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden können.
Die vorgesehene Flächenreduktion des WA-Gebiets im östlichen Grenzbereich geht mit einer deutlichen Eingriffsminderung einher und ermöglicht gleichzeitig interessante Kompensationspotenziale im direkten, räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum.

Planstandort Nr.	Bezeichnung	Fläche
1.4	**Grünfläche östlich Waldgut**	**0,90 ha**

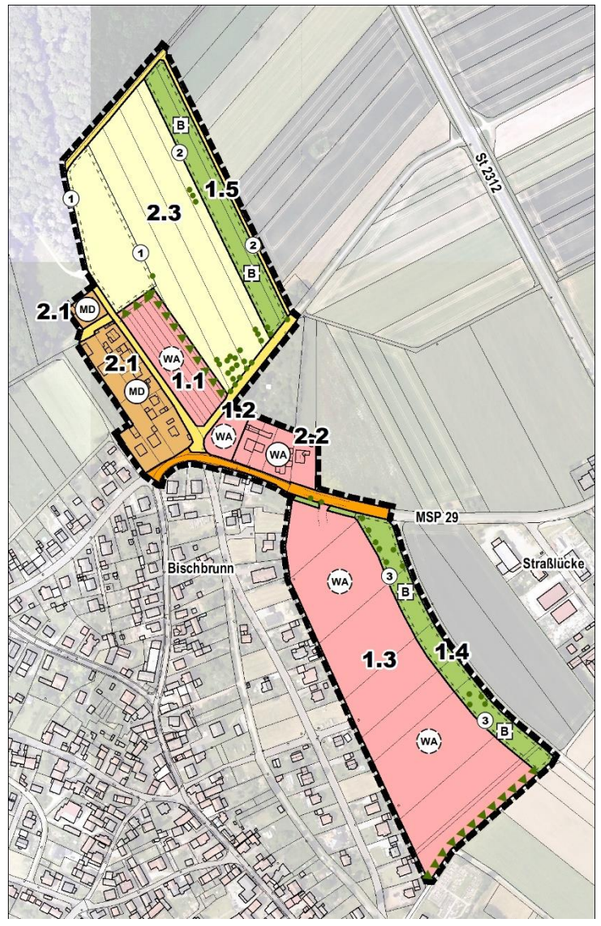
Planungsziel: Neuausweisung einer Grünfläche, Zweckbestimmung Biotop-/Artenschutz, Landschaftsbild

Umweltmedium	Kurzbeschreibung des Umweltzustands und wertgebender bzw. sensibler Raumeigenschaften	Empfind-lichkeit	Planbedingte Umweltauswirkungen und mögliche Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen	B-Grad
Fläche	▪ Mittlerer Flächenansatz auf durchschnittlicher bis leicht unterdurchschnittlicher, landwirtschaftlicher Nutzflächen (Ackerschätzungsrahmen 30-36), durchsetzt von Streuobstgruppen auf Grünland; eher geringe Nutzungskonkurrenz durch die intensive Landwirtschaft.	Gering	▪ Extensive, landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich; erheblicher Flächenverlust nicht zu besorgen. ▪ Einhergehend ist eine Reduktion des zusätzlichen Flächenverlustes für räumlich entkoppelte Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Nutzungsflächen zu erwarten, die bei Entwicklung des Planstandortes 1.3 erforderlich werden dürften	**1**
Boden	▪ Stark lehmige Sande (SL) mit Ackerzahlspanne 30-36; baulich bislang nicht überprägt. ▪ Überwiegend geringe, natürliche Bodenfunktionen; durchschnittliche bis leicht unterdurchschnittliche Ertragsfunktionen des Bodens. ▪ Keine Hinweise auf landschaftsgeschichtlich bedeutsame Böden vorliegend.	Gering bis mittel	▪ Angesichts des naturschutzfachlich ausgerichteten Planungsziels ist mit einer erheblichen Steigerung der aktuellen, natürlichen Bodenfunktionswerte zu rechnen. ▪ Nachteilige Auswirkungen sind nicht absehbar.	**0**
Wasser	▪ Angesichts der Bodenschätzungsdaten und der topographischen Gegebenheiten sind nur geringe Grundwasserschutz- und -neubildungsfunktionen anzunehmen. ▪ Keine Oberflächengewässer und wasserrechtl. Schutzgebiete unmittelbar betroffen.	Gering	▪ Angesichts des naturschutzfachlich ausgerichteten Planungsziels ist mit einer erheblichen Steigerung aktuellen Grundwasserneubildungs- und -schutzfunktionen zu rechnen (Steigerung Wasserrückhalt und Versickerungsleistung; Minderung Stoffeinträge). ▪ Nachteilige Auswirkungen sind nicht absehbar.	**0**
Klima und Luft	▪ Bestandteil eines stadtklimatisch relevanten Kaltluftproduktionsraumes; hohes Wärmeausgleichspotenzial für das westliche Kernstadtgebiet. ▪ Geringes Luftregenerationspotenzial der bestehenden Vegetationsstruktur.	Hoch	▪ Reduktion der aktuellen Kaltluftproduktions- und Ventilationsleistungen, sowie Steigerung der Luftregenerationsfunktionen zu erwarten (Strukturanreicherung). ▪ Gelände- oder stadtklimatisch angesichts der westlich geplanten Siedlungserweiterungen (Planstandort 1.3) jedoch unrelevant.	**0**
Arten und Lebensräume	▪ Überwiegend intensiv ackerbaulich genutzte Flächen mit geringem Biotopwert; höherwertige Obstbestände auf Extensivgrünland eingebunden. ▪ Im Verbund mit den umgebenden Feldfluren liegt ein ausgeprägtes Lebensraumpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Brutvogel- und Fledermausarten der Offen- und Halboffenlandschaft vor. Nachweise derzeit nicht bekannt.	Mittel bis hoch	▪ Angesichts des vorgesehenen Planungsziels ist eine erhebliche Steigerung der aktuellen Lebensraumfunktionen zu erwarten. ▪ Der unvermeidbare Verlust von Offenlandschaft, wie auch evtl. Kulissenwirkungen, sind angesichts der westlich angrenzend geplanten Siedlungserweiterungen (Standort 1.3) und des östlich gelegenen Ortsteils Straßlücke weitgehend irrelevant.	**0**
Landschaftsbild und -erleben	▪ Bestandteil einer offenen, ackerbaulich geprägten Feldflur zwischen Bischbrunn und Straßlücke. ▪ Exponierte Hanglage im Siedlungshangbereich ▪ Prägende Landschaftsstrukturen in Form von lockeren Obstbeständen auf Grünland sind eingebunden.	Hoch	▪ Angesichts des vorgesehenen Planungsziels ist eine deutliche Aufwertung der Fläche als Landschaftselement und gliedernde Grünzäsur zu erwarten. ▪ Nachteilige Auswirkungen sind nicht absehbar.	**0**
Mensch, Gesundheit	▪ Allgemeines Wohngebiet mit entsprechendem Schutzstatus westlich angrenzend geplant. Gewerbestandort „Straßlücke“ etwa 115 m östlich gelegen.	Gering	▪ Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind angesichts des vorgesehenen Planungsziels nicht zu besorgen.	**0**
Kultur- und Sachgüter	▪ Keine archäologischen Bodendenkmale, natur- bzw. landschaftsgeschichtlich bedeutsame Böden, Baudenkmale oder -ensembles bekannt. ▪ Bestehende Kreisstraße, Wirtschafts- und Fußwegeverbindungen angrenzend, deren Funktions-/ Leistungsfähigkeit zu erhalten ist.	Gering	▪ Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind angesichts des vorgesehenen Planungsziels nicht zu besorgen.	**0**

Abschätzung der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planänderung ist zu erwarten, dass die bisherige WA-Flächendarstellung des Planstandorts im Flächennutzungsplan verbleibt und keine (Teil-) Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgenommen wird. In der Gesamtbilanz wäre mit einem deutlich größeren Flächenverlust, schutzgutübergreifendem Eingriffsumfang und Ausgleichserfordernis zu rechnen.

Kartenauszug Planung FNP, Planstandorte



Einschätzung natur- und artenschutzrechtlicher Kompensationsanforderungen

Angesichts des vorgesehenen Planungsziels sind keine Kompensationsanforderungen zu erwarten. Die betreffende Fläche dient der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die städtebauliche Entwicklung des Planstandorts 1.3 verursacht werden.

Planstandort Nr.	Bezeichnung	Fläche
1.5	**Grünfläche östlich Rothenbücher Weg**	**0,89 ha**

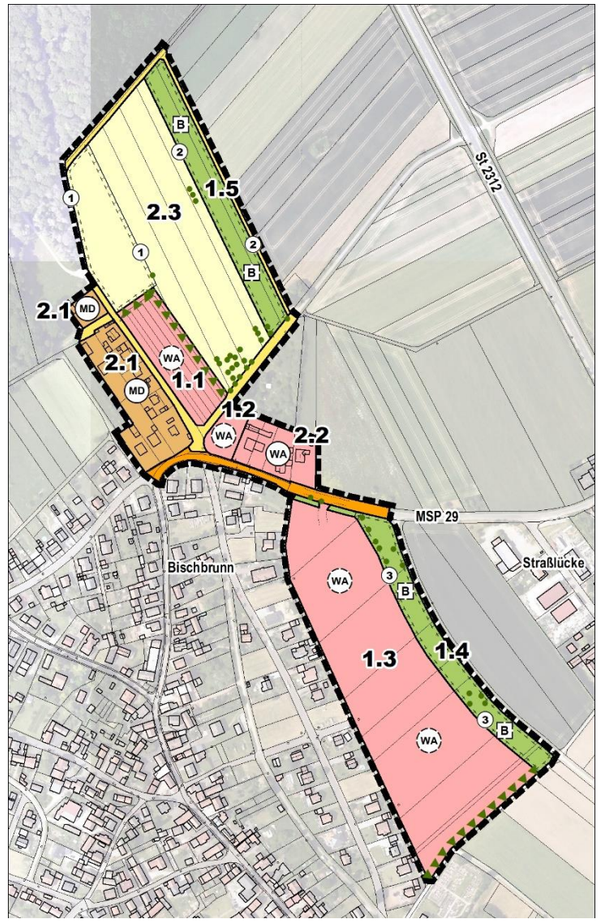
Planungsziel: Neuausweisung einer Grünfläche, Zweckbestimmung Biotop-/Artenschutz, Landschaftsbild

Umweltmedium	Kurzbeschreibung des Umweltzustands und wertgebender bzw. sensibler Raumeigenschaften	Empfind-lichkeit	Planbedingte Umweltauswirkungen und mögliche Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen	B-Grad
Fläche	▪ Mittlerer Flächenansatz auf unterdurchschnittlicher, landwirtschaftlicher Nutzfläche (Ackerschätzungszahlen zwischen 21 und 29); geringe Nutzungskonkurrenz durch die intensive Landwirtschaft.	Gering	▪ Extensive, landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich; erheblicher Flächenverlust nicht zu besorgen. ▪ Intensive, ackerbauliche Nutzung jedoch nicht mehr möglich.	**1**
Boden	▪ Stark lehmige Sande (SL) mit Ackerzahlen 21 - 29; baulich bislang nicht überprägt. ▪ Überwiegend geringe, natürliche Bodenfunktionen; jedoch hohes bis sehr hohes Biotopentwicklungspotenzial des Bodens. ▪ Keine Hinweise auf landschaftsgeschichtlich bedeutsame Böden vorliegend.	Gering	▪ Angesichts des naturschutzfachlich ausgerichteten Planungsziels ist mit einer teils erheblichen Steigerung der aktuellen, natürlichen Bodenfunktionswerte zu rechnen. ▪ Die hohen Biotopentwicklungspotenziale des Bodens werden optimal genutzt. ▪ Nachteilige Auswirkungen sind nicht absehbar.	**0**
Wasser	▪ Angesichts der Bodenschätzungsdaten und der topographischen Gegebenheiten sind nur geringe Grundwasserschutz- und -neubildungsfunktionen anzunehmen. ▪ Keine Oberflächengewässer und wasserrechtl. Schutzgebiete unmittelbar betroffen; südlich angrenzend verläuft ein unbefestigter, periodisch wasserführender Graben.	Gering	▪ Angesichts des naturschutzfachlich ausgerichteten Planungsziels ist mit einer erheblichen Steigerung aktuellen Grundwasserneubildungs- und -schutzfunktionen zu rechnen (Steigerung Wasserrückhalt und Versickerungsleistung; Minderung Stoffeinträge). ▪ Nachteilige Auswirkungen sind nicht absehbar.	**0**
Klima und Luft	▪ Bestandteil eines großflächigen Kaltluftproduktionsraumes, jedoch ohne größere, gelände- oder stadtklimatische Relevanz für die Ortslage Bischbrunn. ▪ Geringes Luftregenerationspotenzial der bestehenden Vegetationsstruktur.	Gering	▪ Reduktion der aktuellen Kaltluftproduktions- und Ventilationsleistungen, sowie Steigerung der Luftregenerationsfunktionen zu erwarten (Strukturanreicherung, evtl. Barrierewirkung für abfließende Kaltluftmassen). ▪ Keine erheblichen gelände- oder stadtklimatischen Auswirkungen zu erwarten.	**0**
Arten und Lebensräume	▪ Überwiegend intensiv ackerbaulich genutzte Flächen mit geringem Biotopwert; kleinflächig höherwertiges Grünland mit einzelnen Obstbäumen eingebunden. ▪ Im Verbund mit den umgebenden Feldfluren liegt ein ausgeprägtes Lebensraumpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Brutvogel- und Fledermausarten der Offen- und Halboffenlandschaft vor. Nachweise derzeit nicht bekannt.	Mittel bis hoch	▪ Angesichts des vorgesehenen Planungsziels ist eine erhebliche Steigerung der aktuellen Lebensraumfunktionen zu erwarten (Verlagerung von artenreichem Extensivgrünland geplant). ▪ Keine nachteiligen Auswirkungen zu besorgen.	**0**
Landschaftsbild und -erleben	▪ Bestandteil einer weitgehend offenen, strukturarmen Feldflur zwischen Bischbrunn und der Staatsstraße ST2312. ▪ Exponierte Hanglage im Gemeindegebiet ▪ Prägende Landschaftsstrukturen in Form von lockeren Obstbeständen auf Grünland südlich angrenzend.	Mittel	▪ Angesichts des vorgesehenen Planungsziels ist eine deutliche Aufwertung der Fläche als Landschaftselement und gliedernde Grünzäsur zu erwarten. ▪ Nachteilige Auswirkungen sind nicht absehbar.	**0**
Mensch, Gesundheit	▪ Der Bereich ist in einen siedlungsnahen Erholungsraum eingebunden; keine Siedlungsräume angrenzend.	Gering	▪ Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind angesichts des vorgesehenen Planungsziels nicht zu besorgen.	**0**
Kultur- und Sachgüter	▪ Keine archäologischen Bodendenkmale, natur- bzw. landschaftsgeschichtlich bedeutsame Böden, Baudenkmale oder -ensembles bekannt. ▪ Bestehende Wirtschafts- und Fußwegeverbindungen angrenzend, deren Funktions-/ Leistungsfähigkeit zu erhalten ist.	Gering	▪ Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind angesichts des vorgesehenen Planungsziels nicht zu besorgen.	**0**

Abschätzung der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte die Planänderung nicht umgesetzt werden, ist von einer Weiterführung der landwirtschaftlichen Flächennutzung auszugehen. Angesichts der unterdurchschnittlichen Bodenbonität ist jedoch eine Nutzungsextensivierung künftig nicht auszuschließen (Umwandlung in Grünland oder Stilllegung). Erheblich nachteilige Veränderungen des Umweltzustands werden jedoch nicht erwartet.

Kartenauszug Planung FNP, Planstandorte



Einschätzung natur- und artenschutzrechtlicher Kompensationsanforderungen

Angesichts des vorgesehenen Planungsziels sind keine Kompensationsanforderungen zu erwarten. Die betreffende Fläche dient der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die städtebauliche Entwicklung des Planstandorts 1.1 verursacht werden (Ersatzleistungen).

4 Planungsalternativen vor dem Hintergrund bauleitplanerischer Entwicklungsziele

Übergeordnetes Ziel der vorliegenden Planfortschreibung ist die Bewältigung des aktuellen Wohnbauflächenbedarfs auf verfügbaren Flächen im Gemeindegebiet Bischbrunn (Eigentumsflächen der Gemeinde). Zwar ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit dem Wohngebiet „Waldgut“ bereits seit 1996 eine großflächige Entwicklungsoption (Gesamtfläche ca. 5,25 ha) vorgesehen, jedoch sind in diesem Bereich derzeit keine Teilflächen verfügbar, die nach Maßgabe der aktuellen Bedarfssituation in einem städtebaulich verträglichen Kontext mit der talseitigen Bestandsbebauung überplant und erschlossen werden könnten. Zudem scheidet eine verbindliche Überplanung von Bauerwartungsland, das nicht im gemeindlichen Eigentum steht, zur kurz- bis mittelfristigen Bewältigung von Wohnbauflächenbedarf aus, da hierbei nicht sichergestellt werden kann, dass tatsächlich auch alle überplanten (Privat)flächen kurzfristig für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung stehen würden.
Daher soll der aktuelle Bedarf am Rothenbücher Weg gedeckt und das geplante Wohngebiet „Waldgut“ in gleicher Größenordnung verkleinert werden. So ergibt sich durch die Planfortschreibung keine zusätzliche Wohnflächenbevorratung im Flächennutzungsplan Bischbrunn, die angesichts des aktuellen Bauflächenbedarfs auch nicht begründet werden kann.

Das nun geplante Wohngebiet „Rothenbücher Weg“ steht im Eigentum der Gemeinde Bischbrunn, grenzt an eine bestehende Erschließungsfläche (Rothenbücher Weg) an und weist einen günstigen Flächenzuschnitt auf, der einerseits zur Deckung des Wohnflächenbedarfs ausreicht und andererseits ein attraktives, städtebauliches Konzept – insbesondere hinsichtlich der Flächenzonierung und Grundstücksparzellierung – ermöglicht. Zudem vereinfacht der Planstandort die kurz- bis mittelfristig erforderliche Erneuerung des Rothenbücher Weges, der starke Schäden aufweist (Setzungen, Oberflächenschäden) und bislang nie als örtliche Erschließungsstraße nach modernen Standards hergestellt wurde. Die anstehenden Herstellungskosten können bei zweiseitiger Erschließungsfunktion des Rothenbücher Weges künftig deutlich einfacher bewältigt werden.
Flächen, die zur Bewältigung des aktuellen Wohnbauflächenbedarfs in vergleichbarer Weise geeignet sind, stehen im Gemeindegebiet derzeit nicht zur Verfügung.

Die übrigen Flächendarstellungen der vorliegenden Planfortschreibung orientieren sich zum Einen an der Bestandssituation der betroffenen Flächen (baulich, landwirtschaftlich oder planungsrechtlich bereits entsprechend vorgeprägte Flächen), für die keine Alternativstandorte im Gemeindegebiet in Frage kommen. Zum Anderen handelt es sich um Grün- bzw. Ausgleichsflächendarstellungen, die jeweils einen engen Zusammenhang mit den zugeordneten Eingriffsflächen stehen: Während die Ausgleichsfläche für das geplante WA „Rothenbücher Weg“ als Eigentumsfläche der Gemeinde Bischbrunn uneingeschränkt zur Verfügung steht und für die erforderlichen, Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen standörtlich besonders geeignet ist, stellt die auf das geplante WA „Waldgut“ ausgerichtete Grünfläche eine Teilfläche des früheren Wohngebiets „Waldgut“ dar. Vergleichbar geeignete Planungsstandorte stehen im Betrachtungsraum derzeit ebenfalls nicht zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund stehen keine Alternativstandorte zur Erreichung der bauleitplanerischen Entwicklungsziele zur Diskussion.

5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

In der Regel ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen der Flächen- und Landschaftsplanung nicht möglich, da sie als vorbereitende Bauleitplanung grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgerichtet ist (vgl. bayer. StMI 2007).
Erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungs- und Grünordnungsplan) ist ein Eintreten von planbedingten Umweltauswirkungen konkret absehbar, so dass konkrete Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen dieser Planebene vorbehalten bleiben. Entscheidend ist es, dass die im Rahmen des Flächennutzungs-/Landschaftsplans vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen in nachgeordneten Planverfahren (B-Planverfahren, Genehmigungs-verfahren) berücksichtigt und weiter konkretisiert werden, um Verschärfungen der prognostizierten Umweltauswirkungen zu verhindern. Hierauf wird seitens der Gemeinde Bischbrunn künftig stringent geachtet.

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Bischbrunn sieht neben Bestandsdarstellungen insbesondere folgende Neudarstellungen und Planänderungen vor, die mit Umweltauswirkungen einhergehen:

- Neudarstellung von Wohnbauflächen am Rothenbücher Weg und an der Kändelstraße auf landwirtschaftlichen Standorten
- Flächenreduktion des bereits seit 1996 bevorrateten Wohngebietes „Waldgut“ um 0,90 ha
- Neudarstellung von 2 Grünflächen, Zweckbestimmung „Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild“ zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Diese Flächendarstellungen werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die prüfungsrelevanten Schutzgüter (1) Fläche, (2) Boden, (3) Wasser, (4) Klima & Luft, (5) Arten & Lebensräume, (6) Landschaftsbild und -erleben, (7) Mensch, sowie (8) Kultur- und Sachgüter bewertet. Hierbei wird zunächst die Bestandssituation und Empfindlichkeit des Planstandorts ermittelt und auf dieser Grundlage schutzgutbezogen ein Beeinträchtigungsgrad (skaliert in 5 Stufen) durch die geplanten Maßnahmen festgestellt.

Die Prüfungsergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Neuausweisung der beiden Grünflächen mit naturschutzfachlicher Zielausrichtung gehen schutzgutübergreifend nicht mit nachteiligen Umweltauswirkungen einher. Vielmehr sind hier positive Auswirkungen auf den aktuellen Umweltzustand zu erwarten.
- Vor allem im Hinblick auf die Schutzgüter (1) Arten und Lebensräume, (2) Landschaftsbild und (3) Fläche sind mittlere bis hohe Umweltauswirkungen durch die Entwicklung der Wohnbauflächen am Rothenbücher Weg und an der Kändelstraße zu erwarten. Diese können durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Flächennutzungsplanes kaum wirkungsvoll gemindert werden. Diesbezüglich sollten auf nachgeordneter Ebene des Bebauungsplanes zusätzliche Maßnahmen geprüft und festgelegt werden. Jedoch sind für die geplanten Wohnbauflächen am Rothenbücher Weg bereits auf Ebene des FNP geeignete Ausgleichs- und Ersatzflächen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum darstellbar, wodurch erhebliche Auswirkungen zu einem großen Teil ausgeräumt werden können.
- Die vorgesehene Flächenreduktion des geplanten Wohngebietes „Waldgut“ um 0,90 ha an sich geht mit schutzgutübergreifenden Umweltentlastungen einher. Jedoch verbleibt auch weiterhin eine großflächige Bauflächenbevorratung (etwa 4,34 ha), die nach wie vor mit erheblichen Umweltauswirkungen, insbesondere auf die Schutzgüter (1) Fläche, (2) Klima und Luft und (3) Arten und Lebensräume einhergehen wird. Auch hinsichtlich dieses Baugebietes können bereits auf Ebene des FNP geeignete Ausgleichsflächen unmittelbar östlich anschließend dargestellt werden.

Die im Übrigen vorgesehenen Darstellungen (Darstellung bereits bebauter Flächen entsprechend ihrer aktuellen Nutzung, Darstellung landwirtschaftlicher Nutzflächen, Darstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen) gehen nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen einher.

Der Gemeinde Bischbrunn stehen im Gemeindegebiet Bischbrunn derzeit keine Alternativflächen zur Verfügung, die gleichermaßen zur Erreichung der bauleitplanerischen Ziele genutzt werden könnten.

7 Literatur

7.1 Fachliteratur, -gutachten und Richtlinien

- Bastian, O. & Schreiber, K.-F. 1999: Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. Spektrum Akademischer Verlag, Heidelberg – Berlin.
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (bayer. StMB) 2021: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München.
- Braam (1999): Stadtplanung, Düsseldorf.
- Brönner, Hartwig (2021): Planvorhaben Bischbrunn, Rothenbücher Weg: Erfassung der Avifauna 2021, im direktem Planungsbereich und am angrenzenden Siedlungsrand und Ackerflächen, Lohr am Main.
- Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid (2005): Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ratgeber für Planer und Verwaltung. 1. Auflage. Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm, München.
- Fleckenstein Stadt- und Landschaftsplanung (2021): Bebauungsplan „Rothenbücher Weg“, Gemeinde Bischbrunn, Präsenz-/Absenzkartierung Reptilien, Lohr am Main.
- Fleckenstein Stadt- und Landschaftsplanung (2021): Bebauungsplan „Rothenbücher Weg“, Gemeinde Bischbrunn, Präsenz-/Absenzkartierung Tagfalter (Phengaris spec.), Lohr am Main.
- GMP Geotechnik GmbH & Co.KG, Beratende Ingenieure und Geologen (2024): Erschließung Wohngebiet Rothenbücher Weg, Bischbrunn, Geotechnischer Bericht, Stand 19.11.2024; Würzburg.
- Jessel, B. & Tobias, K. (2002): Ökologisch orientierte Planung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- Kaule, G. (2002): Umweltplanung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- Knospe, F. (1998): Handbuch zur argumentativen Umweltbewertung. Methodischer Leitfaden für Planungsbeiträge zum Naturschutz und zur Landschaftsplanung. Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur, Dortmund.
- Kuschnerus, U. (2012): Der sachgerechte Bebauungsplan, Bonn.
- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW 2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Karlsruhe.
- Meynen, E. & Schmithüsen, J. (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Selbstverlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Bad Godesberg.
- Nohl, W. (2001): Landschaftsplanung. Ästhetische und rekreative Aspekte. Patzer Verlag, Berlin – Hannover.
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (bayer. StMI, Hrsg., 2007): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, erg. Fassung.
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg., 2021): Planungshilfen für die Bauleitplanung 2020-2021, München.
- Pfadenhauer, J. (1997): Vegetationsökologie – ein Skriptum. (1. Aufl. 1992). IHW – Verlag, München.

7.2 Gesetzesgrundlagen und übergeordnete Planungen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (1996): Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Main-Spessart.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2025): Bodeninformationssystem Bayern, Geo-Fachdaten Atlas unter www.bis.bayern.de/.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2025): Umweltatlas Bayern, www.umweltatlas.bayern.de.
- Bayerischer Denkmal-Atlas 2025: www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/; Datenrecherche Mai 2025.
- BayernAtlas 2025: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/; Datenrecherchen April-Juni 2025.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
- Gemeinde Bischbrunn (1981): Flächennutzungsplan Gemeinde Bischbrunn.
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Regierung von Unterfranken (2023): Regionalplan der Planungsregion Würzburg; einschl. Fortschreibungen.
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.