Gemeinde Bischbrunn

Landkreis Main-Spessart

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Wohngebiet Rothenbücher Weg“

Planbegründung mit 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 3

1 Rahmenbedingungen der Bauleitplanung 3

1.1 Erfordernis und Anlass der Planung 3
1.2 Bedarfsnachweis für die Wohnbauflächenentwicklung 4
1.3 Rechtsgrundlagen und Verfahrenshinweise 9
1.4 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches 10
1.5 Übergeordnete Planungsvorgaben 13

2 Bestandssituation 17

2.1 Bestehende Flächennutzungen 17
2.2 Verkehrliche und versorgungstechnische Erschließung 17
2.3 Nutzungen im Umfeld des Plangebietes 18
2.4 Topographie und Geländestruktur 19
2.5 Naturhaushalt und Landschaftsbild 20
2.6 Grundeigentumsverhältnisse 20

3 Bauleitplanerische Entwicklung 21

3.1 Ziele der Bauleitplanung, städtebauliche und grünordnerische Konzeption 21
3.2 Art der baulichen Nutzung (Festsetzungen 1.1; 3.1) 22
3.3 Maß der baulichen Nutzung (Festsetzungen 1.2 - 1.7; 3.2 - 3.5) 22
3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Gebäudestellung (Festsetzungen 1.8 - 1.12; 3.6 - 3.7) 24
3.5 Öffentliche Verkehrsflächen (Festsetzungen 1.13, 1.14) 25
3.6 Anschluss von Baugrundstücken an Verkehrsflächen, Grundstücksein-/-ausfahrten (Festsetzungen 1.15) 25
3.7 Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (Festsetzungen 3.8, 3.9) 26
3.8 Maßnahmen zum Schutz vor Schäden durch Starkregen und Überflutung (Festsetzung 3.10) 26
3.9 Geländeauffüllungen und -abgrabungen (Festsetzung 3.11) 26
3.10 Nutzung regenerativer Energien, Solarenergie (Festsetzung 3.12) 26
3.11 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Kanalisation und Trinkwasserversorgung (Festsetzung 1.16) 27
3.12 Grünflächen, Pflanzbindungen und -gebote (Festsetzungen 1.17 - 1.19, 3.13 - 3.15) 28
3.13 Artenschutzfachliche Konfliktvermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Festsetzungen 3.16 - 3.18) 29
3.14 Naturschutzfachliche Entwicklungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Festsetzungen 1.19 - 1.22; 3.19, 3.20) 30
3.15 Sonstige Maßnahmen zum Schutz des Naturhaushaltes (Festsetzungen 3.21 - 3.24) 31
3.16 Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen 1.23, 4.1 - 4.8) 32
3.17 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Hinweise 2.1 - 2.5; 5.1 - 5.10) 34
3.18 Flächenbilanz 37

4 Naturschutzrechtliche Eingriffe und Kompensationsleistungen 38

4.1 Kompensationsbedarf im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 38
4.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen 42
4.3 Betroffenheit von gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotopstrukturen 42
4.4 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen 43

Teil B – Umweltbericht 45

1 Auftrag und gesetzliche Anforderungen 45

2 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung 45

2.1 Allgemeine Angaben zum Untersuchungsgebiet 45
2.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Untersuchungsgebiet 46
2.3 Ziele und Inhalte der Bauleitplanung 48

3 Prüfrelevante Umweltmerkmale und deren Funktionen im Untersuchungsgebiet 49

3.1 Naturräumliche Gliederung und Topographie 49
3.2 Umweltmedium Fläche 49
3.3 Umweltmedium Geologie und Boden 50
3.4 Umweltmedium Wasser 52
3.5 Umweltmedium Klima und Luft 53
3.6 Umweltmedium Arten und Lebensräume 54
3.7 Umweltmedium Landschaftsästhetik und –erleben 60
3.8 Umweltmedium Mensch 61
3.9 Umweltmedium Kultur- und Sachgüter 61
3.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands unter Beibehaltung der aktuellen Flächennutzung und –bewirtschaftung 61

4 Erfassung und Bewertung von Umweltauswirkungen der Planung 62

4.1 Erfassung umweltschutzrelevanter Wirkfaktoren der Planung 62
4.2 Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Umweltauswirkungen 62
4.3 Prognose über die vorhabenbedingte Entwicklung des Umweltzustandes 64
4.4 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Grundlagen 68

5 Planungsalternativen vor dem Hintergrund bauleitplanerischer Entwicklungsziele 69

6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 69

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung 70

8 Literatur 72

8.1 Fachliteratur, -gutachten und Richtlinien 72
8.2 Gesetzesgrundlagen und übergeordnete Planungen 72

9 Anlagen 73

9.1 Spezielle, artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG (saP) 73
9.2 GMP Geotechnik GmbH & Co.KG, Beratende Ingenieure und Geologen (2024): Erschließung Wohngebiet Rothenbücher Weg, Bischbrunn, Geotechnischer Bericht, Stand 19.11.2024; Würzburg 73

Teil A - Planungsbericht

1 Rahmenbedingungen der Bauleitplanung

1.1 Erfordernis und Anlass der Planung

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. Der Wohnbauflächenbedarf im Prognosezeitraum bis 2030 wird im Folgekapitel 1.2 ausführlich dargestellt.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung soll eine bedarfsorientierte Wohnbauflächenentwicklung, keine langfristige Bauflächenbevorratung erzielt werden. Daher wurden alle planerisch betroffenen Flurstücke bereits im Vorfeld der Planaufstellung durch die Gemeinde Bischbrunn erworben. Ihre bauliche Nutzung kann dann über Baugebote bestmöglich gesteuert werden. Zudem ist unter Berücksichtigung des geführten Bedarfsnachweises (Kapitel 1.2), der aktuell angespannten Wirtschaftslage, insbesondere auch der Bauwirtschaft, und (3) der hohen Anzahl offener Bauflächen im Privateigentum vorgesehen, planerisch nur etwa 13 - 14 zusätzliche Bauplätze vorzubereiten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren gem. Teil 1 „Bauleitplanung“ BauGB, einschließlich Umweltprüfung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt (einschl. erforderlicher Ausgleichsflächen) etwa 1,8 ha.
Die Planaufstellung harmoniert derzeit nicht mit der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes Bischbrunn, so dass auch dessen Fortschreibung im Parallelverfahren eingeleitet wurde.

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 Wohnbauflächenentwicklung

1.2.1 Strukturdaten der Gemeinde Bischbrunn

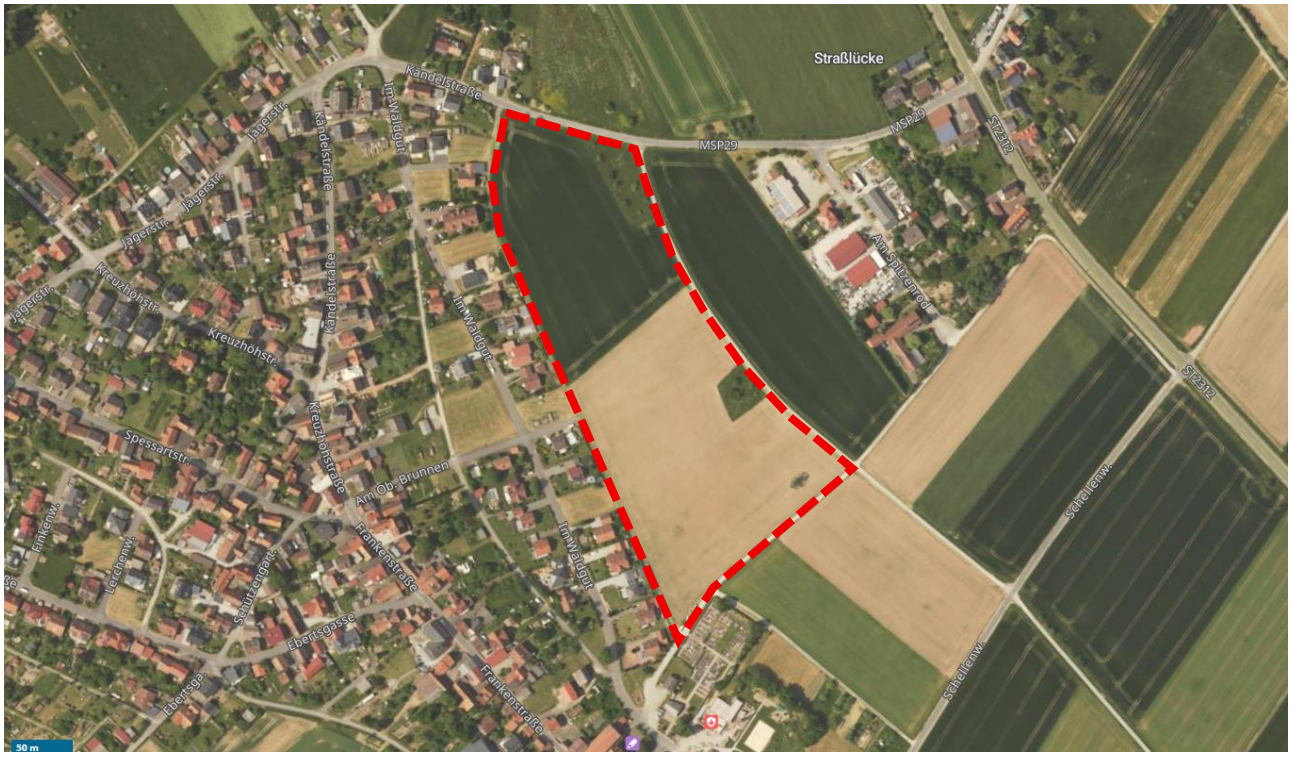
INDIKATOREN	AUSPRÄGUNG	QUELLEN
Einwohnerzahl	1.804 (Stand: 30.06.2024) 1.801 (Stand: 31.12.2023) 1.821 (Stand: 31.12.2022)	Landkreis MSP, Gemeinden in Einwohnerzahlen 2024 Bayer. LfStat, Einwohnerzahlen 2023 Bayer. LfStat, Statistik kommunal 2023, Bischbrunn
Entwicklung Einwohnerzahl 2013 - 2023	1.812 ⟶ 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 Vermittlungen 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

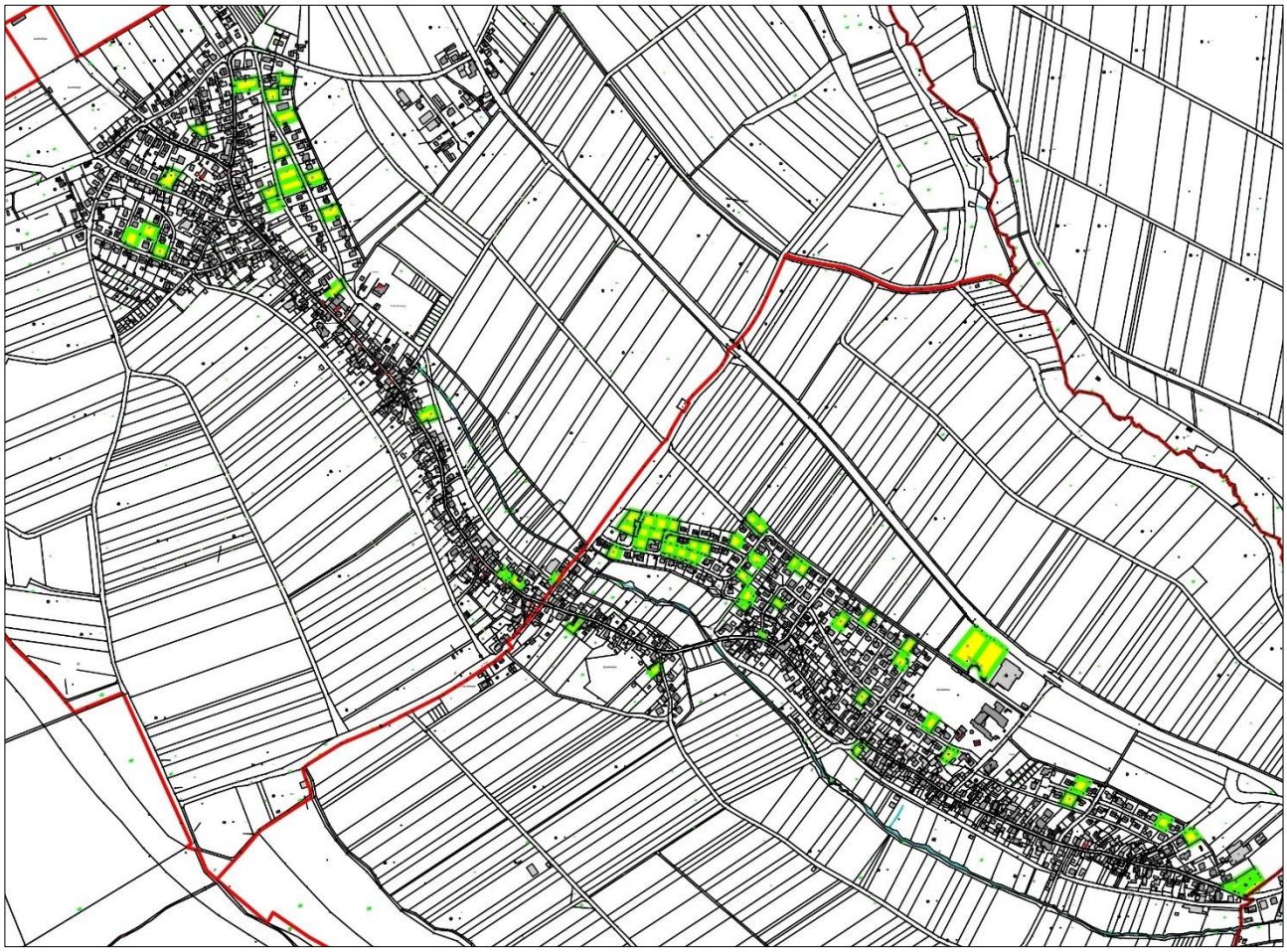
In den vergangenen Jahrzehnten wurden im Flächennutzungsplan Bischbrunn mehrere Wohnquartiere ausgewiesen (Rosenberg, Finkenweg-Lerchenweg-Gartenstraße, Am Steinacker-Brunnenstraße, Im Waldgut und Am Pflanzgarten), die zwischenzeitlich erschlossen und zu einem großen Teil bebaut sind. Ein weiteres, sehr 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. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zu vorliegendem Bebauungsplanverfahren.



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 der 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 2024 und 2034 (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

Für den Umsetzungszeitraum des vorliegenden Bebauungsplanes (Vollbelegung des Plangebietes bis 2034) ergibt sich zusammenfassend mindestens folgender Bedarf an Wohneinheiten im Gemeindegebiet Bischbrunn:

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

Da eine streng bedarfsorientierte Bauflächenentwicklung vorgesehen ist, soll diese Größenordnung im Rahmen der Bauleitplanung nicht wesentlich überschritten werden.

1.3 Rechtsgrundlagen und Verfahrenshinweise

Allgemeine Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung

Die verbindliche Bauleitplanung ist sowohl im Bundesbaugesetzbuch der Bundesrepublik Deutschland (BauGB) als auch der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verankert. Gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a BauGB sind der Bauleitplanung folgende Leitlinien zugrunde zu legen:

- Die städtebaulich geordnete Entwicklung soll gewährleistet werden.
- Die Bodennutzung soll im Hinblick auf Belange und Interessen der Allgemeinheit sozialgerecht ausgerichtet werden.
- Die Umwelt soll als Lebensgrundlage und –raum gesichert werden.
- Die natürlichen Lebensgrundlagen in Form der Bestandteile des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes sollen geschützt und entwickelt werden.
- Klimaschutz und Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, sollen gefördert werden.
- Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild soll baukulturell erhalten und entwickelt werden.

Die Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung wird dann erforderlich, wenn städtebaulich ordnende oder entwickelnde Vorhaben angestrebt werden. Eine genaue Definition der Situation, die eine Planaufstellung erfordert, ist im BauGB jedoch nicht vorgegeben, so dass das Planerfordernis im Ermessen der Kommunen liegt.

Grundsätzlich besteht im Rahmen der Bauleitplanung das sogenannte Ableitungsgebot, also die bauplanungsrechtliche Vorgabe einen Bebauungsplan, bestehend aus rechtsverbindlichen Festsetzungen und informellen Hinweisen, aus Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes abzuleiten (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Inhaltlich sind die rechtsverbindlichen Aussagen der Bebauungsplanung an vorhabenbedingten Planungserfordernissen, bzw. Ordnungs- und Entwicklungszielen der Kommune auszurichten und nach Maßgabe des in § 9 BauGB abschließend definierten Festsetzungskataloges zu entwickeln. Darüber hinausgehend werden im vorliegenden Bebauungsplan Bauvorschriften auf Grundlage von Art. 81 BayBO definiert.
Den zeichnerisch und textlich gefassten Festsetzungen, Bauvorschriften und Hinweisen wird vorliegende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Bebauungsplanung in angemessener Detailschärfe darlegt. Integraler Bestandteil der Planbegrünung ist ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB, in welchem alle planbedingten Umweltauswirkungen auf Grundlage einer schutzgutübergreifenden Umweltanalyse erfasst und bewertet werden.

Verfahrenshinweise zum Bauleitplanverfahren

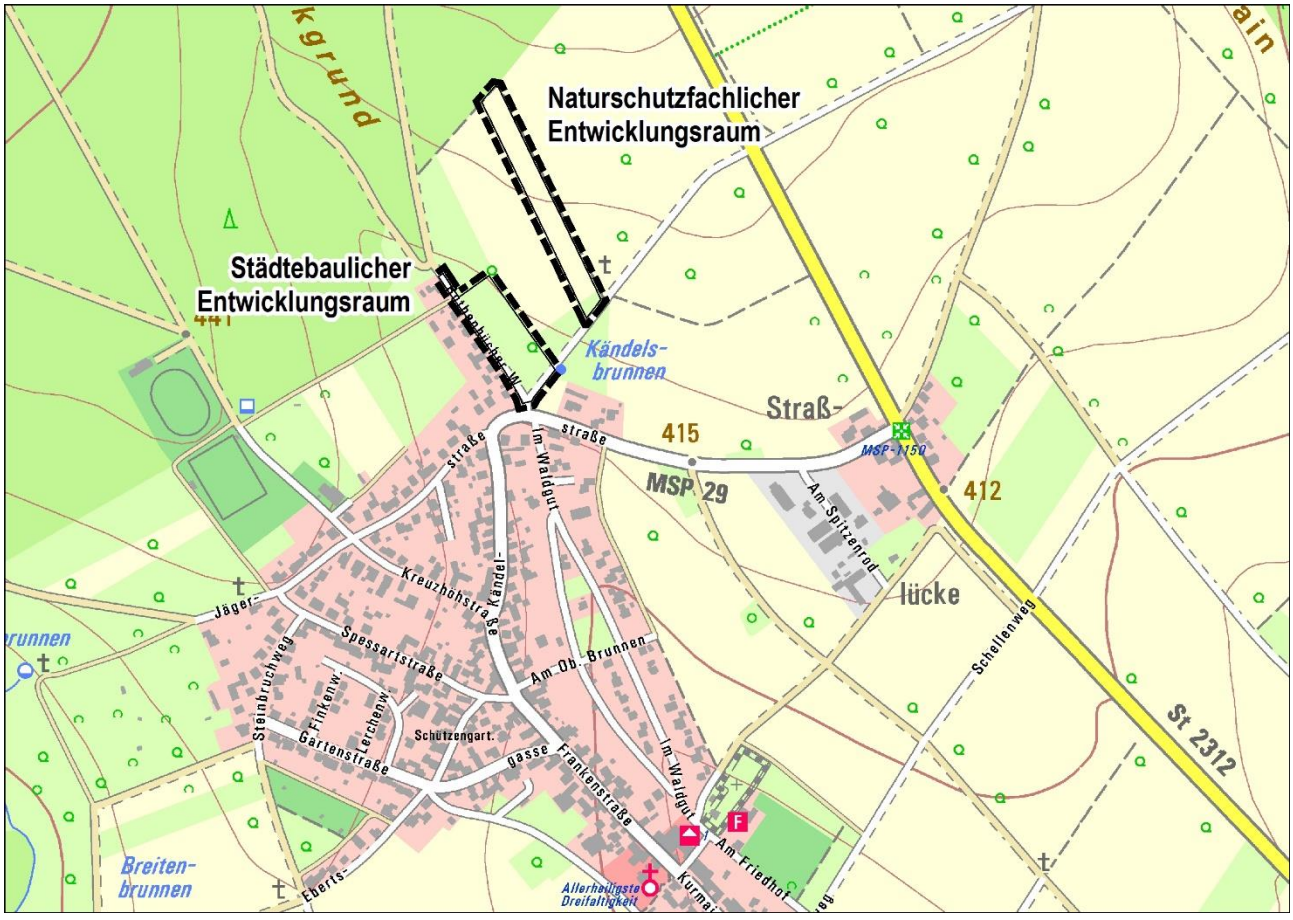
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren gem. Teil 1 BauGB einschl. verfahrensbegleitender Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Artenschutzrechtliche Anforderungen gem. § 44 BNatSchG werden im Rahmen einer verfahrenbegleitenden saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) abgeleitet und in die Bauleitplanung eingebunden.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB wurde durch die Gemeinde Bischbrunn in einer Sitzung des Gemeinderates am 22.12.2020 gefasst.

Die Planaufstellung erfordert vor dem Hintergrund der gesetzlichen Anforderungen gem. § 8 Abs. 2 BauGB (Ableitungsgebot in der Bauleitplanung) eine Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

1.4 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist im nördlichen Siedlungsrandbereich Bischbrunns abgegrenzt. Er besteht aus dem städtebaulichen Entwicklungsraum mit etwa 9.250 m² am Rothenbücher Weg und dem etwa 85 m östlich gelegenen, naturschutzfachlichen Entwicklungsraum, in welchem auf insgesamt etwa 8.870 m² die planbedingt erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachgewiesen werden sollen. Während der städtebauliche Entwicklungsraum derzeit von hochwertigem, artenreichen Extensivgrünland mit gesetzlichem Schutzstatus eingenommen wird, herrscht im naturschutzfachlichen Entwicklungsraum eine intensive, ackerbauliche Flächennutzung vor. Westlich des Rothenbücher Weges grenzt bereits eine wohnbaulich geprägte Einzelhausbebauung an.



Lage des Planungsgebietes am nördlichen Siedlungsrand Bischbrunns (Kartengrundlage: DTK25, bayer. LDBV 2025)

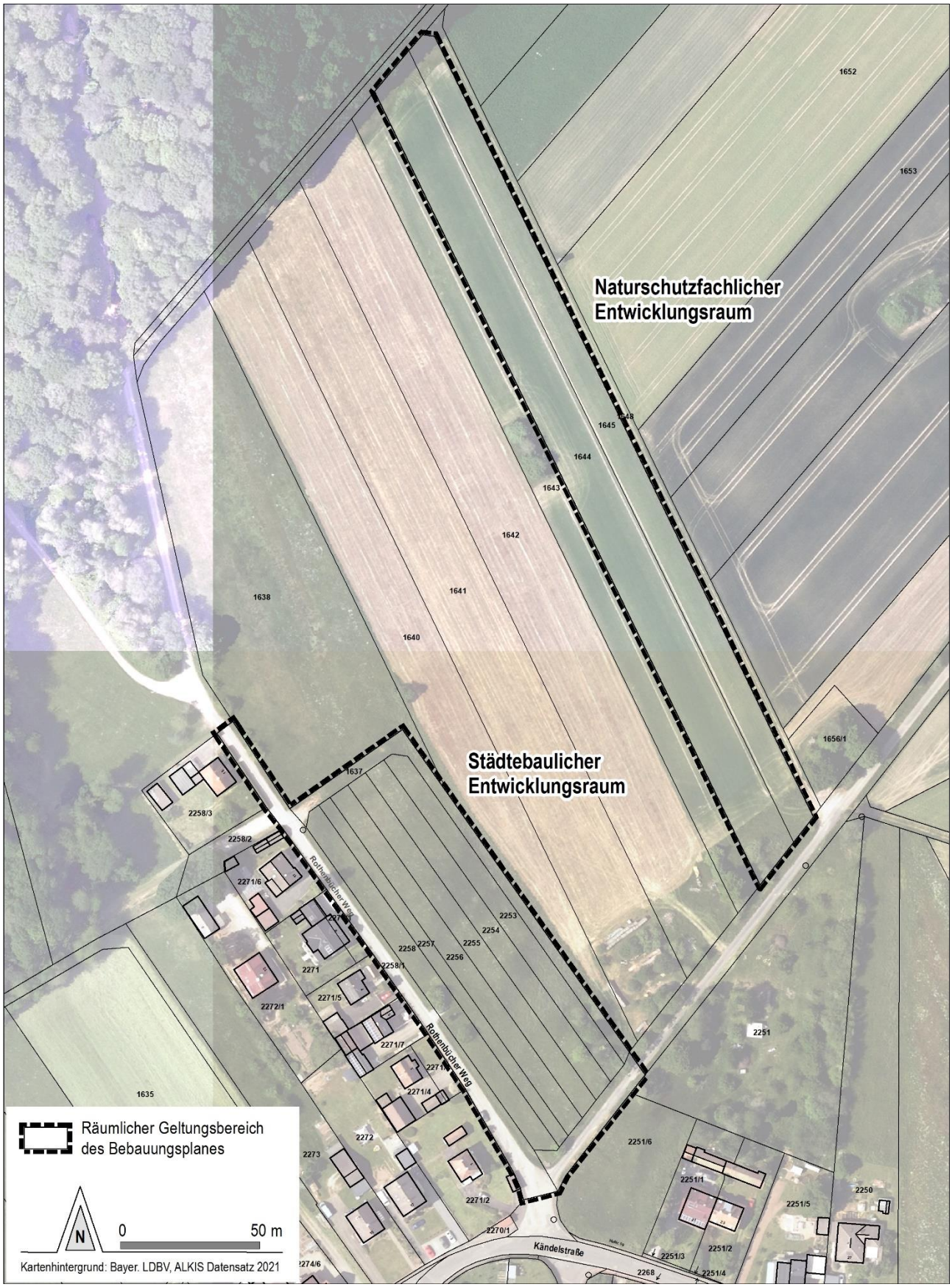
Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches kann anhand der nachfolgenden Kartendarstellung (teilflächenscharf) nachvollzogen werden. Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Gemarkung Bischbrunn ganz- oder teilflächig in das Planungsgebiet einbezogen:

- Städtebaulicher Entwicklungsraum:

  FlNrn. 1637, 1658 (Tfl.), 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258 und 2258/1 (Tfl.), Gemarkung Bischbrunn.

- Naturschutzfachlicher Entwicklungsraum:

  FlNrn. 1644, 1645, Gemarkung Bischbrunn.


Naturschutzfachlicher Entwicklungsraum
Städtebaulicher Entwicklungsraum
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
N
0
50 m
Kartenhintergrund: Bayer. LDBV, ALKIS Datensatz 2021
Rothenbücher Weg
Kändelstraße
1652
1653
1648
1645
1644
1643
1642
1641
1640
1638
1637
1635
1656/1
2258/3
2258/2
2271/6
2271
2271/5
2272/1
2271/7
2271/4
2272
2273
2253
2254
2257
2255
2258
2256
2258/1
2251
2251/6
2251/1
2250
2251/5
2251/2
2251/3
2251/4
2271/2
2270/1
2268
2274/6

1.5 Übergeordnete Planungsvorgaben

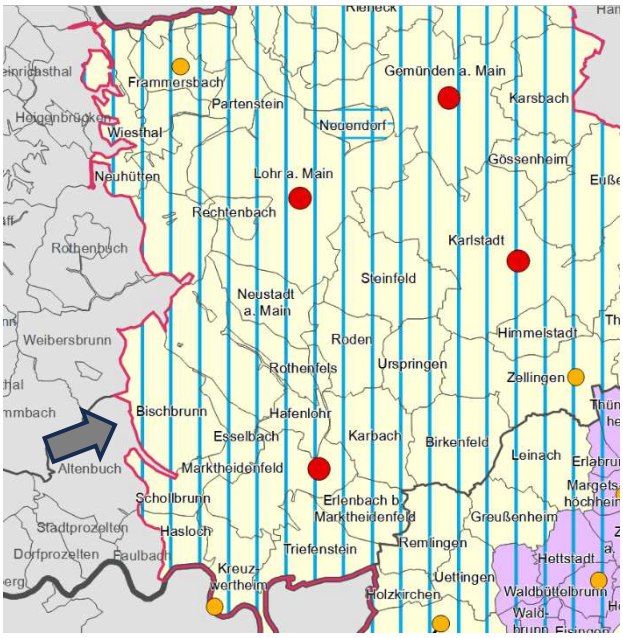
Im Rahmen kommunaler Bauleitplanverfahren sind eine Reihe unterschiedlicher Planungsvorgaben und planerischer Richtlinien zu berücksichtigen oder zu beachten. Im Nachfolgenden sollen diese in ihrer Rechtswirkung skizziert und im Hinblick auf relevante Aussagen für den Bebauungs- und Grünordnungsplan ausgewertet werden.

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 Bauleitplanung im vorliegenden Fall 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:



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

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.

- 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.

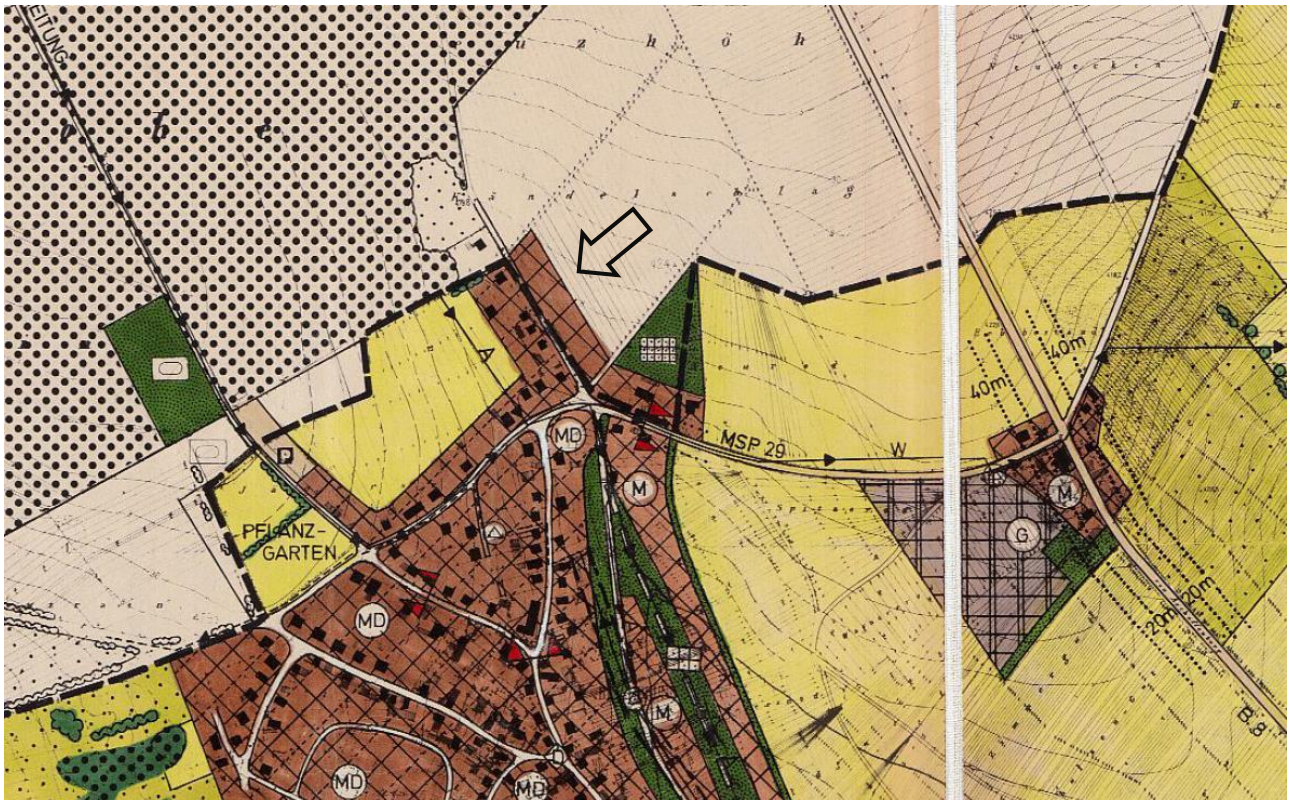
(Grundsatz B II 1.1 RP WÜ).

- 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).

<u>Vorbereitende Bauleitplanung</u>

Die vorbereitende Bauleitplanung ist durch die allgemeine Behördenverbindlichkeit gekennzeichnet und beinhaltet, insbesondere für die allgemeinverbindliche Bebauungs- und Grünordnungsplanung einer Kommune, direkte Planungsvorgaben.
In der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bischbrunn i. d. F. von 1981 ist der städtebauliche Entwicklungsraum zwar bereits überwiegend als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen, jedoch verlief die Gemeindegrenze zum Zeitpunkt der Planaufstellung entlang des Rothenbücher Weges, so dass für das Planungsgebiet keine planungsrechtlich wirksamen Darstellungen im Zuge der Flächennutzungsplanaufstellung getroffen werden konnten (Planungshoheit der Gemeinde zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht gegeben). Die Flächen lagen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes. Insofern wird davon ausgegangen, dass es sich um einen bislang nicht überplanten, landwirtschaftlich geprägten Bereich handelt.
Zwischenzeitlich liegt das Planungsgebiet (städtebaulicher und naturschutzfachlicher Entwicklungsraum) vollständig innerhalb des Gemeindegebietes Bischbrunn. Im Parallelverfahren soll das Planungsgebiet im Flächennutzungsplan berücksichtigt und planungsrechtlich verankert werden.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischbrunn (Stand 1981); Lage des Planungsgebietes außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des FNP.

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.

Folgende Schutzbestimmungen sind im Rahmen der vorliegenden Planung zu beachten:

- Amtlich kartierte Biotopstrukturen

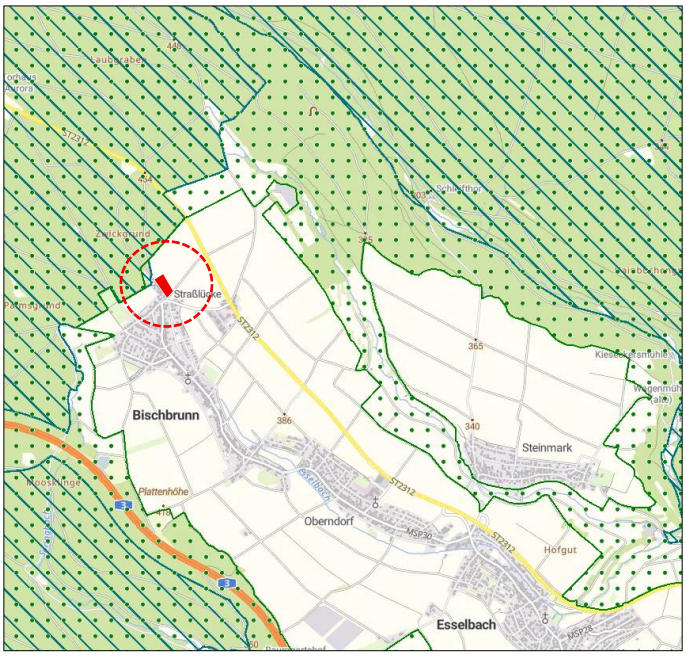
Amtlich kartierte Biotopstrukturen (farbig hinterlegte Teilflächen) im Planungsraum (Kartengrundlage: bayer. LfU 2025)

Ein Großteil des städtebaulichen Entwicklungsraumes ist Bestandteil des amtlich registrierten Biotops Nr. 6122-1025-001. Es handelt sich um einen mageren, artenreichen Extensivgrünlandbestand mit Übergängen in bodensaure Borstgrasrasen (Borstgrasrasenfragmente).

Der gesamte Biotopbestand, sowie ein Großteil der unmittelbar anschließenden Grünlandbestände genießen Schutzbestimmungen gem. § 30 BNatSchg i. V. m. Art. 23 BayNatSchG.

Auch unmittelbar südöstlich des Plangebietes ist ein amtlich kartierter Grünlandbestand (ebenfalls artenreiches Extensivgrünland) ausgebildet.

- Naturschutzrechtliche Schutzgebiete



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 Wohnbaunutzungen, (2) der bestehenden Vorprägung des Standorts durch langjährig bestehende Bebauung am Rothenbücher Weg und (3) der verkehrlichen Anbindung des Standorts ausschl. über den Siedlungsraum nicht zu erwarten.

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

- Artenschutzrechtlich bedeutsame Tier- und Pflanzenvorkommen

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurden im Jahr 2021 zoologische Grundlagenermittlungen durchgeführt und ausführlich dokumentiert (vgl. Anlage 1, saP). 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

Wasserrechtliche Schutzbestimmungen (Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) bestehen im Planungsgebiet oder dessen Umfeld derzeit nicht.

Unmittelbar südöstlich des städtebaulichen Entwicklungsraumes ist der im Sommer zeitweise trockenfallende Kändels-Brunnen gelegen, dessen Quellwasser über einen Graben im südöstlichen Grenzbereich des Plangebietes abgeführt wird. Vorfluter des Überlaufs ist der nahe gelegene Esselbach, in den über eine weitlumige Verrohrung (DN1000) eingeleitet wird.

Ablauf des Kändels-Brunnens im südöstlichen Grenzbereich des Planungsgebietes (Stand 2021)

2 Bestandssituation

2.1 Bestehende Flächennutzungen

Während der städtebauliche Entwicklungsraum durch eine extensive Grünlandwirtschaft geprägt ist, herrscht im Bereich des naturschutzfachlichen Entwicklungsraumes eine intensive, ackerbauliche Flächennutzung vor. Lediglich kleinflächig, im südwestlichen und nordwestlichen Grenzbereich der Flurstücke 1644 und 1645, Gemarkung Bischbrunn, geht die Ackernutzung in Grünland und Brachfläche über.
Am Rothenbücher Weg ist ein periodisch genutztes Brennholzlager in den naturschutzfachlich bedeutsamen Grünlandbestand eingebunden. Weg- bzw. straßenbegleitend verlaufen zudem ein schmaler Entwässerungsgraben und der Überlaufgraben des Kändelsbrunnens; beide Gräben münden im südlichen Grenzbereich des städtebaulichen Entwicklungsraums in das örtliche Kanalsystem, über das anfallendes Außenbereichs- und Quellwasser schlussendlich in den nahe gelegenen Esselbach abgeführt wird.

2.2 Verkehrliche und versorgungstechnische Erschließung

Der städtebauliche Entwicklungsraum ist verkehrlich über den Rothenbücher Weg erschlossen, der jedoch einen schlechten Erhaltungszustand aufweist (zahlreiche Setzungen, unzureichender Unterbau, Oberflächenschäden u. ä.) und bislang nicht als örtliche Erschließungsstraße nach aktuellen, technischen Standards ausgebaut wurde. Im Zuge der Planumsetzung soll die Erschließungsstraße nach den aktuellen Ausbaustandards vollständig hergestellt werden.

Blick in den stark schadhaften Rothenbücher Weg nach Nordwesten (Bestand 2022)

Der Rothenbücher Weg und das südwestlich anliegende Wohnquartier sind im Trennsystem erschlossen. Nach Auskunft der VG Marktheidenfeld ist die Kanalisation nicht sanierungsbedürftig und weist auf Grundlage einer hydraulischen Berechnung aus dem Jahr 1999 noch Aufnahmekapazitäten auf.
Der Überlauf des benachbarten Kändelsbrunnens wird zunächst über einen offenen Graben im südöstlichen Grenzbereich des Plangebietes geführt und am Rothenbücher Weg - zusammen mit dem vor Ort anfallenden Außenbereichswasser - in eine weitlumige Bachverrohrung (DN1000) eingeleitet. Vorfluter bildet hier der Esselbach.

Überlaufgraben des Kändelbrunnens und Einleitungsbereich in die Bachverrohrung zum Esselbach

Der naturschutzfachliche Entwicklungsraum ist Teil eines landwirtschaftlichen Gewanns und verkehrlich über zweckmäßige Feldwirtschaftswege erschlossen.

2.3 Nutzungen im Umfeld des Plangebietes

Nutzungen im Umfeld des Plangebietes (Kartengrundlage: bayernatlas 2025)

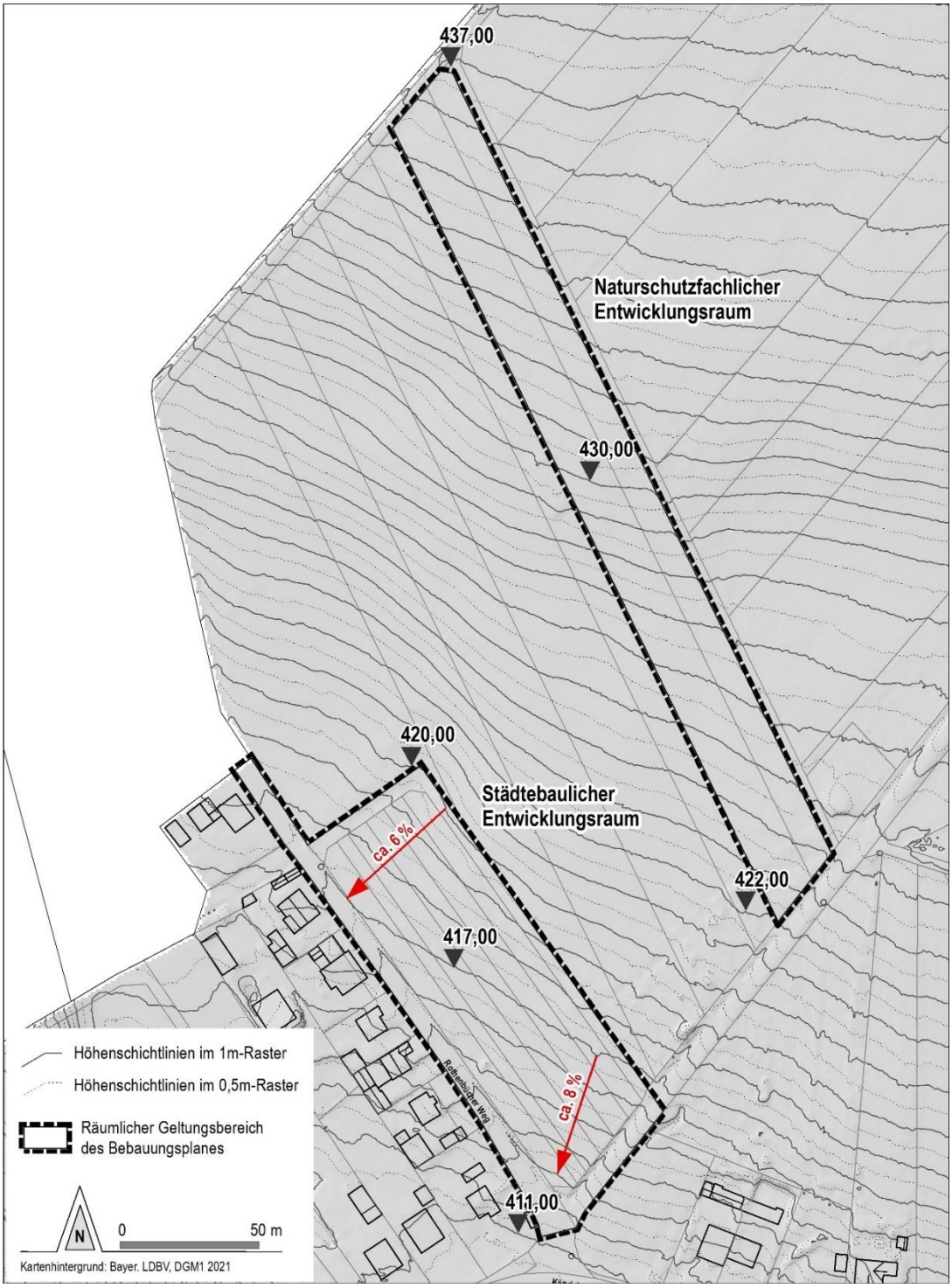
Südwestlich des Rothenbücher Weges, wie auch entlang der Kändelstraße, grenzt eine überwiegend wohnbaulich geprägte Einzelhausbebauung (sehr vereinzelt Doppelhausbebauung) an (1). In Form eines Bioladens und eines kleinen Elektrofachgeschäfts sind am Rothenbücher Weg einzelne, gewerbliche Nutzungen vorhanden, die jedoch auch in einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären und mit den benachbarten Wohnnutzungen harmonieren.
Im näheren, baulichen Umfeld des Plangebietes überwiegt eine zweigeschossige Bebauung mit Sattel- und Walmdachformen (zumeist 1 klassisches Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss nutzbares Dachgeschoss (I+D)). Vereinzelt sind jedoch auch dreigeschossige Wohngebäude vorzufinden (II + D).

Beidseits des einstreifig ausgebauten Wirtschaftsweges zwischen dem Rothenbücher Weg und der Staatsstraße St2312 sind private Lagerflächen innerhalb weitständiger, teils verbuschter Streuobstbestände (2) eingerichtet. Hierbei handelt es sich um episodisch genutzte Brennholzlagerflächen, vmtl. zur Deckung des Eigenbedarfs einzelner, ortsansässiger Bürger. Nach Auskunft der VG Marktheidenfeld besteht in diesem Bereich keine Genehmigungslage, die auf eine forstwirtschaftliche bzw. gewerbliche Ausrichtung dieser Brennholzlagerungen schließen lässt.
Südöstlich des städtebaulichen Entwicklungsraumes ist der Kändelsbrunnen (3), ein baulich gefasster und während der Sommermonate zeitweise trockenfallender Quellaufschluss gelegen.Im Übrigen ist der Planungsraum durch kleinteilige, landwirtschaftliche Nutzflächen (4) und ausgedehnte Laub- und Mischwälder (5) im Westen umgeben.

Blick auf den Kändelsbrunnen unmittelbar südöstlich des städtebaulichen Entwicklungsraumes (Bestand 2022)

2.4 Topographie und Geländestruktur

Das Planungsgebiet ist durch Süd- und Südwesthanglagen geprägt, die sowohl im städtebaulichen, als auch im naturschutzfachlichen Entwicklungsraum Geländeneigungen zwischen 6 und 8 % aufweisen. im westlichen Grenzbereich werden Neigungen bis 12 % erreicht (vgl. nachstehenden Kartenauszug). Die absolute Geländehöhe im städtebaulichen Entwicklungsraum beträgt zwischen 411 ü. NHN im Süden und 420 m ü. NHN im Norden. Im naturschutzfachlichen Entwicklungsraum werden Geländehöhen zwischen 422 m ü. NHN im Süden und 436 m ü. NHN im Norden erreicht.
Das Bestandsgelände kann anhand der nachfolgenden Kartendarstellung nachvollzogen werden. Es bildet eine wesentliche Planungsgrundlage für die Höheneinstellung baulicher Anlagen im Plangebiet.



Geländestruktur im Planungsgebiet (Grundlage: Bayer. LDBV 2021, DGM1).

2.5 Naturhaushalt und Landschaftsbild

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.

2.6 Grundeigentumsverhältnisse

Alle planerisch betroffenen Flurstücke im städtebaulichen und naturschutzfachlichen Entwicklungsraum stehen im Eigentum der Gemeinde Bischbrunn.

3 Bauleitplanerische Entwicklung

3.1 Ziele der Bauleitplanung, städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Übergeordnetes Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, eine maßvolle Siedlungserweiterung Bischbrunns vorzubereiten und so dem aufgezeigten Wohnbauflächenbedarf im Gemeindegebiet angemessen begegnen zu können. Bestehende Erschließungsstrukturen, insbesondere der bislang nur einseitig bebaute Rothenbücher Weg, sollen hierbei effizient genutzt werden (vgl. hierzu auch Kapitel A 1.1 bis 1.3).

Im Einzelnen werden bei der Planungskonzeption folgende planerische Leitlinien verfolgt:

- Bei der Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung findet das bauliche Umfeld am Rothenbücher Weg und an der Kändelstraße in besonderem Maße Berücksichtigung, um ein harmonisches Gesamtbild des Siedlungsraumes zu fördern und erheblichen Beeinträchtigungen durch unmaßstäbliche Baukörper vorzubeugen.
- Im Hinblick auf das zulässige Baumaß ist eine Zweiteilung des städtebaulichen Entwicklungsraumes vorgesehen, um (1) flächensparend vorzugehen, (2) unterschiedlichen Zielgruppen an Bauwerbern gleichermaßen gerecht werden zu können und (3) landschaftsästhetische Anforderungen berücksichtigen zu können (Ortsrandausbildung): Während entlang des Rothenbücher Weges eine stärker verdichtete Doppel- und Reihenhausbebauung auf kleineren, etwa 340 m² umfassenden Baugrundstücken angestrebt wird, soll im Grenzbereich zum offenen Landschaftsraum eine offene Einzelhausbebauung auf größeren Grundstücksparzellen mit Gesamtflächen zwischen 550 m² und 640 m² ermöglicht werden.
- Die großflächigeren Baugrundstücke in den Randbereichen des Plangebietes sollen auch dazu genutzt werden, eine ortstypische Ortsrandstruktur auf privaten Grünflächen auszubilden und so einen gefälligen Übergang in den offenen Landschaftsraum zu schaffen.
- Im Randbereich des geplanten Siedlungsquartiers ist ein unbefestigter Entwässerungsgraben auf öffentlichen Grünflächen vorgesehen, um anfallendes Außenbereichswasser abzufangen und Gefährdungslagen durch Starkregenereignisse bzw. einhergehenden Überflutungen zu minimieren.
- Der Überlaufgraben des Kändel-Brunnens im südlichen Grenzbereich des Plangebietes soll innerhalb einer öffentlichen Grünfläche naturnah aufgeweitet und gestalterisch aufgewertet werden, um eine ortstypische Landschaftsstruktur erlebbar zu machen und auch die gewässerökologischen Rahmenbedingungen im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten zu verbessern.
- Im geplanten Wohnquartier soll eine Photovoltaik- und Zisternenpflicht vorgegeben werden, um aktuellen Anforderungen im Hinblick auf den Klimawandel und die Energiewende gerecht zu werden.
- Für die geplanten Wohnbauflächen soll ein Mindestdurchgrünungsgrad (Laub- oder Obstbaumpflanzungen) festgelegt werden, um das Quartier aufzulockern, Luftregenerationselemente zu schaffen, Aufenthaltsqualitäten zu fördern und Beiträge zum örtlichen Biotopverbund zu leisten.
- Das planerisch erheblich betroffene, artenreiche Extensivgrünland soll in den naturschutzfachlichen Entwicklungsraum etwa 85 östlich des geplanten Wohnquartiers verlagert werden. Hierzu ist sowohl eine Saatgutübertragung, als auch eine Sodenverpflanzung aus dem gesetzlich geschützten Biotopbestand vorgesehen, um einen möglichst vollständigen, funktionsgleichen Strukturersatz zu erzielen.

Auf Grundlage dieser Leitlinien wurden für das Planungsgebiet planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise erarbeitet.

Die Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen erfolgt im Weiteren vor dem Hintergrund der in Kapitel A 2 dokumentierten Bestandssituation im Plangebiet und unter Berücksichtigung der in Teil B „Umweltbericht“ der vorliegenden Planbegründung dargestellten Sachverhalte.

3.2 Art der baulichen Nutzung (Festsetzungen 1.1; 3.1)

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt in dem auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO keine Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Somit sind

- Wohngebäude,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienen,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Hierdurch ist eine nachhaltige Entwicklung wohnbaulicher Nutzflächen am Siedlungsrand Bischbrunns sichergestellt, die insbesondere mit dem westlich angrenzenden, überwiegend wohnbaulich geprägten Siedlungsquartier am Rothenbücher Weg harmonieren.

Eine Gliederung bzw. Zonierung des Wohngebietes nach der Art der baulichen Nutzung ist nicht vorgesehen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung (Festsetzungen 1.2 - 1.7; 3.2 - 3.5)

Im Rahmen der Bauleitplanung werden Höchstgrenzen für die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, wodurch die Flächeninanspruchnahme für bauliche Anlagen und die Raumwirksamkeit entstehender Baukörper maßgeblich begrenzt werden. Eine dem baulichen Umfeld des Plangebietes angepasste Entwicklung des Wohnquartiers kann damit sichergestellt und vorhabenbedingte Auswirkungen auf die Umweltmedien Boden, Wasser, Arten und Lebensräume, Landschafts- und Ortsbild können auf ein Mindestmaß minimiert werden:

Grundflächenzahl (GRZ)

Nach Maßgabe des Orientierungswerts für die Obergrenze der Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten (§ 17 BauNVO), wird innerhalb des Plangebietes eine einheitliche GRZ von 0,40 festgelegt. Hierdurch kann eine zweckmäßige Flächennutzung vor allem im Bereich kleinflächigerer Baugrundstücke (WA2) sichergestellt werden.
Auch innerhalb des WA1, in welchem großflächigere Baugrundstücke zwischen 550 m² und 640 m² vorgesehen sind, wird die gem. § 17 BauNVO empfohlene Obergrenze ausgeschöpft, da in diesem Bereich private Grünflächenanteile festgesetzt werden (Ortsrandgestaltung), die bei der Ermittlung zulässiger Grundflächen gem. § 19 Abs. 3 BauNVO unberücksichtigt bleiben.

Vollgeschossanzahl

Im Planungsgebiet sind einheitlich maximal 2 Vollgeschosse in Form jeweils eines Sockel- bzw. Erdgeschosses, sowie eines als Vollgeschoss nutzbaren Ober- oder Dachgeschosses zulässig. Dieses Baumaß entspricht der im näheren Umfeld (Rothenbücher Weg, Kändelstraße, Jägerstraße) bereits vorhandenen, überwiegend zweigeschossigen Bebauung und harmoniert mit der vorgesehenen, eher kleinteiligen Grundstücksparzellierung.

Hinweis zur Begriffsdefinition „Vollgeschoss“:
Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung der bayerischen Bauordnung (BayBO) fort (vgl. Art. 83 Abs. 6 BayBO, Übergangsvorschriften).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Hinsichtlich der maximal zulässigen Geschossflächenzahlen werden im Planungsgebiet differenzierte Regelungen getroffen. Im Bereich des randlich festgesetzten WA1, in welchem großflächigere Wohnbauparzellen und eine Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen sind, wird eine maximal zulässige GFZ von 0,90 festgesetzt.

Innerhalb des WA2, in dem ein höherer Verdichtungsgrad angestrebt wird (kleinflächigere Wohnbauparzellen, Doppel- und Reihenhausbebauung), wird die maximal zulässige GFZ auf 1,00 begrenzt. Beide Werte liegen unterhalb der Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO; sie tragen den unterschiedlichen Verdichtungsgraden Rechnung und stellen eine zeitgemäße Bauflächennutzung sicher.
Auch die einschränkenden Wirkungen der geplanten Festsetzungen zu privaten Grünflächen, deren Grundstücksanteile bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächen nicht einbezogen werden können, sind hierbei angemessen berücksichtigt.

Höhenlage und Höhenbezugspunkte baulicher Anlagen

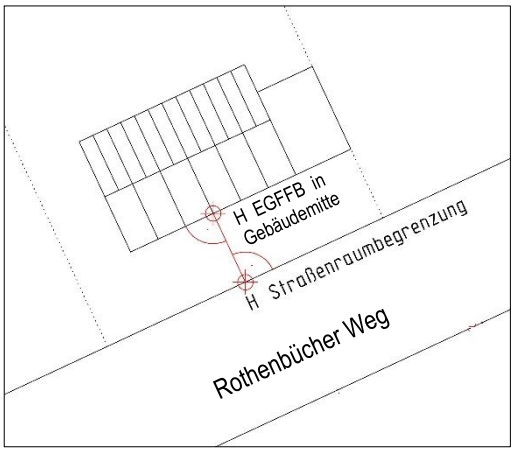
Um erheblich nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auf das Landschafts- und Ortsbild vorzubeugen, und eine harmonische, städtebauliche Ergänzung des baulichen Umfelds am Rothenbücher Weg, der Kändelstraße und der Jägerstraße zu erzielen, werden einerseits Vorgaben zur Höheneinstellung von Gebäuden getroffen und andererseits Obergrenzen von Gebäudehöhen festgesetzt. Mit Blick auf die sensible, exponierte Lage des Planungsgebietes im Ortsrandbereich Bischbrunns sind Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen von besonderer Bedeutung.

Der Höhenbezug ist dabei stets zu den geplanten Erschließungsstraßen (Rothenbücher Weg und Stichwege 1-3) herzustellen, deren Ausbauhöhen unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Geländestruktur zeichnerisch festgesetzt werden (vgl. Planurkunde, Ziff. 1.7 der zeichnerischen Festsetzungen):

- Für alle Baugrundstücke, die an den Rothenbücher Weg angrenzen (vgl. Planurkunde), gilt:

  Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) von Gebäuden darf das Höhenniveau der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenraumbegrenzung des Rothenbücher Wegs um maximal 0,50 m, gemessen von der Gebäudelängenmitte, überschreiten und um maximal 0,25 m unterschreiten. Bei Doppelhäusern ist ein Versatz der bezeichneten Fußbodenhöhen zulässig.

  Zur Bestimmung der Höhenbezugspunkte am Rothenbücher Weg (Höhe der Straßenraumbegrenzung an der Grundstücksgrenze in der Gebäudelängenmitte) sind die festgesetzten Straßenausbauhöhen heranzuziehen und im Längsprofil der Straße entsprechend zu mitteln (vgl. nebenstehende Skizze).



- Für alle Baugrundstücke, die ausschließlich über die festgesetzten Stichwege 1-3 erschlossen werden (vgl. Planurkunde), gilt:

  Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) von Gebäuden darf die nächstgelegenen, zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte im öffentlichen Straßenraum (Begrenzung der Wendeanlagen) um maximal 0,50 m überschreiten und um maximal 0,25 m unterschreiten. Bei Doppelhäusern ist ein Versatz der bezeichneten Fußbodenhöhen zulässig.

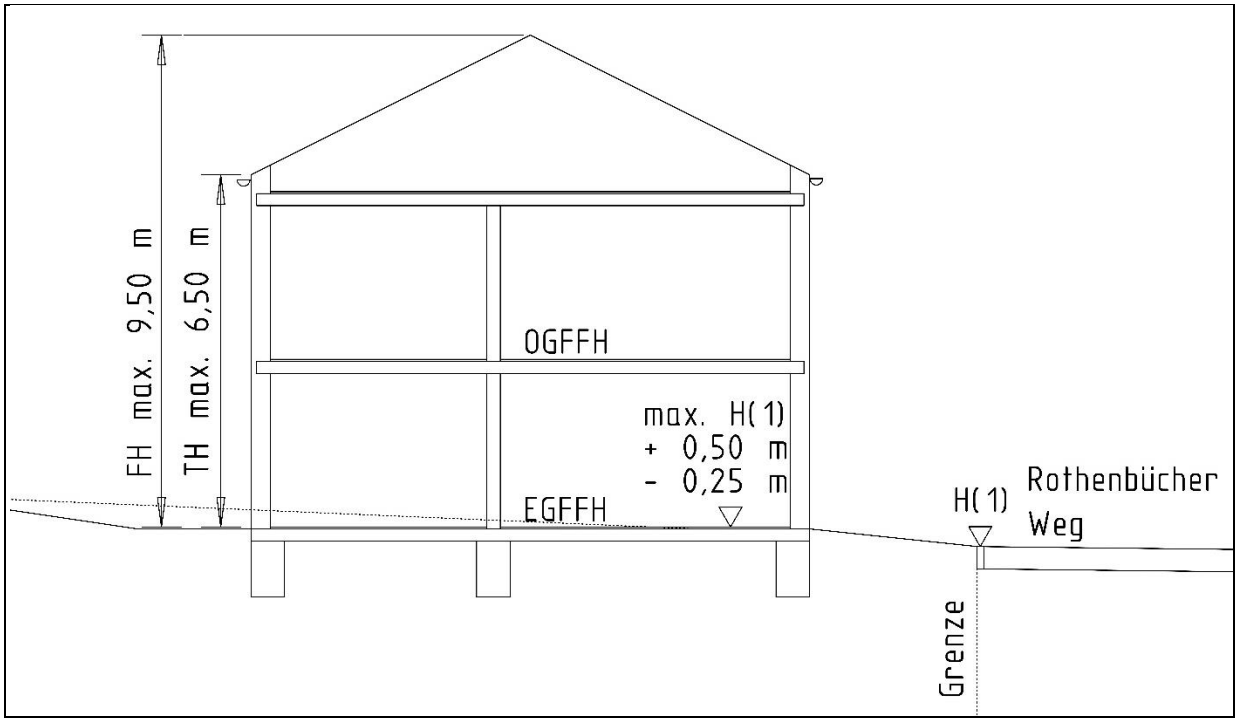
So ist sichergestellt, dass Gebäude landschaftsverträglich in die gegebene Hanglage eingebunden werden und dennoch angemessene Gestaltungsspielräume bei der baulichen Grundstücksentwicklung bestehen.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden über Vorgaben zur Trauf- und Firsthöhe definiert. Die Vorgaben stellen sicher, dass durch eine bauliche Entwicklung des sensibel gelegenen Plangebietes keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild Bischbrunns eintreten und auch Beeinträchtigungen der Bestandsbebauung am Rothenbücher Weg, an der Kändel- und Jägerstraße durch unmaßstäbliche Baukörper ausgeschlossen werden können. Gleichermaßen ist gewährleistet, dass eine funktionierende, max. dreigeschossige Wohnbaunutzung umgesetzt werden kann.

Im Einzelnen sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude, gemessen zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und dem Dachfirst (höchster Punkt der Dachhaut), beträgt 9,50 m.
- Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) der Hauptgebäude, gemessen zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt 6,50 m.
- Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen, z. B. Lüftungsanlangen, PV-Anlagen, sowie durch untergeordnete Bauteile geringfügig, um bis zu 0,75 m überschritten werden, sofern die Aufbauten auf die technisch zwingend notwendige Höhe beschränkt werden. Hierdurch werden keine städtebaulich, siedlungs- oder landschaftsästhetisch relevanten Auswirkungen erwartet.



3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Gebäudestellung (Festsetzungen 1.8 - 1.12; 3.6 - 3.7)

Bauweise

Gemäß Planeintragung sind bauliche Anlagen in offener Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten, was auch der umgebenden Bestandsbebauung entspricht.
Im künftigen Grenzbereich zum offenen Landschaftsraum (Teilraum WA1) ist eine lockere Baustruktur mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen ist, soll im Bereich des WA2 (entlang des Rothenbücher Weg) eine höhere Baudichte erzielt werden mit Hilfe einer Doppel- oder Reihenhausbebauung (Hausgruppen) erzielt werden. So kann (1) den unterschiedlichen Flächenanforderungen von Bauwerbern, (2) Belangen des Landschafts- und Ortsbildes (lockere Ortsrandausbildung) sowie (3) Belangen des Flächen- und Ressourcenschutzes gleichermaßen nachgekommen werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die mit Gebäuden überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen ist auf Grundlage von § 23 Abs. 3 BauNVO in Ausnahmefällen zulässig.

Bei der Festlegung von Baugrenzen wurden Abstände von 3,0 m zum Rothenbücher Weg vorgesehen, um dessen Funktionen, Betriebssicherheit und Bewirtschaftung als Haupterschließungsachse im Plangebiet uneingeschränkt sicherzustellen. Innerhalb des Teilraumes WA2 wurden Mindestabstände von nur 2,0 m zu den Stichwegen 2 und 3 bestimmt, um eine möglichst effektive Flächenausnutzung im Rahmen der vorgegebenen Doppel- und Reihenhausbebauung zu ermöglichen. Angesichts der untergeordneten Erschließungsfunktionen der Stichwege werden hierdurch keine Funktionseinschränkungen erwartet.
Die vorgesehenen Baufeldtiefen bedingen ein hohes Maß an Flexibilität bei der Ausgestaltung der einzelnen Wohnbauvorhaben. Gleichermaßen ist eine bauliche Fassung des Straßenraumes gewährleistet.

Gebäudestellung, Hauptfirstrichtungen

Entsprechend den topographischen Rahmenbedingungen und den städtebaulichen Bestandsstrukturen entlang des Rothenbücher Weges wird über die Hauptfirstrichtung eine Traufständigkeit der Hauptgebäude vorgegeben (vgl. Planurkunde, Ziff. 1.9 der zeichnerischen Festsetzungen). Hierdurch wird eine effiziente Baugrundnutzung gefördert, ein harmonisches Siedlungsbild im Plangebiet sichergestellt und die Nutzung regenerativer Energien (Solar, Photovoltaik) nicht wesentlich eingeschränkt.

3.5 Öffentliche Verkehrsflächen (Festsetzungen 1.13, 1.14)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Um die verkehrliche Erschließung der geplanten, aber auch der bestehenden Wohnbauflächen am Rothenbücher Weg langfristig sicher zu stellen, ist vorgesehen, die Verkehrsfläche zwischen der Kändelstraße und dem geplanten Stichweg 3 auf bestehender Trasse fachgerecht auszubauen (Gesamtbreite 7,00 m einschl. begleitendem Gehweg, voraussichtlich im südwestlichen Grenzbereich). Oberhalb des geplanten Stichweges 3 ist für den Rothenbücher Weg ein reduzierter Straßenquerschnitt von 5,00 m (entsprechend der Bestandssituation) geplant, was vor dem Hintergrund der untergeordneten Erschließungsfunktionen des betreffenden Straßenabschnittes ausreichend ist.

Die rückwärtigen Baugrundstücke im Bereich des WA1 sollen - ausgehend vom Rothenbücher Weg - über die zeichnerisch festgesetzten Stichwege 1 bis 3 (Mischverkehrsflächen) erschlossen werden. Während für den Stichweg 1 ein asphaltierter Bestandsweg (Wirtschaftsweg) herangezogen werden kann, sind die geplanten Stichwege 2 und 3 einschl. ihrer kleinflächigen PKW-Wendeanlagen neu herzustellen. Die Streckenlänge der 3 Stichwege liegt jeweils unter 50 m, so dass keine großflächigen Wendeanlagen für LKW u. ä. erforderlich sind. Die vorgesehenen Ausbaubreiten zwischen 3,50 m und 5,00 m wurden entsprechend der untergeordneten Erschließungsfunktion der Verkehrsflächen festgelegt und sind der Planurkunde zu entnehmen.

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der zeichnerisch festgesetzte Stichweg 1 soll Im östlichen Grenzbereich des städtebaulichen Entwicklungsraumes als Wirtschaftsweg (entsprechend seiner Bestandsfunktion) fortgeführt werden, um die verkehrliche Erschließung der bergseits gelegenen, landwirtschaftlichen Flurstücke auch weiterhin sicherzustellen.

3.6 Anschluss von Baugrundstücken an Verkehrsflächen, Grundstücksein-/-ausfahrten (Festsetzungen 1.15)

Im südöstlichen Grenzbereich der Teilräume WA1 und WA2 werden Bereiche ohne Grundstücksein- und -ausfahrten festgesetzt (Baugrundstücke 1 und 14). Hierdurch soll ausdrücklich klargestellt werden, dass Grundstückszufahrten über die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (offene Gräben zur Führung von Niederschlags- und Quellwasser) nicht zulässig sind, insbesondere da die Gräben neben ihrer Ableitungsfunktion auch ökologische und landschaftsästhetische Funktionswerte tragen. Entsprechende Grundstücksein- und -ausfahrten sind in diesem Bereich auch nicht erforderlich, da die betroffenen Baugrundstücke über den Rothenbücher Weg und den Stichweg 1 hinreichend erschlossen sind.

Im übrigen Plangebiet werden keine weiteren Regelungen zu Grundstücksein- und -ausfahrten getroffen.

3.7 Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (Festsetzungen 3.8, 3.9)

Garagen und Carports, die an mindestens 2 Seiten geschlossen ausgeführt werden, sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, um funktionalen oder gestalterischen Beeinträchtigungen des öffentlichen Straßenraums und der Grünzüge im Plangebiet vorzubeugen. Bei der Errichtung von Garagen ist zudem ein Stauraum von mindestens 5 m zur Erschließungsstraße einzuhalten, wodurch Behinderungen des Verkehrsflusses bei Parkvorgängen und Blockierungen der Wendeanlagen vorgebeugt werden soll.
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (z. B. Anlagen zur Müllentsorgung, Gasversorgungsanlagen, Geräteschuppen) und sonstige, untergeordnete bauliche Anlagen i. S. von § 23 Abs. 5 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Hierdurch soll eine effiziente Nutzung festgesetzter Bauflächen ermöglicht und Flexibilität bei der baulichen Ausgestaltung der Baugrundstücke gewährleistet werden.
Nebenanlagen, Garagen, Carports und Zufahrten sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen.

Offene und überdachte Stellplätze sowie Carports, die im Zufahrtsbereich und an beiden Längsseiten offen ausgeführt werden, sind ebenfalls außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. So sollen der Nachweis aller erforderlichen Stellflächen innerhalb der Baugrundstücke ermöglicht und gestalterische Freiheiten bei der Gliederung und Nutzung der Baugrundstücke sichergestellt werden. Auch Stellplätze und Carports (jeweils einschl. ihrer Zufahrten), sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen

3.8 Maßnahmen zum Schutz vor Schäden durch Starkregen und Überflutung (Festsetzung 3.10)

Das Planungsgebiet ist durch Hangneigungen zwischen 6 % und 8 %, sowie durch eine Lage am Bergfuß der Kreuzhöhe gekennzeichnet, so dass im Falle von Starkregenereignissen großflächig von einem deutlich erhöhten Oberflächenabfluss (nicht nur im Bereich der bestehenden Gräben) ausgegangen werden muss. Zwar sind bergseits naturnahe Gräben, sowie Ortsrandstrukturen auf privaten Grünflächen festgesetzt, wodurch bereits große Mengen des anfallenden Außenbereichswassers zurückgehalten werden können, jedoch sind vor allem angesichts des Klimawandels künftig häufigere und intensivere Starkregenereignisse mit erheblichem Gefahrenpotenzial zu erwarten.

Um Schäden an Gebäuden durch Überflutungen im Planungsgebiet vorzubeugen, werden daher ergänzende Schutzvorkehrungen festgesetzt:

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in Folge von Starkregenereignissen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

3.9 Geländeauffüllungen und -abgrabungen (Festsetzung 3.11)

Um erhebliche Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen, aber auch des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren, werden auf Baugrundstücken Anpassungen des natürlichen Geländeniveaus durch Abgrabungen und Auffüllungen um maximal 1,25 m begrenzt. Bezugshöhe ist die im Jahr 2021 festgestellte, natürliche Geländehöhe, auf die durch Planeintragungen hingewiesen wird (vgl. Planurkunde, Ziff. 2.3 der zeichnerischen Hinweise).

3.10 Nutzung regenerativer Energien, Solarenergie (Festsetzung 3.12)

Im Zuge der Klimaschutz-Novelle im Jahre 2011 haben Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB Eingang ins Baugesetzbuch gefunden. Ergänzend wurde in § 1a Abs. 5 BauGB eine sog. Klimaschutzklausel aufgenommen, so dass Klimaschutz und Klimaanpassung explizit in das Aufgabenfeld der kommunalen Bauleitplanung gerückt sind. Vor dem Hintergrund der aktuellen klima- und energiepolitischen Ziele (Klimaschutz, Energiewende) sieht die Gemeinde Bischbrunn für Dachflächen eine Verpflichtung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Planungsgebiet vor; diese geht über die landesrechtlichen Anforderungen des Art. 44a BayBO hinaus, der für Wohngebäude seit 01.01.2025 lediglich eine „Soll-Regelung“ enthält.

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind die technisch wie wirtschaftlich nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche „Dach“).
Der technisch wie wirtschaftlich nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Nicht nutzbar sind:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, da sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches, sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern. Ergänzender Hinweis: Die Anordnung solcher Dachnutzungen sollte nach Möglichkeit so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies entsprechend den vorangehenden Ausführungen technisch und wirtschaftlich möglich ist).

Die ermittelte Solarmindestfläche „Dach“ ist bezogen auf die Gesamtdachfläche von Hauptgebäuden eines Bauvorhabens nachzuweisen: Umfasst ein Bauvorhaben mehrere Hauptgebäude, so kann die insgesamt erforderliche Solarfläche auch gebündelt auf einer oder auf mehreren Dachfläche(n) von Haupt- und Nebengebäuden des Bauvorhabens nachgewiesen werden. Zudem kann die ermittelte Solarmindestfläche „Dach“ kann (teilflächig) auch durch Solarinstallationen auf Garagen, Carports oder sonstigen Nebengebäuden nachgewiesen werden.

Das Baugebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) ist so konzipiert, dass Solarenergie grundsätzlich auf jedem Gebäude genutzt werden kann.
Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Solarmindestfläche hinaus vom Plangeber erwünscht.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Dachfläche vollständig auf die zu realisierende Solarmindestfläche „Dach“ angerechnet werden.
Hierdurch sollen Vorhabenträgern vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

3.11 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Kanalisation und Trinkwasserversorgung (Festsetzung 1.16)

<u>Tag- und Schmutzwasserkanalisation, Trinkwasserversorgung (vgl. auch Kapitel 2.2)</u>

Die entsorgungstechnische Erschließung des Planungsgebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Hierzu sollen die geplanten Stichwege und Wohnbaugrundstücke an die bestehende Kanalisation im Rothenbacher Weg und der Kändelstraße angebunden werden. Auch die Trinkwasserversorgung des Planungsgebietes kann über einen Ausbau des vorhanden, kommunalen PVC-Trinkwasserleitungsnetzes gewährleistet werden, das sowohl im Rothenbücher Weg, als auch in der Kändelstraße anliegt.
Für alle versorgungstechnischen Neubaumaßnahmen (Kanalisation, Trinkwasser) werden ausschließlich öffentliche Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen, Wege) in Anspruch genommen.

<u>Umgang mit Außenbereichswasser (vgl. auch Kapitel 2.2)</u>

Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes ist bergseits die Neuanlage eines 3 m breiten Entwässerungsgrabens in naturnaher Bauweise vorgesehen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass oberflächlich anfallendes Außenbereichswasser (z. B. im Falle von Stark- oder Dauerregenereignissen) gefahrenlos abgefangen und in den Überlauf des Kändelbrunnens eingeleitet werden kann (Vorfluter Esselbach). Das Grabensystem ersetzt die Funktion der derzeit unmittelbar am Rothenbücher Weg verlaufenden Entwässerungsgräben.

3.12 Grünflächen, Pflanzbindungen und -gebote (Festsetzungen 1.17 - 1.19, 3.13 - 3.15)

Öffentliche Grünflächen

Um die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichen zu können und einen funktionsgleichen Ersatz für den gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Grünlandbestand im Plangebiet sicher zu stellen, werden die Flurstücke 1644 und 1645, Gemarkung Bischbrunn (naturschutzfachlicher Entwicklungsraum) als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturschutzrechtlicher Ausgleich“ festgesetzt. Vor dem Hintergrund der naturschutzfachlichen Entwicklungsziele werden ergänzende Pflanzbindungen, Pflanzgebote, sowie Pflegeanforderungen bestimmt (vgl. Ziff. 3.19 und 3.20 der textlichen Festsetzungen); bauliche Anlagen und Oberflächenbefestigungen jedweder Art sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Entlang des Stichweges 1 wird auf einer schmalen Restfläche des abgemarkten Wegegrundstücks eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt. Bis zu 30 % des Grünflächenstreifens können für Zufahrten und befestigte Fahrbahnbankettes genutzt werden.

Private Grünflächen

Um das Wohnquartier im Grenzbereich zum offenen Landschaftsraum räumlich zu fassen und die Ausbildung eines naturnahen Ortsrandes zu erzielen, werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Landschaftsbild und Ortsrandgestaltung“ festgesetzt und mit ergänzenden Pflanzgeboten (Einzelbaumpflanzungen) belegt.

Untergeordnete, tiefbauliche Anlagen (z. B. gartengestalterische Anlagen, Wege und Plätze), Spiel- und Sportgeräte sind in diesem Bereich auf einer Gesamtfläche von max. 30 m² je Baugrundstück zulässig. Untergeordnete Gebäude (z. B. Unterstände, Gartenhäuser oder Geräteschuppen) sind jedoch nicht zulässig. So kann die vorgesehene Zweckbestimmung der Grünflächen gewahrt und dennoch eine (begrenzte) private Hausgartennutzung ermöglicht werden. Grünflächenanteile, für die keine ergänzenden Pflanzbestimmungen getroffen werden, sind zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten.

Pflanzbindungen und -gebote außerhalb naturschutzfachlicher Entwicklungsflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Baum-/Strauchpflanzungen auf privaten Grünflächen am östlichen und nördlichen Ortsrand

Die festgesetzten, privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Landschaftsbild und Ortsrandgestaltung“ sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit einer Obst- oder Laubbaumreihe und einzelnen, lockeren Strauchpflanzungen zu gliedern, um eine vielseitige Struktur der Grünfläche und einen ansprechenden Ortsrand des Wohnquartiers sicherzustellen. Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann im Zuge der Grünflächengestaltung geringfügig abgewichen werden.
Pflanzempfehlungen gem. den Hinweisen 5.1 (naturraumtypische Laubbaumarten) und 5.2 (ortstypische Obstbaumsorten) und 5.3 (naturraumtypische Straucharten) sind vor dem vor dem Hintergrund der landschaftsästhetisch ausgerichteten Zweckbestimmung der Grünfläche verbindlich zu beachten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und nicht naturraumtypischen Gehölzarten ist nicht zulässig. Pflanzausfälle sind auf Grundlage der vorangehenden Pflanzbestimmungen zu ersetzen.
So soll die Entwicklung eines halboffenen Übergangsbereiches zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum mit ortstypischen, naturnahen Strukturmerkmalen sichergestellt und das Wohnquartier in den offenen Landschaftsraum eingebunden werden.

- Quartierdurchgrünung innerhalb der Bauflächen

Mit den Zielen die geplanten, wohnbaulichen Nutzflächen aufzulockern, Luftregenerationselemente zu schaffen, Aufenthaltsqualitäten zu fördern und Beiträge zum örtlichen Biotopverbund zu leisten, ist je Baugrundstück mindestens ein naturraumtypischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Hierbei sind Pflanzempfehlungen der Hinweise 5.1 und 5.2 zu in besonderem Maße berücksichtigen. Pflanzausfälle sind zur Erhaltung der vielseitigen Durchgrünungsfunktionen in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen.

Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote auf privaten Grünflächen sind zusätzlich umzusetzen und dürfen nicht als Quartierdurchgrünung angerechnet werden, insbesondere da die Zielausrichtungen der beiden Pflanzgebote unterschiedlich gelagert sind.

3.13 Artenschutzfachliche Konfliktvermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Festsetzungen 3.16 - 3.18)

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die nachfolgenden Festsetzungen gefasst. Fachlich wurden sie im Rahmen einer verfahrensbegleitenden, speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Planvorhabens hergeleitet (vgl. Anlage 1, saP):

- Rodung von Gehölzen

Bau- oder anlagebedingt zwingend erforderliche Rodungen von Gehölzen sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 BNatSchG ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchzuführen. Insbesondere erheblichen Störungen und Individuenschädigungen der vor Ort ausgebildeten Avifauna und gehölzbezogener Fledermausarten soll hierdurch vorgebeugt werden. Ausgenommen hiervon ist der nicht zu erhaltende Höhlenbaum im südöstlichen Planungsgebiet, dessen fachgerechte Verpflanzung sicher zu stellen ist (vgl. textliche Festsetzung Ziff. 3.17).

- Verpflanzung eines nicht zu erhaltenden Höhlenbaums (CEF-Maßnahme)

Um seine Habitatfunktion für Höhlenbrüter und gehölzbezogene Fledermausarten im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu bewahren, soll der Höhlenbaum im südöstlichen Planungsgebiet, dessen Erhaltung im Rahmen der Planumsetzung voraussichtlich nicht möglich ist, fachgerecht verpflanzt werden; alternativ ist die fachgerechte Entnahme und Installation von Stammabschnitten mit Höhlungen vorgesehen. Diesbezüglich wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:
Der voraussichtlich nicht zu erhaltende Höhlenbaum im Planungsgebiet ist zwischen dem 15.09. und dem 30.10. durch fachkundiges Personal in den südöstlichen Grenzbereich der nahegelegenen Flurstücke 1644 und 1645, Gemarkung Bischbrunn, zu verpflanzen (naturschutzfachlicher Entwicklungsraum). Im Zuge der Verpflanzungsmaßnahmen sind fachgerechte Kroneneinkürzungen oder -auslichtungen bei Erhalt aller habitatwirksamen Baumspalten, Stamm- und Asthöhlungen zulässig.
Bei der Pflanzung ist auf eine dem Ursprungsstandort entsprechende Himmelsausrichtung von Habitatstrukturen (Höhlungen, Spalten etc.) und eine fachgerechte Baumverankerung zu achten.
Alternativ (zur Verpflanzung) kann der von Höhlungen eingenommene Stammabschnitt fachgerecht entnommen und an einem bestehenden Baum auf den Flurstücken 1644 und 1645, Gemarkung Bischbrunn aufgerichtet und fixiert werden. Die Aufstellungs- oder Pflanzstandorte sind zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzverwaltung zu melden.

- Installation von Nisthilfen (CEF-Maßnahme)

Im Vorfeld der Planumsetzung ist der Baumbestand im südöstlichen Grenzbereich des Flurstückes 1644, Gemarkung Bischbrunn, mit jeweils 2 künstlichen Nisthilfen für Höhlenbrüter und gehölzbezogene Fledermausarten anzureichern. Hierbei sind Installations-höhen von mindestens 2,50 m vorzusehen. So können die Lebensraumfunktionen für die vor Ort nachgewiesenen Brutvogelarten gestützt und artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 BNatSchG sicher vermieden werden (vgl. artenschutzrechtliches Prüfprotokoll in der Anlage 1).
Die Nisthilfen sind mind. 1 Jahr vor Eingriff in die Biotopbäume zu installieren, um ihre Funktion und Nutzbarkeit zum Eingriffszeitpunkt sicher zu stellen. Die Nisthilfenstandorte sind zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzverwaltung zu melden.

3.14 Naturschutzfachliche Entwicklungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Festsetzungen 1.19 - 1.22; 3.19, 3.20)

Mit der geplanten Wohnbauflächenentwicklung am Rothenbücher Weg gehen unvermeidbare, erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einher, die nach Maßgabe der Empfehlungen des StMB 2021 (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) fachlich bilanziert wurden (vgl. hierzu Kapitel A 4). Insbesondere kann ein gem. § 30 BNatSchG geschütztes Grünlandbiotop (artenreiches Extensivgrünland mit bodensauren Borstgrasrasen-fragmenten) nicht erhalten werden, was einen funktionsgleichen Biotopersatz im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum erfordert, um eine Ausnahme von den Beeinträchtigungsverboten des § 30 BNatSchG erreichen zu können. Da das betreffende Grünlandbiotop einen Großteil des gesamten Eingriffsraumes einnimmt (vgl. auch Kapitel A 4 und B 3.6), gibt der erforderliche Lebensraumersatz die Zielausrichtung von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im vorliegenden Planungsfall maßgeblich vor: Vorrangig ist die Neuschaffung von artenreichem Extensivgrünland mit Übergängen in bodensaure Borstgrasrasen (Biotoptypen G214 und G332 gem. BayKompV) auf geeigneten Standorten im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum.

Die ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft sollen vollumfänglich im Bereich des naturschutzfachlichen Entwicklungsraumes (Flurstücke 1644, 1645, Gemarkung Bischbrunn) ausgeglichen werden. Der derzeit überwiegend intensiv ackerbaulich genutzte Bereich zeichnet sich durch abiotische Standorteigenschaften (flachgründig, nährstoffarm, bodensauer und skelettreich) aus, die den Standortbedingungen im städtebaulichen Entwicklungsraum weitgehend entsprechen und für einen Ersatz des betroffenen Grünlandbiotops grundsätzlich geeignet sind. Hinzu kommt die nur geringe Entfernung von Eingriffs- und Ausgleichsraum (ca. 80 m), was einerseits einen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem verbleibenden Restbiotop nordwestlich des städtebaulichen Entwicklungsraumes gewährleistet und andererseits auch die die Übertragung von autochthonem Saat- und Pflanzgut (Sodenübertragungen) ermöglicht bzw. deutlich vereinfacht.
Im südöstlichen Grenzbereich des naturschutzfachlichen Entwicklungsraumes (zeichnerisch festgesetzter Teilraum K2) geht die Ackernutzung in einen kleinflächigen, extensiv genutzten Grünlandbestand mit zwei Obsthochstämmen mittlerer Altersklasse über. Dieser soll erhalten, strukturell durch ergänzende Obsthochstämme angereichert und in das Pflegeregime des künftig nordwestlich angrenzenden Extensivgrünlands eingebunden.

Vor diesem Hintergrund werden für die zeichnerisch festgesetzten Entwicklungsflächen K1 und K2 die folgenden, textlichen Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB bestimmt. Die festgesetzten Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind erforderlich, um die angestrebten Entwicklungsziele des Naturschutzes mittelfristig erreichen und schlussendlich auch die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG erzielen zu können. Im Hinblick auf die planbezogene Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird an dieser Stelle auf Kapitel 4 der vorliegenden Planbegründung verwiesen:

- K1 – Herstellung und Pflege von artenreichem Extensivgrünland im naturschutzfachlichen Entwicklungsraum (FlNrn. 1644, 1645, Bischbrunn)

Im Vorfeld baulicher Eingriffe ist das im städtebaulichen Entwicklungsraum ausgebildete, artenreiche Extensivgrünland, durchsetzt von bodensauren Borstgrasrasen, auf der zeichnerisch festgesetzten Teilfläche K1 der Flurstücke 1644 und 1645, Gemarkung Bischbrunn (naturschutzfachlicher Entwicklungsraum) zu ersetzen.
Hierzu ist die 8.391 m² umfassende Teilfläche K1 in einen mageren Grünlandbestand zu überführen, der auf einem Flächenanteil von etwa 90 % durch Saatgutübertragung aus dem betroffenen Grünlandbiotop und auf einem Flächenanteil von etwa 10 % durch fachgerechte Sodenverpflanzungen aus dem Grünlandbiotop herzustellen ist. Pflanzsoden sind im zeitigen Frühjahr oder im Herbst mindestens 20 cm tiefgehend herauszulösen und ohne längere Zwischenlagerung auf fachgerecht vorbereitete Pflanzflächen zu übertragen.
Der geschaffene Grünlandbestand ist durch eine regelmäßige Pflegemahd und/oder Beweidung als ein- bis zweischürige Wiesenfläche extensiv zu bewirtschaften.
Mahdeingriffe sind ausschließlich nach dem 15.06. durchzuführen und anfallendes Mahdgut ist vollständig zu entfernen und fachgerecht zu verwerten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist generell nicht zulässig.
Als Entwicklungsziel ist die Artenzusammensetzung und Vegetationsstruktur eines naturraumtypischen, artenreichen Extensivgrünlands (artenreiche Flachland-Mähwiesen, FFH-Lebensraumtyp 6510) mit Übergängen in bodensaure Borstgrasrasen anzustreben (Biotoptypen G214 und G332 gem. BayKompV).

Auf mindestens 10 % der Grünlandfläche sind jährlich wechselnde Altgrasstreifen als Habitat- und Deckungsstrukturen ungemäht zu belassen. Eine extensive Wechselweidewirtschaft ist ergänzend oder alternativ möglich, jedoch ist jährlich eine Weidenachpflege durch Mahd vorzusehen.
Die Herstellungsmaßnahmen sind im Vorfeld baulicher Eingriffe, spätestens jedoch innerhalb von 2 Jahren nach Satzungsbeschluss umzusetzen und durch eine qualifizierte, ökologische Baubegleitung zu betreuen.

- K2 - Strukturanreicherung eines bestehenden Grünlandbestands im südöstlichen Grenzbereich des naturschutzfachlichen Entwicklungsraums (Flurstücke 1644 und 1645, Gemarkung Bischbrunn)

Die etwa 480 m² umfassende Teilfläche K2 des naturschutzfachlichen Entwicklungsraumes ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit 3 zusätzlichen Obsthochstämmen auszustatten und im Verbund mit den südwestlich angrenzenden Flächen in einen Streuobstbestand auf Extensivgrünland zu überführen (Biotoptyp B432 gem. Biotopwertliste zur BayKompV).
Hierbei sind die in den Pflanzempfehlungen zu ortstypischen Obstbaumsorten (Hinweis 5.2) enthaltenen Gehölzarten/-sorten, Pflanzqualitäten und Pflanzabstände vor dem Hintergrund der naturschutzfachlich ausgerichteten Entwicklungsziele als abschließend und verbindlich zu betrachten. Die Verwendung junger Obstbaumsorten, von Nadelgehölzen, Ziergehölzen und kleinkronigen Zuchtformen naturraumtypischer Laubbaumarten sind nicht zulässig.
Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten kann zur Sicherstellung einer fachgerechten Flächenbewirtschaftung und –pflege abgewichen werden.
Fachgerechte Erziehungs- und Verjüngungsschnitte der Obsthochstämme sind sicherzustellen und abgängige Gehölze sind entsprechend den Pflanzempfehlungen zu ortstypischen Obstbaumsorten und naturraumtypischen Laubbäumen (Hinweise 5.1, 5.2) fachgerecht zu ersetzen.
Der begleitende Grünlandbestand ist zu erhalten und durch eine regelmäßige Pflegemahd als ein- bis zweischürige Wiesenfläche extensiv zu bewirtschaften. Eine extensive Wechselweidewirtschaft ist ergänzend oder alternativ möglich, jedoch ist jährlich eine Weidenachpflege durch Mahd vorzusehen.
Mahdeingriffe sind ausschließlich nach dem 15.06. durchzuführen und anfallendes Mahdgut ist vollständig zu entfernen, sowie fachgerecht zu verwerten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist generell nicht zulässig.
Die Herstellungsmaßnahmen sind spätestens innerhalb von 2 Jahren nach Satzungsbeschluss umzusetzen und durch eine qualifizierte, ökologische Baubegleitung zu betreuen.

3.15 Sonstige Maßnahmen zum Schutz des Naturhaushaltes (Festsetzungen 3.21 - 3.24)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden ergänzende, umweltfachliche Bestimmungen getroffen, die auf den Schutz des Naturhaushaltes im Planungsraum ausgerichtet sind:

- Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung auf Baugrundstücken

Die bauliche Inanspruchnahme von offenem Landschaftsraum bedingt nachteilige Auswirkungen auf die örtlichen Versickerungsleistungen und die Grundwasserneubildung; gleichzeitig geht die geplante, städtebauliche Entwicklung mit einem zusätzlichen Versorgungsbedarf an Trink- und Brauchwasser einher, der auch angesichts des eingeleiteten Klimawandels und häufiger eintretender Trockenheitsperioden (Absenkung Grundwasserspiegel etc.) zunehmend schwerer sichergestellt werden kann. Vor diesem Hintergrund wird eine Verpflichtung zur Speicherung und Nutzung von anfallendem Niederschlagswasser im Planungsgebiet vorgesehen:

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine oder mehrere Brauchwasserzisternen auf dem Gewerbegrundstück abzuleiten und als Brauchwasser, Gießwasser oder Löschwasser zu speichern und zu verwerten. Hierbei ist ein Fassungsvermögen von mindestens 20 Liter je m² projizierter Gesamtdachfläche eines Bauvorhabens - unter Einbeziehung aller Haupt- und Nebengebäude - in einer oder in mehreren Zisternen vorzuhalten. Der Überlauf von Brauchwasserzisternen ist an das öffentliche Kanalsystem (Tagwasserkanalisation) anzubinden.
Hierdurch bleibt privaten Vorhabenträgern eine ausreichend flexible Ausgestaltung der Zisternenpflicht bzw. Regenwassernutzung im Rahmen ihrer Wohnbauvorhaben vorbehalten. Angesichts des vorliegenden Bodengutachtens (vgl. Anlage 2, GMP-Geotechnik GmbH & Co.KG 2024), wonach 1,80 m bis 2,00 m unter Geländeoberkante mit anstehendem Fels (Buntsandstein), oder zumindest großvolumigem Gestein zu rechnen ist, wird die Verwendung von Flachzisternen empfohlen.

- Oberflächengestaltung von privaten Wegen, Platz- und Lagerflächen

Die privaten Verkehrs-, Platz- und Lagerflächen auf Baugrundstücken sind einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster herzustellen. Vollversiegelte Bauweisen sind nicht zulässig.
Hierdurch können örtliche Versickerungspotenziale zumindest in Teilbereichen bewahrt und erhebliche Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter Boden und Wasser vor Ort gemindert werden.

- Begrenzung von Lichtemissionen

Auf Baugrundstücken ist zur Außenbeleuchtung eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insektenfreundliche Beleuchtung zu installieren. Die Lampengehäuse müssen daher nach oben und an den Seiten geschlossen sein. Der Abstrahlwinkel ist nach unten zu richten und bis max. 50° zulässig. Als Leuchtmittel sind warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis 3000 Kelvin zu verwenden. Die Installationshöhe von Lichtquellen ist auf maximal 3,50 m über der angrenzenden Geländeoberkante zu begrenzen.

Erheblichen Beeinträchtigungen der örtlichen Insektenfauna soll hierdurch vorgebeugt werden, zumal das Plangebiet unmittelbar an den offenen Landschaftsraum angrenzt, der insbesondere nordwestlich von sehr hochwertigen, bislang wenig gestörten Grünlandbeständen (Schutz gem. § 30 BNatSchG) geprägt ist.

- Naturnahe Ausbildung der geplanten Gräben im Randbereich des Plangebietes

Die in den Grenzbereichen des Plangebietes vorgesehenen Gräben zur Abführung von unbelastetem Niederschlags- und Quellwasser sind unbefestigt auszuführen und im Abstand von etwa 25 m mit flach einstaubaren Rückhaltungen (Einstaumulden mit vorgelagerten Sohlschwellen) auszustatten. So kann vor Ort anfallendes Oberflächenwasser zumindest anteilig zurückgehalten, versickert und verdunstet werden.
Einzelne Störsteine sowie kleinflächige Befestigungen von Ein- bzw. Auslaufbauwerken sind zulässig. Um auch Lebensraumfunktionen, insbesondere Deckungsstrukturen im Grenzbereich zum offenen Landschaftsraum vorzuhalten, sind die grabenbegleitenden Gras-, Kraut- und Staudenfluren nur ein- bis zweijährlich, sowie nur abschnittsweise durch eine Herbst- oder Wintermahd zu pflegen. Anfallendes Mahdgut ist abzuräumen.

3.16 Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen 1.23, 4.1 - 4.8)

Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanes sind neben städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB gleichermaßen örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO.

<u>Dachformen und –neigungen</u>

Im Planungsgebiet sind unter besonderer Berücksichtigung des baulichen Umfelds am Rothenbücher Weg, an der Kändel- und der Jägerstraße, sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad zulässig. Für untergeordnete, erdgeschossige Anbauten sind auch Flach- und flachgeneigte Dächer zulässig.

Ein möglichst hohes Maß an Flexibilität bei der baulichen Entwicklung des Wohnquartiers soll gewährleistet werden.

<u>Dachgauben und -einschnitte, Zwerchgiebel</u>

Um erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes vorzubeugen, werden Vorgaben zur Ausgestaltung von Dachgauben, -einschnitten und Zwerchgiebeln getroffen; hierbei findet das bauliche Umfeld, wie auch die exponierte Lage des Plangebietes am Ortsrand Bischbrunns in besonderem Maße Berücksichtigung:

Dachgauben dürfen eine Länge von max. 1/3 der Dachlänge einnehmen und sind in einem Abstand vom mind. 1,50 m zum Ortgang/Giebelgesims und mind. 0,50 m zum Dachfirst zu errichten. Zwischen einzelnen Dachgauben und Dacheinschnitten sind Mindestabstände von 1,00 m einzuhalten. Generell sind die Unterkanten von Dachgauben und Dacheinschnitten innerhalb einer Dachfläche horizontal zu fluchten und in einheitlicher Gestaltung anzulegen.
Zwerchgiebel sind zulässig, jedoch auf eine Breite von max. 5,00 m zu beschränken und in einem Mindestabstand von 0,50 m zum Dachfirst auszuführen.

Dacheindeckung

Unter besonderer Berücksichtigung des baulichen Umfelds des Plangebietes und seiner exponierten Lage am Ortsrand Bischbrunns werden Vorgaben zur farblichen Ausgestaltung von Dacheindeckungen getroffen; erheblichen Störungen des Orts- und Landschaftsbildes soll hierdurch vorgebeugt werden:
Auf Hauptgebäuden und Garagen sind ausschließlich Eindeckungen in gedeckten Farbtönen der Farbrichtungen rot, braun, grau oder schwarz zulässig. Die Dacheindeckung mit reflektierenden und leuchtenden Materialien ist mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Solarpaneelen nicht zulässig.

Fassadengestaltung

Die Fassaden der Baukörper im Planungsgebiet sind in dezenter Farbgebung zu gestalten. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Oberflächen und Farben an Gebäudefassaden ist, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen, nicht zulässig.
Hierdurch soll erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes in exponierter Ortsrandlage vorgebeugt werden.

Dachgestaltung von Garagen und Carports

Um einen ansprechenden, gleichmäßig strukturierten Straßenraum zu fördern, sind bei der Dachgestaltung von Garagen und Carports folgende Vorgaben zu beachten:

Für Carports und Garagen sind flach geneigte Dächer von bis zu 5 Grad, Sattel- oder Walmdächer mit einer an das Hauptgebäude angepassten Form (nicht zwingend gleiche Dachneigung) zulässig.
Bei Satteldächern ist eine max. Firsthöhe von 6,00 m zulässig, bei Flachdächern wird die zulässige Wandhöhe auf 3,00 m begrenzt. Bei giebelseitiger Grenzbebauung darf die Firsthöhe max. 4,50 m betragen. Als Bezugspunkt gilt die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der zugehörigen Hauptgebäude.

Oberflächengestaltung nicht überbauter und nicht überbaubarer Teilflächen

Nicht überbaubare Teilflächen innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen wie auch nicht überbaute Teilflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind vor Oberflächenbefestigungen und –versiegelungen zu bewahren und zu begrünen.
Hierdurch sollen insbesondere Versickerungspotenziale innerhalb der Bauflächen erhalten und Auswirkungen auf die örtliche Grundwasserneubildung gemindert werden.

Einfriedung von Baugrundstücken

Die maximal zulässige Höhe von straßenseitigen Grundstückseinfriedigungen beträgt 1,00 m, gemessen von der Straßenraumbegrenzung. Entlang der Grundstücksgrenzen wird eine maximale Höhe von 1,30 m festgelegt, gemessen von der Oberkante des angrenzenden Geländes.
Erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere des öffentlichen Straßenraums, soll hierdurch vorgebeugt werden.

KfZ-Stellplatznachweis

Im Planungsgebiet ist eine vergleichsweise kleinteilige Grundstücksparzellierung und zumindest im Teilraum WA2 auch eine erhöhte Baudichte vorgesehen. Um einem hohen Parkdruck und einhergehenden Behinderungen im öffentlichen Straßenverkehrsraum vorzubeugen, werden Mindestanforderungen an die nachzuweisenden KfZ-Stellplätze festgesetzt:

Für die erste Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 KfZ-Stellplätze nachzuweisen. Für jede weitere, abgeschlossene Wohneinheit ist mindestens 1 zusätzlicher Stellplatz auf dem Baugrundstück zu schaffen.

3.17 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Hinweise 2.1 - 2.5; 5.1 - 5.10)

In vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan werden zeichnerische wie textliche Hinweise (ohne Bindungscharakter) und nachrichtliche Übernahmen aufgenommen, soweit sie zum Verständnis und zur Bewertung der bauleitplanerischen Inhalte erforderlich sind und sie zu einer ordnungsgemäßen Planumsetzung beitragen.

Bauflächendurchgrünung

Auf die textlich festgesetzte Mindestdurchgrünung von Wohnbauflächen (Ziff. 3.15 der textlichen Festsetzungen) wird ergänzend zeichnerisch hingewiesen. Die angedeuteten Pflanzstandorte dienen dem Planverständnis und sind nicht verbindlich.

Mögliche Grundstücksabgrenzung

In der Planurkunde wird zeichnerisch auf eine zeitgemäße und gebietsverträgliche Grundstücksparzellierung hingewiesen. Während im Teilraum WA1 größere Grundstücksflächen zwischen 550 m² und 640 m² vorgeschlagen werden, sollen im Teilraum WA2 kleinflächigere Parzellen mit jeweils etwa 340 m² umgesetzt werden. So können auf etwa 14 Bauplätzen unterschiedliche Flächenanforderungen privater Bauwerber umgesetzt werden.

Höhenschichtlinien

In die Planurkunde wurden die Höhendaten des digitalen Geländemodells (DGM 1) der bayerischen Vermessungsverwaltung nachrichtlich übernommen (Bestandshöhen im 0,50m-Raster, bayer. LDBV Stand 2020). Absolute Höhenangaben über NHN sind ausgewiesen.

Breiten- und Abstandsangaben

Strecken und Abstände werden in der Planurkunde in Meter angegeben. Sie beziehen sich zum Einen auf die Breite von Verkehrsflächen, zum Anderen auf die Abstände von Baugrenzen zu umgebenden Nutzungen.

Bestandsgebäude

Auf bestehende Haupt- und Nebengebäude im Umfeld des Plangebietes wird nachrichtlich hingewiesen.

Naturraumtypische Laubbäume, vorrangig für extensiv genutzte Grün-/Ausgleichsflächen

Für die festgesetzten Baumpflanzungen im Ortsrandbereich und im Bereich privater Baugrundstücke werden folgende naturraumtypische Laubbaumarten (neben den im Weiteren zusammengestellten Obstbäumen) empfohlen:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Betula pendula (Weißbirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Pyrus pyraster (Wildbirne, Holzbirne)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Ulmus minor (Feldulme)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2fach verschult, STU 10-12, gebietseigenes Pflanzmaterial, VkG 4.1 „Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region. Abweichungen von den Pflanzempfehlungen können in Abstimmung mit der Naturschutzverwaltung am Landratsamt Main-Spessart vorgenommen werden.

Ortstypische Obstarten und -sorten

Neben den vorangehenden Laubbaumarten, werden für die festgesetzten Pflanzgebote folgende ortstypische Obstarten/-sorten empfohlen:

- Apfel:

  Boikenapfel, Borowinka, Eifeler Rambur, Fießers Erstling, Grüner Stettiner, Geflammter Kardinal, Gewürzluiken, Harberts Renette, Linsenhofer Sämling, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambur, Mutterapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Winterapfel, Rewena, Schneiderapfel, Schöner aus Boskoop, Schöner aus Wiltshire, Spätblühender Taffetapfel

- Zwetschge:

  Fränkische Hauszwetschge, Graf Althans, Wangenheims Frühzwetschge

- Birne:

  Gellerts Butterbirne, Kirchensaller Mostbirne, Mollebusch, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Wahlsche Schnapsbirne.

- Wildobst:

  Wildkirsche (Prunus avium), Holzbirne (Pyrus pyraster), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2fach verschult, STU 8-10

Naturraumtypische Straucharten

Für die Anlage und Ergänzung freiwachsender Hecken und Strauchbestände werden folgende naturraumtypische Straucharten empfohlen:

- Corylus avellana (Haselnuss)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
- Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schwarzdorn)
- Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)
- Rosa dumalis (Blaugrüne Rose)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa corymbifera (Heckenrose)
- Rosa arvensis (Feldrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sumbucus racemosa (Trauben-Holunder)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Mindestpflanzqualität: verschulter Strauch, 3-4 Triebe, 60-100
Gebietseigenes Pflanzmaterial, VkG 4.1 „Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region. Abweichungen von den Pflanzempfehlungen können in Abstimmung mit der Naturschutzverwaltung am Landratsamt Main-Spessart vorgenommen werden.

Abstandsflächen

Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind Abstandsflächen entsprechend den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung in ihrer jeweils aktuellen Fassung (Art. 6 BayBO) einzuhalten. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird kein hiervon abweichendes Maß der Tiefe von Abstandsfläche zugelassen.

Umgang mit Dach- und Oberflächenwasser

Unbelastetes Dach- und Oberflächenwasser, das nicht in Brauchwasserzisternen zwischengespeichert werden kann (vgl. Festsetzung 3.21), sollte unter Beachtung der aktuellen, wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Bestimmungen innerhalb der Baugrundstücke auf fachgerecht vorbereiteten Grünflächen zurückgehalten, versickert oder verdunstet werden. Die hierzu erforderliche Sickerfähigkeit des örtlich anstehenden Bodens ist nach Maßgabe des vorliegenden Bodengutachtens (vgl. Anlage 2, vgl. Anlage 2, GMP-Geotechnik GmbH & Co.KG 2024) gegeben.

Bei der Planung von Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und des Arbeitsblatts DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser“ zu beachten.

Allgemeiner Bodenschutz

Gemäß § 1a (2) BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden auch während der Bauarbeiten zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen.
Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind bei der Ausführung die Normen DIN 18915 und DIN 19731 anzuwenden. Sie geben Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials. Die Inanspruchnahme von baulich bisher nicht beeinträchtigen Freiflächen während der Bauarbeiten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bodenkörper, die in Folge der Bauarbeiten Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen aufweisen, sind weitestgehend wiederherzustellen. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.
Unbelastetes Aushubmaterial innerhalb des Baugebietes sollte, soweit möglich, für den Gelände- und Massenausgleich eingesetzt werden. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.
Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden und der kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme, wenn möglich, auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial sollte unter Beachtung des § 6 f. BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich, oder im Gartenbau genutzten Flächen verwertet werden.

Allgemeiner Denkmalschutz

Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen o. ä. auftreten, sind diese Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 DSchG).

Altablagerungen, Altlasten

Derzeit liegen keine Hinweise auf Altstandorte oder Altablagerungen im Planungsraum vor. Sollten im Rahmen der Planumsetzung Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Bodenverunreinigungen vorgefunden werden, sind Erkundung und Sanierung der betreffenden Flächen mit dem Landratsamt Würzburg und dem Wasserwirtschaftsamt Würzburg auf Grundlagen der Bodenschutzgesetze abzustimmen.

Allgemeiner Insekten- und Vogelschutz

Um örtliche Insekten- und Vogelvorkommen zu schonen, sollten ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtungen vorgesehen und großflächige Fenster- bzw. Glasfronten mit Vogelschutzverglasung ausgestattet werden.

Landwirtschaftliche Nutzung östlich und nördlich angrenzend

Ausgehend von den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld des Planungsgebietes sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen - in Ausnahmen auch zu unüblichen Zeiten - zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

3.18 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz im Plangebiet (städtebaulicher und naturschutzfachlicher Entwicklungsraum) stellt sich wie folgt dar:

Geplante Flächennutzung	**Fläche m²**	**Flächenanteil %**
STÄDTEBAULICHER ENTWICKLUNGSRAUM		
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	5.333	57,6
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.895	20,5
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg	25	0,3
Versorgungsfläche: Gräben Niederschlagswasserbeseitigung	991	10,7
Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Landschaftsbild & Ortsrandgestaltung“	922	10,0
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“	84	0,9
Gesamtfläche	**9.250**	**100,0**
NATURSCHUTZFACHLICHER ENTWICKLUNGSRAUM		
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Naturschutzrechtlicher Ausgleich“, K1	8.391	94,6
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Naturschutzrechtlicher Ausgleich“, K2	480	5,4
Gesamtfläche	**8.871**	**100,0**

4 Naturschutzrechtliche Eingriffe und Kompensationsleistungen

Mit der Planumsetzung ergeben sich erhebliche und nachhaltige Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Derartige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere auf die zu erwartenden Befestigungs- und Überbauungsmaßnahmen sowie die hiermit in Zusammenhang stehenden Lebensraumverluste und -störungen, Bodenfunktionswertverluste und Wasserhaushaltsstörungen zurückzuführen. Da im städtebaulichen Entwicklungsraum ein sehr hoher Flächenanteil durch besonders hochwertige Biotoptypen geprägt ist (artenreiches Extensivgrünland, bodensaure Borstgrasrasenfragmente; jeweils Schutzstatus gem. § 30 BNatSchG), sind auch die geplanten Grünflächen und die unbefestigten Versorgungsflächen großenteils mit erheblichen Eingriffen verbunden. Zudem sind Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.
Durch die vorgesehenen grünordnerischen, städtebaulichen, naturschutz- und umweltfachlichen Maßnahmen der Bauleitplanung können diese Umweltauswirkungen im städtebaulichen Entwicklungsraum nur begrenzt minimiert werden (vgl. hierzu Teil B „Umweltbericht“ der vorliegenden Planbegründung).

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung entsprechend den Empfehlungen des bayer. StMB 2021 (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden).

4.1 Kompensationsbedarf im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Ausgangswertigkeit des Eingriffsraumes

Wesentliche Grundlage der Eingriffsbilanzierung bilden die Bestandswerte der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen im städtebaulichen Entwicklungsraum (Eingriffsraum), die im Jahr 2022 kartiert wurden und auf Grundlage der Textkarte „Biotop- und Nutzungstypen, städtebaulicher Entwicklungsraum“ (vgl. Kapitel B 3.6) flächendeckend nachvollzogen werden können.

Entsprechend den Empfehlungen des StMB 2021 wurden die Ausgangswerte der Biotop- und Nutzungstypen im Eingriffsraum wie folgt generalisiert:

Biotopwert gem. BayKompV	Beschreibung	**Generalisierter Wertansatz gem. StMB 2021**
11 bis 15 Wertpunkte	Biotop-/Nutzungstyp hoher Bedeutung	**11 bis 15 Wertpunkte**
6 bis 10 Wertpunkte	Biotop-/Nutzungstyp mittlerer Bedeutung	**8 Wertpunkte**
1 bis 5 Wertpunkte	Biotop-/Nutzungstyp geringer Bedeutung	**3 Wertpunkte**
0 Wertpunkte	Biotop-/Nutzungstyp ohne Bedeutung	**0 Wertpunkte**

Bezugsraum der Eingriffsermittlung, Eingriffsräume

In die Eingriffsermittlung werden alle Teilflächen des Plangebietes einbezogen, in welchen durch die Planaufstellung (1) entweder gänzlich neue Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, (2) oder eine deutliche Steigerung bereits vorhandener (rechtmäßiger) Flächenbeeinträchtigungen möglich bzw. zu erwarten ist.

Folgende Teilräume werden als Eingriffsflächen eingestuft:

- Geplante Wohnbauflächen WA1 und WA2
- Geplante Straßenverkehrsflächen und -erweiterungen
- Geplante, private Grünflächen (aufgrund der Hochwertigkeit und des Schutzstatus betroffener Biotoptypen)
- Geplante Versorgungsfläche, naturnahe Gräben im Bereich höherwertiger Bestandsbiotoptypen

Alle eingriffsrelevanten Teilflächen können der nachfolgenden Kartendarstellung entnommen werden.

Eingriffsschwere, Erheblichkeit von Eingriffen in den Naturhaushalt

Entsprechend den Empfehlungen des StMB 2021 werden die auf den einzelnen Bauflächen vorgesehenen Grundflächenzahlen (GRZ) gem. § 19 BauNVO als Maßstab der Eingriffsschwere herangezogen, soweit gering- und mittelwertige Biotop- und Nutzungstypen (Biotopwertpunkte 0 bis 10 gem. BayKompV) betroffen sind. Im Bereich sehr hochwertiger Strukturen (ab 11 BWP gem. BayKompV), die im vorliegenden Planungsfall einen Großteil des Eingriffsraumes einnehmen, wird entsprechend den Empfehlungen des StMB 2021 ein Beeinträchtigungsfaktor von 1,00 für alle baulichen Entwicklungsflächen (Wohnbauflächen, Verkehrsflächen) angesetzt; auch für die geplanten, privaten Grünflächen im Bereich sehr hochwertiger Flächen (§ 30 BNatSchG) wird ein Beeinträchtigungsfaktor von 1,00 angenommen, da davon ausgegangen werden muss, dass der betroffene, sehr hochwertige Lebensraumtyp auch in diesem vergleichsweise naturnah ausgerichteten Flächenanteil verloren gehen wird.

Für die neu geplanten Verkehrsflächen im Plangebiet wird aufgrund ihres sehr hohen Befestigungs- bzw. Versiegelungsgrades grundsätzlich ein Beeinträchtigungsfaktor von 1,00 angesetzt. Dieser Ansatz weicht von den Empfehlungen des bayer. StMB 2021 ab, wonach Erschließungsstraßen, die ausschließlich zur Erschließung des geplanten Bauquartiers vorgesehen werden, in die jeweiligen Bauflächen (in diesem Fall Wohngebiete) einbezogen werden können. Regelmäßig gehen Straßen jedoch mit einer deutlich höheren Eingriffsschwere einher, als die Baugebiete selbst, die - entsprechend ihrer Grundflächenzahl - auch private Grünflächen und versickerungsfähige Teilflächen umfassen.

Für die geplanten Versorgungsflächen (naturnahe Gräben) im Randbereich des Planungsgebietes wird im Bereich der sehr hochwertigen Biotopstrukturen ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,70 und im Bereich mittelwertiger Biotoptypen ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,20 bestimmt. Dies vor dem Hintergrund, dass sich auf den unbefestigten Grabenschultern und -sohlen bei extensiver Flächenpflege mittelfristig wieder hochwertige Strukturen (Magersäume, Hochstauden- und Altgrasfluren) ausbilden werden.

Für die festgesetzten, privaten Grünflächen wird im Bereich mittelwertiger Biotoptypen (bis 10 BWP) ein gegenüber den geplanten Wohnbauflächen reduzierter Beeinträchtigungsfaktor von 0,20 angenommen, da die betreffenden Flächen mit der Zweckbestimmung „Landschaftsbild, Ortsrandgestaltung“ und ergänzenden Pflanzgeboten auf eine naturnahe Gestaltung ausgerichtet sind. Nur geringe Anteile dieser Grünflächen sind nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen einer Überbauung bzw. Befestigung zugänglich (vgl. textliche Festsetzung Ziff. 3.13).

Die Eingriffsschweren im Planungsgebiet können vor diesem Hintergrund wie folgt zusammengefasst werden:

Ausgangswertigkeit Planfläche	Planungsziel	Beeinträchtigungsfaktor
1 – 10 BWP	Wohngebiet, GRZ 0,40	**0,40**
	Zusätzliche Verkehrsfläche	**1,00**
	Private Grünfläche	**0,20**
	Versorgungsfläche, naturnahe Gräben	**0,20**
11 – 15 BWP	Wohngebiet, GRZ 0,40	**1,00**
	Zusätzliche Verkehrsfläche	**1,00**
	Private Grünfläche	**1,00**
	Versorgungsfläche, naturnahe Gräben	**0,70**

Kompensationsbedarf

Der Kompensationsbedarf in Biotopwertpunkten (BWP) wird entsprechend den Empfehlungen des StMB 2021 durch Multiplikation der Bestandswerte betroffener Biotop-/Nutzungstypen (Biotopwertpunkte BWP) mit der Eingriffsfläche (m²) und dem Beeinträchtigungsfaktor (zwischen 0,20 und 1,00) ermittelt. Die Bedarfsberechnung erfolgt GIS-gestützt und führt zu nachfolgendem Verschneidungsergebnis, das den Bedarf teilflächenbezogen auf die einzelnen Eingriffstypen (Wohngebiete, Verkehrsflächen etc.) veranschaulicht. Der Gesamtbedarf beläuft sich demnach auf **78.442 Biotopwertpunkte**:

Biotop- und Nutzungstypen

(mit Codierung/Bewertung gem. BayKompV)

- Streuobstbestand mittl. Alterklasse, verbracht (B432/B11)
- Graben mit naturnaher Entwicklung (F212)
- Artenarmes Extensivgrünland, teils mit Lagernutzung (G213)
- Artenreiches Extensivgrünland (G214; § 30 BNatSchG)
- Bodensaure Borstgrasrasen (G332, § 30 BNatSchG)
- Wegbegleitende Gras-/Krautflur (K11)
- Straßenverkehrsfläche, vollversiegelt (V11)
- Wirtschaftsweg, teilversiegelt (V32)

- Obstbaum mittlerer Altersklasse
- Obstbaum geringer Altersklasse, Großstrauch
- Nadelbaum mitterer Altersklasse

Geplante Eingriffsschwere (gem. bayer. StMB 2021)

- Beeinträchtigungsfaktor 0,2
- Beeinträchtigungsfaktor 0,4
- Beeinträchtigungsfaktor 0,7
- Beeinträchtigungsfaktor 1,0

Sonstige Planzeichen

- 3216 — Teilflächenbezogener Kompensationsbedarf in Biotopwertpunkten (BWP)
- Städtebaulicher Entwicklungsraum

Planungsziel	BayKompV,	Biotop-/Nutzungstyp Bestand	BWP	BWP gen.	Fläche (m²)	B-Faktor	K-Bedarf
Wohnbaufläche	B432/B11	Streuobstbestand mittlerer Ausprägung auf stark verbuschendem Extensivgrünland (2 WP Abschlag)	8	8	105,5	0,40	337
	F212	Gräben mit naturnaher Entwicklung	10	8	33,4	0,40	107
	F212	Gräben mit naturnaher Entwicklung	10	8	57,4	0,40	184
	G213	Artenarmes Extensivgrünland (mit episodischem Brennholzlager)	8	8	314,6	0,40	1.007
	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	8	137,9	0,40	441
	G214	Artenreiches Extensivgrünland, kleinflächig in bodensaure Borstgrasrasen übergehend	12	12	3888,2	1,00	46.659
	G332	Artenreiche Borstgrasrasen	13	13	247,4	1,00	3.216
	G332	Artenreiche Borstgrasrasen	13	13	547,9	1,00	7.123
	V32	Verkehrsfläche, Wirtschaftsweg, befestigt	1	3	1,1	0,00	-
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	F212	Gräben mit naturnaher Entwicklung	10	8	147,1	1,00	1.177
	F212	Gräben mit naturnaher Entwicklung	10	8	110,8	1,00	886
	G213	Artenarmes Extensivgrünland (mit episodischem Brennholzlager)	8	8	77,1	1,00	617
	G214	Artenreiches Extensivgrünland, kleinflächig in bodensaure Borstgrasrasen übergehend	12	12	189,8	1,00	2.278
	G332	Artenreiche Borstgrasrasen	13	13	4,6	1,00	60
	G332	Artenreiche Borstgrasrasen	13	13	99,2	1,00	1.290
	K11	wegbegleitende Gras-/Krautflur	4	3	5,4	1,00	16
	V11	Straßenverkehrsfläche, vollversiegelt	0	0	1075,8	0,00	-
	V32	Verkehrsfläche, Wirtschaftsweg, befestigt	1	3	1,8	1,00	5
	V32	Verkehrsfläche, Wirtschaftsweg, befestigt	1	3	23,0	1,00	69
	V32	Verkehrsfläche, Wirtschaftsweg, befestigt	1	3	160,9	1,00	483
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	V11	Straßenverkehrsfläche, vollversiegelt	0	0	24,2	0,00	-
Öffentliche Grünfläche	K11	wegbegleitende Gras-/Krautflur	4	3	83,6	0,00	-
Private Grünfläche	B432/B11	Streuobstbestand mittlerer Ausprägung auf stark verbuschendem Extensivgrünland (2 WP Abschlag)	8	8	139,7	0,20	223
	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	8	124,6	0,20	199
	G214	Artenreiches Extensivgrünland, kleinflächig in bodensaure Borstgrasrasen übergehend	12	12	625,4	1,00	7.505
	V32	Verkehrsfläche, Wirtschaftsweg, befestigt	1	3	32,3	0,00	-
Versorgungsfläche, Niederschlagswasserbeseitigung	B432/B11	Streuobstbestand mittlerer Ausprägung auf stark verbuschendem Extensivgrünland (2 WP Abschlag)	8	8	90,6	0,20	145
	F212	Gräben mit naturnaher Entwicklung	10	8	60,6	0,00	-
	F212	Gräben mit naturnaher Entwicklung	10	8	26,5	0,00	-
	F212	Gräben mit naturnaher Entwicklung	10	8	163,5	0,00	-
	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	8	100,3	0,20	160
	G214	Artenreiches Extensivgrünland, kleinflächig in bodensaure Borstgrasrasen übergehend	12	12	349,3	0,70	2.934
	G214	Artenreiches Extensivgrünland, kleinflächig in bodensaure Borstgrasrasen übergehend	12	12	157,2	0,70	1.321
	V11	Straßenverkehrsfläche, vollversiegelt	0	0	0,7	0,00	-
	V32	Verkehrsfläche, Wirtschaftsweg, befestigt	1	3	26,8	0,00	-
	V32	Verkehrsfläche, Wirtschaftsweg, befestigt	1	3	4,5	0,00	-
	V32	Verkehrsfläche, Wirtschaftsweg, befestigt	1	3	11,6	0,00	-
SUMME							**78.442**

Eingriffsminderung durch Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor)

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Umweltentlastung im städtebaulichen Entwicklungsraum vorgesehen:

- Schonung des örtlichen Landschaftsbildes durch Festsetzung eines strukturreichen Ortsrandes auf privaten Grünflächen (Festsetzung Ziff. 3.14)
- Vorgabe eines Mindestdurchgrünungsgrades für private Baugrundstücke (Festsetzung Ziff. 3.15)
- Umweltentlastende Vorgaben zur Oberflächengestaltung von PKW-Stellflächen, Wirtschaftswegen und Lagerflächen sowie zur Ausgestaltung der Entwässerungsgräben in den Randbereichen des Plangebietes (Festsetzungen Ziff. 3.22, 3.24)
- Allgemeine Begrenzung vorhabenbedingter Lichtemissionen (Festsetzung Ziff. 3.23)
- Integration verbindlicher Klimaanpassungsmaßnahmen durch Vorgabe einer PV-Pflicht auf Dachflächen und einer Installationspflicht für Regenwasserzisternen (Festsetzungen Ziff. 3.12, 3.21)

Angesichts dieser umweltentlastenden Maßnahmen, die über verbindliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB gesichert sind, wird In Anlehnung an die Empfehlungen des bayer. StMB 2021 eine Reduktion des ermittelten Ausgleichsbedarfs angesetzt (Planungsfaktor). Nach Maßgabe des bayer. StMB 2021 sind Planungsfaktoren (Minderungen des Kompensationsbedarfs) um bis zu 20 % möglich. Unter Berücksichtigung (1) der festgesetzten Minimierungs-maßnahmen und (2) der Tatsache, dass ein Großteil des Eingriffsraumes von einem sehr hochwertigen Grünlandbiotop geprägt ist, wird ein **Abschlag um 5 %** angesetzt.

Der im Rahmen der Bauleitplanung nachzuweisende Kompensationsbedarf beträgt vor diesem Hintergrund

78.442 * 0,95 = **74.520 Biotopwertpunkte**

4.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Auf Grundlage einer verfahrensbegleitend erstellten, speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, vgl. Anlage 1) sind Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG erforderlich. Die Maßnahmen zielen einerseits auf die Vermeidung von direkten Individuenschädigungen im Zuge der Planumsetzung, andererseits auf die Sicherung der Lebensraumbedingungen der im Planungsraum festgestellten, gehölzbezogenen Brutvogelarten und Fledermausarten des Halboffen- und Offenlandes ab.

Folgende, artenschutzfachlich veranlasste Maßnahmen sind vorgesehen und auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BNatSchG verbindlich festgesetzt (vgl. Kapitel A 3.13):

- Festsetzung 3.16: Rodung von Gehölzen (zu beachtendes Zeitfenster zwischen 01.10. und 28.02.)
- Festsetzung 3.17: Verpflanzung eines nicht zu erhaltenden Höhlen- und Biotopbaumes; alternativ Sicherung von Stammabschnitten mit Höhlungen (Habitatschutz Höhlenbrüter und Fledermäuse)
- Festsetzung 3.18: Installation von Nisthilfen im naturschutzfachlichen Entwicklungsraum, Fl.Nr. 1644, Gemarkung Bischbrunn (Habitatergänzung Höhlenbrüter und Fledermäuse)

Einzelheiten bzgl. der vorgesehenen Maßnahmen können Anlage 1 (saP) und Kapitel A 3.13 der vorliegenden Planbegründung entnommen werden.

4.3 Betroffenheit von gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotopstrukturen

Ein Großteil des städtebaulichen Entwicklungsraumes (Eingriffsraum) wird von artenreichem Extensivgrünland mit Übergängen in bodensaure Borstgrasrasen eingenommen. Mit einer Fläche von 6.109 m² nimmt das gem. § 30 BNatSchG geschützte Grünlandbiotop etwa 66 % des Eingriffsraumes ein.

Es ist Bestandteil des amtlich registrierten Biotops Nr. 6122.1025.001 „Extensivwiese“ mit anteiligem Borstgrasrasen nordöstlich von Bischbrunn“, das im Jahr 2013 mit einer Gesamtfläche von 13.723 m² kartiert wurde und auch die nordwestlich an das Plangebiet anschließenden Grünlandbestände umfasst; im Rahmen der projektbezogenen Geländekartierungen 2021 und 2025 wurde eine Gesamtfläche von etwa 14.647 m² festgestellt. Insofern sind rund 42 % der Gesamtbiotopfläche durch die vorliegende Planung betroffen.

Angesichts der Planungsziele ist ein Erhalt des Grünlandbiotops innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsraumes nicht möglich; von einem vollständigen, planbedingten Verlust (ca. 6.109 m²) muss ausgegangen werden.
Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher ein funktionsgleicher Ersatz der Biotopstruktur im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum sowie dem verbleibenden Restbiotop Nr. 6122.1025.001 vorgesehen, um den Ausnahmeanforderungen gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG gerecht zu werden. Dieser Ersatz ist im naturschutzfachlichen Entwicklungsraum auf den gemeindeeigenen Flurstücken 1644 und 1645, Gemeinde Bischbrunn, geplant und durch die Festsetzungen Ziff. 1.22 und 3.19 planungsrechtlich verankert (vgl. Kapitel A 3.14). Die Gesamtfläche des Ersatzbiotops (Teilfläche K1 im naturschutzfachlichen Entwicklungsraum) beträgt 8.392 m² und liegt damit etwa 37 % über der von Eingriffen betroffenen Biotopfläche.

4.4 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Der in Kapitel A 4.1 ermittelte Kompensationsbedarf von 74.520 Biotopwertpunkten (BWP) soll vollständig innerhalb des naturschutzfachlichen Entwicklungsraumes (FlNrn. 1644, 1645, Gemarkung Bischbrunn) des Bebauungsplanes, bewältigt werden. Hierbei wird ein weitestgehend funktionsgleicher Ausgleich der von unvermeidbaren Eingriffen beeinträchtigten Landschaftsstrukturen verfolgt, zumal auch ein gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Grünlandbiotop betroffen ist (artenreiches Extensivgrünland mit bodensauren Borstgrasrasenfragmenten), das einen Großteil des Eingriffsraumes einnimmt (vgl. Kapitel A 4.3).

Der derzeit überwiegend intensiv ackerbaulich genutzte Ausgleichsraum zeichnet sich durch abiotische Standorteigenschaften (flachgründig, nährstoffarm, bodensauer und skelettreich) aus, die den Standortbedingungen im städtebaulichen Entwicklungsraum weitgehend entsprechen und für einen Ersatz des betroffenen Grünlandbiotops grundsätzlich geeignet sind. Hinzu kommt die nur geringe Entfernung von Eingriffs- und Ausgleichsraum (ca. 80 m), was einerseits einen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem verbleibenden Restbiotop nordwestlich des städtebaulichen Entwicklungsraumes (Biotopnummer 6122.1025.001) gewährleistet und andererseits auch die die Übertragung von autochthonem Saat- und Pflanzgut (Sodenübertragungen) ermöglicht bzw. deutlich vereinfacht.
Im südöstlichen Grenzbereich des naturschutzfachlichen Entwicklungsraumes (zeichnerisch festgesetzter Teilraum K2) geht die Ackernutzung in einen kleinflächigen, extensiv genutzten Grünlandbestand mit zwei Obsthochstämmen mittlerer Altersklasse über. Dieser soll erhalten, strukturell durch ergänzende Obsthochstämme angereichert und in das Pflegeregime des künftig nordwestlich angrenzenden Extensivgrünlands eingebunden.

Im Einzelnen sind vor diesem Hintergrund die beiden folgenden Ausgleichsmaßnahmen Bestandteil der Bauleitplanung:

- Festsetzung 3.19, K1:
  Herstellung und Pflege von artenreichem Extensivgrünland im naturschutzfachlichen Entwicklungsraum
  (Tfl. von 8.392 m² der FlNrn. 1644, 1645, Bischbrunn)
- Festsetzung 3.20, K2:
  Strukturanreicherung eines bestehenden Grünlandbestands im südöstlichen Grenzbereich des naturschutzfachlichen Entwicklungsraums, Ergänzung von Obsthochstämmen.
  (Tfl. von 480 m² der FlNrn. 1644 und 1645, Gemarkung Bischbrunn)

(vgl. hierzu Kapitel A 3.14).

Die vorgesehenen Entwicklungsflächen stehen im Eigentum der Gemeinde Bischbrunn und sind damit sowohl durch planungsrechtliche Festsetzungen, als auch durch Grundeigentum gesichert.

Flächenbilanz naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen

Auf Grundlage der Bewertungsrichtlinien des bayer. StMB 2021 kann die Kompensationswirkung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen wie nachfolgend zusammengefasst festgestellt werden. Für die Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlands mit bodensauren Borstgrasrasenfragementen wird angesichts (1) der günstigen Standortvoraussetzungen im Ausgleichsraum und (2) der vorgesehenen Übertragung von autochthonem Saat- und Pflanzgut von einem Entwicklungszeitraum unter 49 Jahren ausgegangen und dementsprechend eine Zielwertkürzung (timelag) um 1 Biotopwertpunkt angesetzt (Entwicklungszeit max. 26 bis 49 Jahre).
Für die Entwicklung des angestrebten Streuobstbestands (Biotoptyp 432 gem. BayKompV) im südöstlichen Grenzbereich der FlNrn. 1644 und 1645, Gemarkung Bischbrunn (Teilfläche K2) wird ebenfalls eine Zielwertkürzung um 1 Biotopwertpunkt angesetzt (Entwicklungszeit über 25 Jahre).
Durch die geplanten Entwicklungsmaßnahmen kann so eine Biotopwertsteigerung von insgesamt **75.027 Biotopwertpunkten (BWP)** erzielt werden, so dass der ermittelte Ausgleichsbedarf (74.520 BWP) vollständig nachgewiesen werden kann:

Tfl.	BNT-Code, Beschreibung	BWP Bestand	Fläche (m²)	Entwicklungsziel	BWP Ziel	Komp.wirkung (BWP)
K1	A11, Intensivacker Segetalvegetation verarmt	2	8.065	G214/G332, Artenreiches Extensivgrünland mit Übergängen in bodensaure Borstgrasrasen	11(-1)	72.585
K1	A2, Ackerbrache, mehrjährig	5	327	G214/G332, Artenreiches Extensivgrünland mit Übergängen in bodensaure Borstgrasrasen	11(-1)	1.962
K1, SUMME			**8.392**			**74.547**
K2	G212, mäßig extensiv genutztes Grünland, artenreich	8	**480**	G432, Streuobstbestand auf Extensivgrünland	9 (-1)	**480**
SUMME			**8.872**			**75.027**

Eine geringe „Überkompensation“ in Höhe von etwa 500 Biotopwertpunkten kann festgestellt werden.

Teil B – Umweltbericht

1 Auftrag und gesetzliche Anforderungen

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. Der Wohnbauflächenbedarf im Prognosezeitraum bis 2030 wird im Kapitel A 1.2 ausführlich dargestellt.
Das Planungsgebiet besteht aus 2 Teilräumen, dem städtebaulichen Entwicklungsraum (ca. 0,93 ha) zur Schaffung ergänzender Wohnbauflächen und dem naturschutzfachlichen Entwicklungsraum (ca. 0,89 ha) zum Nachweis des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs.

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 grünordnerische 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.

2 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

2.1 Allgemeine Angaben zum Untersuchungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist im nördlichen Siedlungsrandbereich Bischbrunns abgegrenzt. Er besteht aus dem städtebaulichen Entwicklungsraum mit etwa 9.250 m² am Rothenbücher Weg und dem etwa 85 m östlich gelegenen, naturschutzfachlichen Entwicklungsraum, in welchem auf insgesamt etwa 8.870 m² die planbedingt erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachgewiesen werden sollen. Während der städtebauliche Entwicklungsraum derzeit von hochwertigem, artenreichen Extensivgrünland mit gesetzlichem Schutzstatus eingenommen wird, herrscht im naturschutzfachlichen Entwicklungsraum eine intensive, ackerbauliche Flächennutzung vor. Westlich des Rothenbücher Weges grenzt bereits eine wohnbaulich geprägte Einzelhausbebauung an.

Beide Teilräume des Planungsgebietes stehen vollständig im Eigentum der Gemeinde Bischbrunn. Rechtswirksame Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan liegen für das Planungsgebiet bislang jedoch nicht vor, so dass eine Fortschreibung der Flächennutzungsplanung im Parallelverfahren erforderlich ist, um den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 BauGB (Ableitungsgebot) gerecht werden zu können.

Die Lage des zweiteiligen Planungsgebietes im nördlichen Siedlungsrand Bischbrunns kann anhand der nachfolgenden Kartendarstellung nachvollzogen werden.

Lage des Planungsgebietes am nördlichen Siedlungsrand Bischbrunns (Kartengrundlage: DTK25, bayer. LDBV 2025)

2.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Untersuchungsgebiet

Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

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 1.5 der vorliegenden Planbegründung ausführlich zusammengestellt. Hierauf wird an dieser Stelle verwiesen.

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)

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 Kapitel A 1.5 der vorliegenden Planbegründung entnommen werden.

Denkmalrechtliche Schutzbestimmungen

Hinweise auf Flächen bzw. Objekte im Plangebiet oder dessen näherem Umfeld, die denkmalrechtlichen Schutzbestimmungen unterstehen (insbesondere Hinweise auf Bodendenkmäler), liegen derzeit nicht vor.

2.3 Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

Übergeordnetes Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, eine maßvolle Siedlungserweiterung Bischbrunns vorzubereiten und so dem aufgezeigten Wohnbauflächenbedarf im Gemeindegebiet angemessen begegnen zu können. Bestehende Erschließungsstrukturen, insbesondere der bislang nur einseitig bebaute Rothenbücher Weg, sollen hierbei effizient genutzt werden (vgl. hierzu auch Kapitel A 1.1).
Neben einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit voraussichtlich 14 Bauplätzen, sind öffentliche Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, sowie private und öffentliche Grünflächen geplant, die von textlichen Festsetzungen zu städtebaulichen, grünordnerischen und umweltfachlichen Belangen flankiert werden. Insbesondere sind auch naturschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb eines separat abgegrenzten, naturschutzfachlichen Entwicklungsraumes vorgesehen.

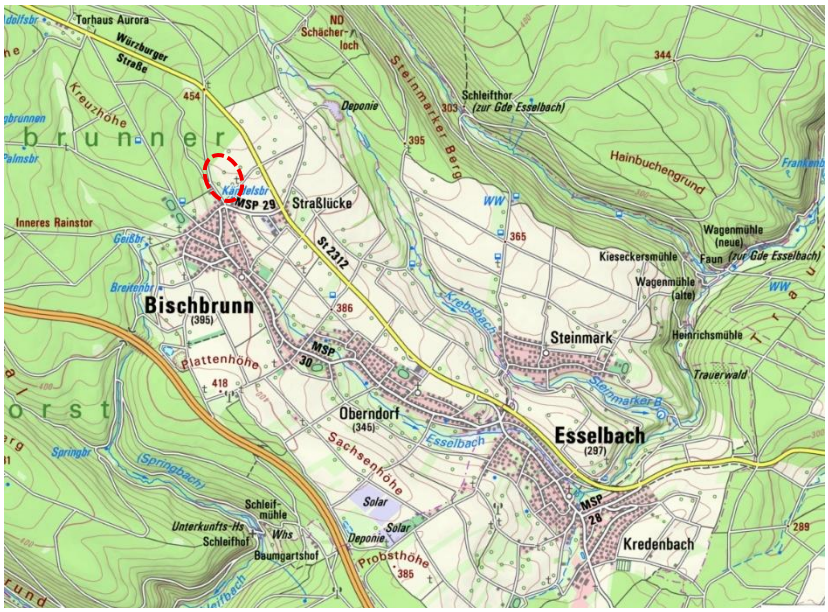
Die vor diesem Hintergrund durch die Gemeinde Bischbrunn im Einzelnen verfolgten, planerischen Leitlinien können Kapitel A 3.1 der vorliegenden Planbegründung entnommen werden.

3 Prüfrelevante Umweltmerkmale und deren Funktionen im Untersuchungsgebiet

Wie u. a. im Rahmen des § 1 BNatSchG dokumentiert, tragen Natur und Landschaft eine Vielzahl unterschiedlicher Funktionen, welche es vor dem Hintergrund der Ziele und nach Maßgabe der Grundsätze des Naturschutzes zu berücksichtigen gilt. Diese landschaftlichen Funktionen, aber auch die Ausgangssituation der Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter müssen im Untersuchungsgebiet zunächst analysiert werden, um die Umsetzung der bauleitplanerischen Ziele der Gemeinde Uettingen aus umweltfachlicher Sicht beurteilen und planerische Aussagen treffen zu können.

Im Weiteren werden die umweltfachlichen Rahmenbedingungen im Planungsgebiet dargestellt.

3.1 Naturräumliche Gliederung und Topographie



Lage des Plangebietes im Randbereich einer großflächigen Rodungsinsel im Buntsandsteinspessart (Grundlage: DTK25, bayer. LDBV 2025)

Naturräumlich betrachtet ist der Untersuchungsraum dem Sandstein-spessart zugehörig, der gemäß MEYNEN & SCHMITHÜSEN (1953-62) die Einheitennummer 141 trägt. Das von ausgedehnten Buchenwäldern eingenommene Mittelgebirge ist von flachen Sandstein-Bergrücken geprägt und durch tief eingeschnittene, teils reich verzweigte Bachtäler gegliedert.
Das großräumige Laub- und Mischwald-gebiet ist von meist kleinteilig genutzten Rodungsinseln durchsetzt, zu denen auch die Ortslagen Bischbrunn-Esselbach und das Planungsgebiet selbst zählen.

Die beiden Teilräume des Planungsgebietes sind Bestandteil süd- und südwestexponierter Hänge an der Kreuzhöhe mit Geländeneigungen zwischen 6 und 8 %. im westlichen Grenzbereich werden Neigungen bis 12 % erreicht. Die absolute Geländehöhe im städtebaulichen Entwicklungsraum beträgt zwischen 411 ü. NHN im Süden und 420 m ü. NHN im Norden. Im naturschutzfachlichen Entwicklungsraum werden Geländehöhen zwischen 422 m ü. NHN im Süden und 436 m ü. NHN im Norden erreicht (vgl. auch Kapitel A 2.4).

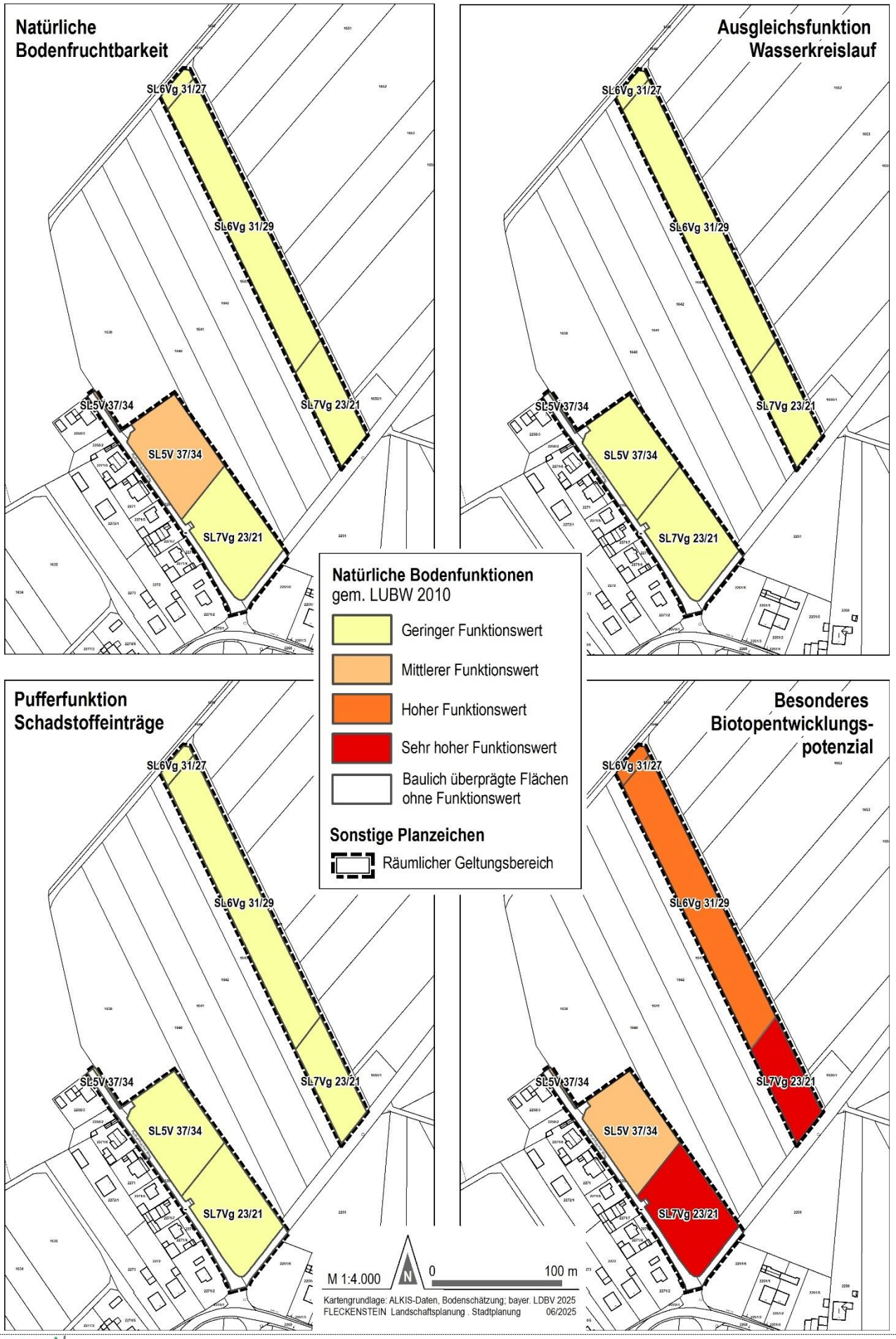
3.2 Umweltmedium Fläche

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes umfasst etwa 1,81 ha; 9.250 m² entfallen hiervon auf den städtebaulichen, 8.870 m² auf den naturschutzfachlichen Entwicklungsraum.
Während der naturschutzfachliche Entwicklungsraum derzeit überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt wird und nur im südöstlichen Grenzbereich sehr kleinflächig auch Extensivgrünland mit 2 Obsthochstämmen umfasst, wird der städtebauliche Entwicklungsraum von artenreichem Extensivgrünland mit bodensauren Borstgrasrasen eingenommen. Insofern stellen sowohl Belange der Landwirtschaft, als auch Belange des Naturschutzes konkurrierende Nutzungsinteressen gegenüber den städtebaulichen Entwicklungszielen im Planungsraum dar.

3.3 Umweltmedium Geologie und Boden

Der Betrachtungsraum wird von Formationen des mittleren und oberen Buntsandsteins bestimmt (vgl. Umweltatlas Bayern, dGK25, bayer. LfU 2025).
Entsprechend der Bodenübersichtskarte des bayerischen Umweltatlas des bayer. LfU 2025 bildeten sich auf dieser geologischen Grundlage nahezu ausschließlich Braunerde, selten Pseudogley-Braunerde (Objektnummer 577a) als Verwitterungsböden heraus.
Gem. historischer Bodenschätzungsdaten des Umweltatlas Bayern (bayer. LfU 2025) herrschen stark lehmige Sande (SL) der Zustandsstufen 5-7 vor, die von eher geringen, teils mittleren Ackerzahlen zwischen 21 und 34 gekennzeichnet sind; regelmäßig sind hohe Skelettanteile bzw. oberflächennahe Felsanteile (Buntsandstein) feststellbar:

Der Bodenkörper als grundlegender abiotischer Bestandteil des Naturhaushaltes kann zahlreiche, teilweise gegenläufige Funktionen innerhalb des ökologischen Wirkungsgefüges der Landschaft wahrnehmen. So stellt er die Grundlage menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens dar, spielt als Regulator im Wasser- und Nährstoffkreislauf des Naturhaushaltes eine entscheidende Rolle und erfüllt nicht zuletzt als Medium der Natur- und Kulturgeschichte eine bedeutende Funktion für die Wissenschaft (vgl. auch Jessel & Tobias 2002).
In Anlehnung an den Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit", LUBW 2010, können die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet wie nachfolgend dargestellt bewertet werden:


Natürliche Bodenfruchtbarkeit
Ausgleichsfunktion Wasserkreislauf
Pufferfunktion Schadstoffeinträge
Besonderes Biotopentwicklungs-potenzial
SL6Vg 31/27
SL6Vg 31/29
SL5V 37/34
SL7Vg 23/21
Natürliche Bodenfunktionen
gem. LUBW 2010
Geringer Funktionswert
Mittlerer Funktionswert
Hoher Funktionswert
Sehr hoher Funktionswert
Baulich überprägte Flächen ohne Funktionswert
Sonstige Planzeichen
Räumlicher Geltungsbereich
M 1:4.000
N
0
100 m
Kartengrundlage: ALKIS-Daten, Bodenschätzung; bayer. LDBV 2025
FLECKENSTEIN Landschaftsplanung . Stadtplanung 06/2025

Bedeutung der natürlichen Böden als landschaftsgeschichtliche Urkunde

Hinweise auf landschaftsgeschichtlich besonders bedeutsame Bodenstrukturen liegen nicht vor.

Zusammenfassung der natürlichen Bodenfunktionen

Demnach lassen sich die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet (außerhalb der baulich bereits erheblich überprägten Straßen- und Wegeflächen) wie folgt zusammenfassen:

- Aufgrund der mageren, flachgründigen Standorte (überwiegend Verwitterungsböden schlechter Erhaltungszustände bei Bodenwertzahlen zwischen 23 und 34) herrscht ein überwiegend hohes bis sehr hohes Biotopentwicklungspotenzial in beiden Teilräumen des Plangebietes vor (Standortextreme); eine Ausnahme bildet der nordwestliche Bereich des städtebaulichen Entwicklungsraumes, der mit einem Bodenwert von 37 im oberen Grenzbereich mittlerer Funktionswerte einzuordnen ist.
- Durchweg geringe Funktionswerte sind hinsichtlich der Bedeutung des Bodens als Ausgleichsmedium im landschaftlichen Wasserhaushalt und der Filter- und Pufferwirkung des Bodens gegenüber Schadstoffeinträgen festzustellen.
- Hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfunktion) erreicht lediglich der nordwestliche Bereich des städtebaulichen Entwicklungsraumes knapp mittlere Funktionswerte; alle übrigen Bodeneinheiten zeigen eine nur geringe Bodenfruchtbarkeit.
- Hinweise auf landschaftsgeschichtlich besonders bedeutsame Bodenstrukturen liegen in beiden Teilräumen des Plangebietes nicht vor.

3.4 Umweltmedium Wasser

Oberflächenwasser

Im südöstlichen Grenzbereich des städtebaulichen Entwicklungsraumes verläuft der Überlaufgraben des Kändelsbrunnens, der nur wenige Meter östlich des Geltungsbereiches gelegen ist. Es handelt sich um einen unbefestigten, geradlinigen Graben mit schmalen, krautigen Begleitstrukturen und zumeist periodischer Wasserführung, der am Rothenbücher Weg - zusammen mit dem vor Ort anfallenden Außenbereichswasser - in eine weitlumige Bachverrohrung (DN1000) eingeleitet wird. Vorfluter bildet hier der Esselbach. Der baulich gefasste Kändelsbrunnen zeigt eine stark witterungsabhängige Wasserführung und versiegt in trockenen Sommermonaten zeitweise auch vollständig.

Überlaufgraben des Kändels-Brunnens im südöstlichen Grenzbereich des Planungsgebietes (Stand 2021)

Entlang des Rothenbücher Weges verläuft ein episodisch wasserführender Entwässerungsgraben (unbefestigt), der sowohl anfallendes Außenbereichswasser aus den umgebenden Wald- und Landwirtschaftsflächen, als auch

Oberflächenwasser des Rothenbücher Weges aufnimmt und in eine Bachverrohrung im südlichen Grenzbereich des Plangebietes (städtebaulicher Entwicklungsraum) abführt.
Innerhalb des naturschutzfachlichen Entwicklungsraumes sind keine Oberflächengewässer ausgebildet. Jedoch verläuft auch hier ein wegbegleitender Entwässerungsgraben unmittelbar südöstlich an den räumlichen Geltungsbereich angrenzend.

Grundwasserverhältnisse und Grundwasserneubildungsfunktion

Wenngleich den stark lehmigen Sandböden in Hanglage auf Grundlage der historischen Bodenschätzungsdaten (vgl. Kapitel 3.3) eine nur geringe Funktion als Ausgleichsmedium im landschaftlichen Wasserhaushalt beizumessen ist, werden zumindest im städtebaulichen Untersuchungsraum mittlere Funktionswerte hinsichtlich der örtlichen Grundwasserneubildung angenommen. Dies vor dem Hintergrund, dass im Rahmen vor Kurzem durchgeführter, geotechnischer Untersuchungen eine gute Sickerfähigkeit des Bodens (GMP GmbH & Co.KG, 2024) festgestellt wurde und die aktuelle, extensive Grünlandnutzung der skelettreichen Standorte (gegenüber einer ackerbaulichen Flächennutzung) erhöhte Infiltrationsraten bewirkt.

Insbesondere im Falle von Starkregenereignissen ist jedoch mit einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss zu rechnen, der über die bestehenden Entwässerungsgräben im Betrachtungsraum in den Esselbach abgeführt wird.

Im Rahmen geotechnischer Untersuchungen des städtebaulichen Entwicklungsraumes im Jahr 2024 konnte im Bereich einer Rammkernsondierung nahe dem Kändelsbrunnen Ruhewasser etwa 0,50 m unter GOK festgestellt werden. Ob dieser Wasserhorizont mit dem Kändelsbrunnen, oder mit dem angrenzenden Entwässerungsgraben korreliert, konnte nicht ermittelt werden. Ansonsten war lediglich im mittleren Bereich des städtebaulichen Entwicklungsraumes Wasser etwa 2,10 m unter Geländeoberkante festzustellen. Auch im Zuge einer Luftbildanalyse konnten keine Hinweise gewonnen werden, die auf einen oberflächennahen Grund- oder Schichtenwasserhorizont hindeuten könnten (vgl. GMP GmbH & Co.KG 2024).

Grundwasserschutzfunktion

Auf Grundlage der historischen Bodenschätzungsdaten (vgl. Kapitel 3.3) ist den Böden im Plangebiet gegenüber Schadstoffeinträgen eine nur geringe Filter- und Pufferfunktion beizumessen, was angesichts der 2024 ermittelten Grundwasserverhältnisse (Grundwasserflurabstand zumeist über 2,00 m; vgl. GMP GmbH & Co.KG 2024) ein nur begrenztes Gefahrenpotenzial bedingt. Da jedoch zumindest im Falle von stärkeren oder lang anhaltenden Regenereignissen auch ein hoher Oberflächenwasserabfluss angenommen werden muss, besteht die Gefahr von Nähr- und Schadstoffkonzentrationen (Senken) im Bereich der in beiden Teilräumen des Planungsgebietes vorhandenen Gräben.

Ein Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet gem. WHG ist durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

3.5 Umweltmedium Klima und Luft

Die Ostabdachung des Spessarts bildet eine markante Wetterscheide, so dass Bischbrunn durch eine Grenzlage zwischen dem atlantisch geprägten Westen und dem kontinental beeinflussten Osten des Mittelgebirges gekennzeichnet ist. Im bayerischen Vergleich ist das örtliche Klima, der Mittelgebirgslage entsprechend, als rau einzustufen. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 7,5 bis 8,0 °C, der mittlere Jahresniederschlag etwa 900 bis 950 mm (vgl. ABSP Lkr. MSP 1996).

Gelände- und Siedlungsklima

Die beiden Teilräume des Planungsgebietes sind im Verbund mit den umgebenden, offenen Feldfluren westlich der Staatsstraße St 2312 Bestandteil eines großräumigen Kaltluftproduktionsraums, der unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie (Kaltluftabfluss, Ventilation) zum örtlichen Wärmeausgleich zwischen dem wärmespeichernden Siedlungsraum und der offenen Landschaft beiträgt. So werden entstehende Kaltluftmassen in den langgestreckten Siedlungsraum Bischbrunns geführt, wenngleich sich die bestehende Bebauung nachteilig auf den ungehinderten Kaltluftabfluss auswirken dürfte (Barrierewirkungen). Auch Kaltluftstauungen sind daher nicht auszuschließen.

Da der langgestreckte Siedlungsraum beidseits des Esselbachs von großräumigen Kaltluftproduktionsgebieten umgeben ist, die angesichts ihrer Hangneigungen einen Wärmeausgleich zwischen Siedlungs- und offenem Landschaftsraum sicherstellen, sind die stadtklimatischen Funktionen des Planungsgebietes insgesamt nicht von hoher Bedeutung.

Eine sehr hohe Bedeutung für die örtliche Luftregeneration ist hingegen den ausgedehnten Laub- und Mischwäldern im Umfeld des Plangebietes zuzuschreiben.

3.6 Umweltmedium Arten und Lebensräume

Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation entspricht einer theoretisch konstruierten Vegetationsbedeckung, wie sie sich nach Einstellen jeglichen anthropogenen Wirkens unter aktuellen Standortbedingungen etablieren würde. Im Rahmen ihrer Bestimmung sind damit alle bisherigen, irreversiblen Einflussnahmen des Menschen auf die ursprünglichen Standorte, beispielsweise durch nährstoffnivellierende Maßnahmen, zu berücksichtigen.
Die Klimaxstadien der Vegetationsentwicklung nach Beendigung jedweder Landnutzung, stellen in Mitteleuropa meist diverse Waldgesellschaften dar, die lediglich kleinräumig, unter extremen abiotischen Standortvoraussetzungen, durch Offenlebensräume gekennzeichnet sind.
So erweist sich auch der Untersuchungsraum als potenzieller Standort geschlossener Laubwaldformationen, die im Planungsgebiet dem Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo fagetum) zuzuordnen wären (vgl. ABSP Lkr. MSP 1996).

Aktuelle Lebensräume, Biotop- und Nutzungstypenstruktur

Die aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur der beiden Teilräume des Planungsgebietes wurde bereits im Kartierungsjahr 2021 GIS-gestützt erfasst (Ergänzung/Aktualisierung 2025).

Im städtebaulichen Untersuchungsraum herrscht ein artenreiches Extensivgrünland mit Übergängen in bodensaure Borstgrasrasen auf mageren, flachgründigen Buntsandsteinstandorten vor. Es handelt sich um ein gesetzlich gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop, das auch als Bestandteil des amtlich kartierten Biotops mit der Objektnummer 6122-1025-001 geführt wird (vgl. bayer. LfU 2025). Die betreffenden Biotopmerkmale zeigen sich auch im Bereich des südwestlich an das Plangebiet anschließenden Grünlandbestands.

Blick nach Nordwesten über den städtebaulichen Entwicklungsraum (8/2021)

Im östlichen Grenzbereich des städtebaulichen Entwicklungsraumes geht das sehr hochwertige Extensivgrünland kleinflächig in artenärmere Bestände und eine verbrachte Streuobstgruppe mit einem Höhlenbaum über. Merkmale eines gesetzlich gem. § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Streuobstbestandes liegen jedoch auch unter Berücksichtigung der nordöstlich angrenzenden Baumbestände nicht vor, da der Anteil von Hochstämmen mit einem Kronenansatz über 1,80 m bei nur etwa 50 % liegt und auch die Gesamtfläche des Bestandes grenzwertig ausfällt (knapp unter 2.500 m² unter Einbeziehung der Teilfläche, die einen Abstand von mind. 50 m zum nächstgelegenen Gebäude aufweist). Zudem werden vereinzelt Abstände von über 20 m, oder unter 10 m zwischen Einzelbäumen erreicht.

Vergreiste und verbrachte Obstbaumgruppe im östlichen Grenzbereich des städtebaulichen Entwicklungsraumes

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurden im Jahr 2021 zoologische Grundlagenermittlungen im Bereich des städtebaulichen Entwicklungsraumes durchgeführt und ausführlich dokumentiert (vgl. Anlage 1, saP). 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, Großer Feuerfalter und Phengaris-Arten finden im Plangebiet zwar potenziell geeignete Habitatbedingungen vor, konnten jedoch nicht nachgewiesen werden.

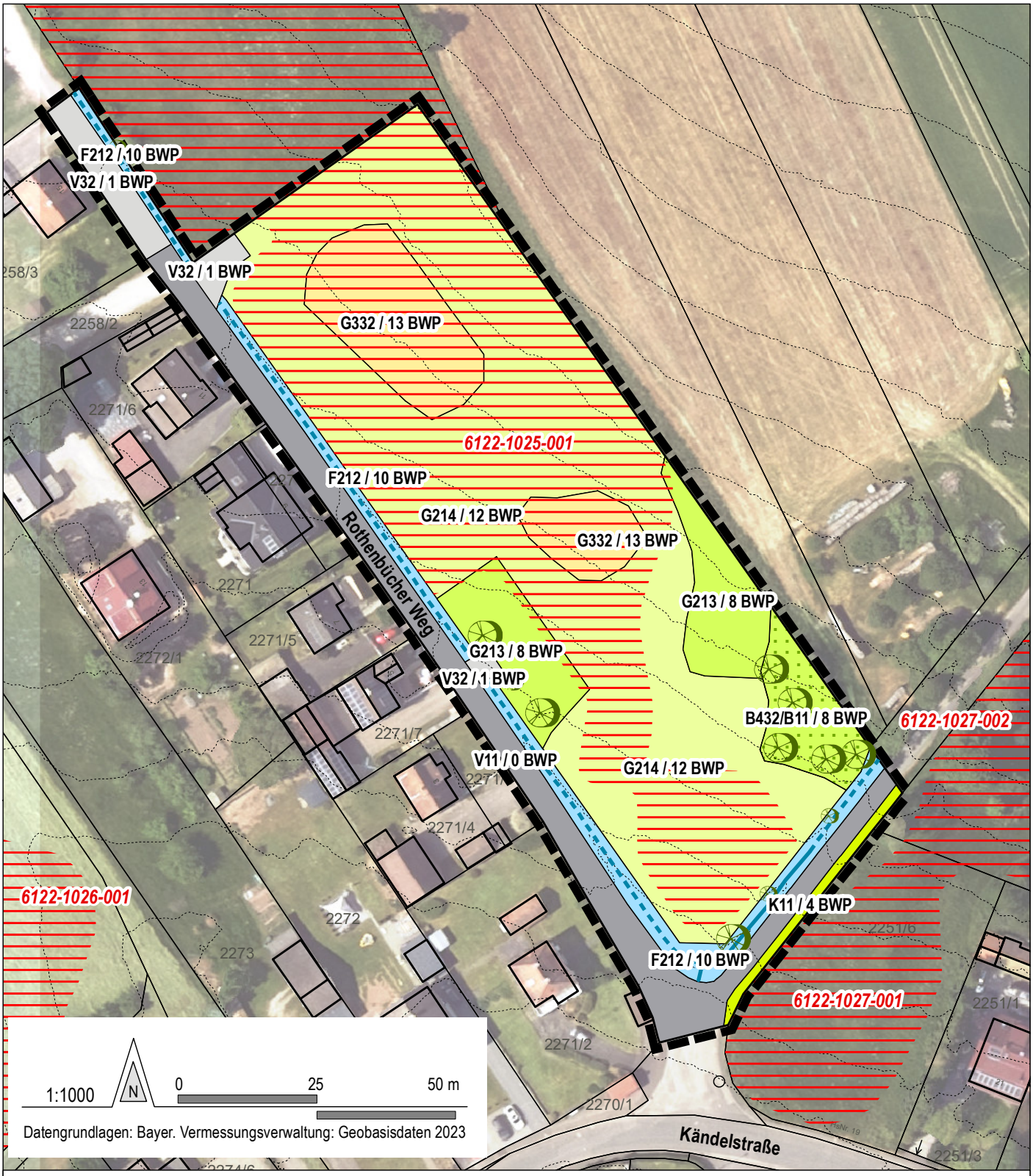
Der naturschutzfachliche Entwicklungsraum ist von einer intensiven, ackerbaulichen Flächennutzung geprägt, die zum Zeitpunkt der letzten Geländebegehung (Mai 2025) eine Getreidekultur mit nur rudimentärer Segetalvegetation umfasste. Lediglich im südlichen Grenzbereich besteht in Form eines mäßig artenreichen Grünlandbestands mit 2 Obstbäumen eine extensive Flächennutzung.

Blick über den naturschutzfachlichen Entwicklungsraum nach Südosten (05/2025)

Die aktuellen Biotop- und Nutzungstypen (Realnutzung) wurden im Jahr 2021 (Kontrollbegehung 2025) vor dem Hintergrund der BayKompV flächendeckend kartiert und können anhand der nachfolgenden Kartendarstellungen sowohl für den städtebaulichen, als auch für den naturschutzfachlichen Entwicklungsraum teilflächenscharf nachvollzogen werden. Im Einzelnen wurden folgende Biotop- und Nutzungstypen erfasst:

Städtebaulicher Entwicklungsraum

BNT-Code	Kurzbeschreibung Biotop-/Nutzungstyp	Biotopwert (BWP	Fläche (m²)
B432/B11	Streuobst mittlerer Ausprägung auf stark verbuschendem Extensivgrünland (2 WP Abschlag)	8	335,8
F212	Gräben mit naturnaher Entwicklung	10	618,6
G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	754,5
G214	Artenreiches Extensivgrünland, kleinflächig in bodensaure Borstgrasrasen übergehend	12	5.210,0
G332	Artenreiche Borstgrasrasen	13	899,1
K11	wegbegleitende Gras-/Krautflur	4	89,0
V11	Straßenverkehrsfläche, vollversiegelt	0	1.081,4
V32	Verkehrsfläche, Wirtschaftsweg, befestigt	1	261,8
SUMME			**9.250,2**



Städtebaulicher Entwicklungsraum: Bestand Biotop- und Nutzungstypen

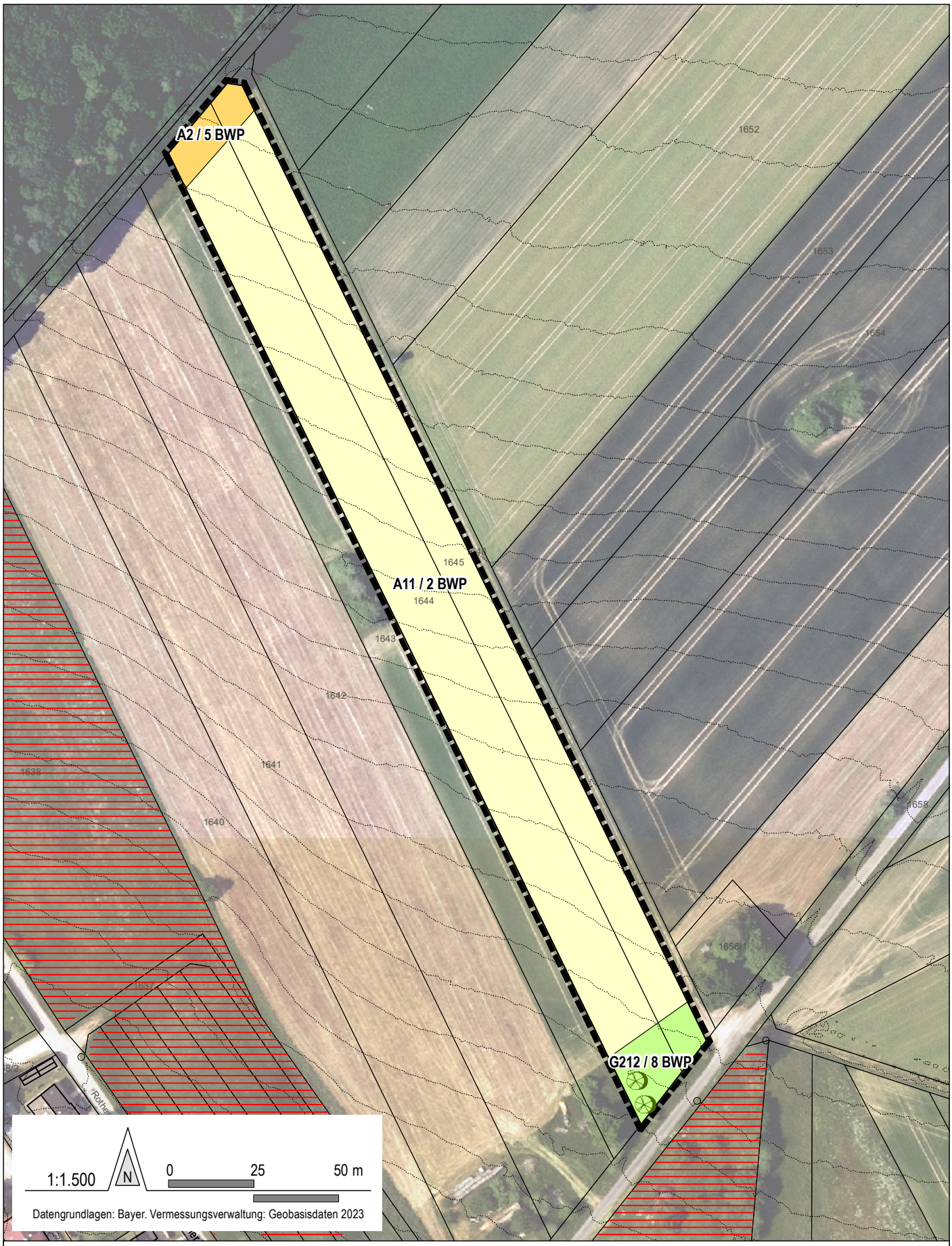
(mit Codierung/Bewertung gem. BayKompV)

B432/B11 / 8 BWP	Streuobstbestand mittl. Alterklasse, verbracht
F212 / 10 BWP	Graben mit naturnaher Entwicklung
G213 / 8 BWP	Artenarmes Extensivgrünland, teils mit Lagernutzung
G214 / 12 BWP	Artenreiches Extensivgrünland (§ 30 BNatSchG)
G332 / 13 BWP	Bodensaure Borstgrasrasen (§ 30 BNatSchG)
K11 / 4 BWP	Wegbegleitende Gras-/Krautflur
V11 / 0 BWP	Straßenverkehrsfläche, vollversiegelt
V32 / 1 BWP	Wirtschaftsweg, teilversiegelt

- dauerhaft wasserführender Grabenabschnitt
- periodisch wasserführender Grabenabschnitt
- Obstbaum mittlerer Altersklasse
- Obstbaum geringer Altersklasse, Großstrauch
- Nadelbaum mitterer Altersklasse
- Amtlich kartieres Biotop mit Objektnummer (nachritl. Übernahme bayer. LfU 2021)
- Städtebaulicher Entwicklungsraum

Naturschutzfachlicher Entwicklungsraum

BNT-Code	Kurzbeschreibung Biotop-/Nutzungstyp	Biotopwert (BWP	Fläche (m²)
A11	Intensivacker, stark verarmte Segetalvegetation	2	8.064,7
A2	Ackerbrache, mehrjährig	5	326,9
G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	480,8
SUMME			**8.872,4**



Naturschutzfachlicher Entwicklungsraum: Bestand Biotop- und Nutzungstypen

(mit Codierung/Bewertung gem. BayKompV)

A11 / 2 BWP	Intensiv genutzter Acker, Segetalvegetation verarmt
A2 / 5 BWP	Ackerbrache, mehrjährig
G212 / 8 BWP	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland

Obstbaum mittlerer Altersklasse

Amtlich kartieres Biotop mit Objektnummer (nachritl. Übernahme bayer. LfU 2021)

Naturschutzfachlicher Entwicklungsraum

3.7 Umweltmedium Landschaftsästhetik und –erleben

Städtebaulicher Entwicklungsraum

Der städtebauliche Entwicklungsraum ist Bestandteil eines vergleichsweise seltenen, naturraumtypischen Landschaftselements, das dem Betrachtungsraum einen hohen Wert an Naturnähe, Eigenart und Artenvielfalt vermittelt. Zwar ist der Bereich durch die Wohnbebauung am Rothenbücher Weg bereits landschaftsästhetisch vorgeprägt, jedoch grenzt östlich und nördlich eine ortstypische, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flur ohne nennenswerte Landschaftsstörungen an. Insofern ist dem städtebaulichen Plangebiet ein hoher landschaftsästhetischer Wert beizumessen.

Blick über den städtebaulichen Entwicklungsraum in Ortsrandlage

Naturschutzfachlicher Entwicklungsraum

Der naturschutzfachliche Entwicklungsraum ist Bestandteil der offenen, von kleinteiligen Nutzungen geprägten Feldflur östlich des Rothenbücher Weges und derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Er steht in einem unmittelbaren, landschaftsästhetischen Funktionszusammenhang mit dem städtebaulichen Entwicklungsraum, so dass er sich in besonderem Maße auch zum Ausgleich von planbedingten Beeinträchtigungen des örtlichen Landschaftsbildes eignet.

Blick über den naturschutzfachlichen Entwicklungsraum östlich des Rothenbücher Wegs

3.8 Umweltmedium Mensch

Im Rahmen dieser Schutzgutbetrachtung soll der Umweltzustand im Plangebiet vor dem Hintergrund menschlicher Bedürfnisse erfasst werden. Dabei geht es insbesondere darum, die aktuellen Einflüsse auf die menschliche Gesundheit sowie die Wohn- und Wohnumfeldsituation zu beschreiben und zu werten.

Der städtebauliche Entwicklungsraum grenzt unmittelbar nordöstlich an das am Rothenbücher Weg gelegene Siedlungsquartier an, das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zwar als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ausgewiesen, derzeit jedoch deutlich überwiegend wohnbaulich genutzt wird. Gleiches gilt für die Bebauung an der Kändelstraße, die südlich des Plangebietes gelegen ist. Im näheren Umfeld des städtebaulichen Entwicklungsraumes sind weder gewerbliche Nutzungen, noch größere land- oder forstwirtschaftliche Hofstellen auszumachen, die sich störend auf ein allgemeines Wohngebiet östlich des Rothenbücher Weges auswirken könnten. Insofern harmoniert die geplante Siedlungsentwicklung mit den bereits bestehenden Baunutzungen im Umfeld.

Unmittelbar östlich des städtebaulichen Entwicklungsraumes sind periodisch genutzte Brennholz- und Materiallager auf Grünlandflächen für private Zwecke eingerichtet; nach Auskunft der VG Marktheidenfeld besteht in diesem Bereich keine Genehmigungslage, die auf eine forstwirtschaftliche bzw. gewerbliche Ausrichtung dieser Brennholzlagerungen schließen lässt.

In begrenztem Umfang (episodisch) sind für den Planungsraum zudem Einwirkungen (Lärm- und Geruchsemissionen) durch Bewirtschaftungsprozesse im Rahmen der ortsüblichen Landwirtschaft anzunehmen.

Bioklimatische (Kaltluftproduktion, Luftregeneration) und landschaftsästhetische Aspekte wurden bereits in den vorangehenden Kapiteln dargestellt.

3.9 Umweltmedium Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, wie auch in dessen unmittelbarem Umfeld, sind nach aktuellem Kenntnisstand keine archäologischen Bodendenkmale oder natur- bzw. landschaftsgeschichtlich bedeutsame Böden ausgebildet. Das Plangebiet wie auch dessen näheres Umfeld weisen darüber hinausgehend auch keine Baudenkmale bzw. Bauensembles gem. Denkmalschutzgesetz auf.

Das Planungsgebiet ist von Wirtschafts- und Fußwegeanbindungen umgeben, deren Funktions- und Leistungsfähigkeit auch weiterhin gewährleistet werden sollte.

3.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands unter Beibehaltung der aktuellen Flächennutzung und –bewirtschaftung

Der städtebauliche Entwicklungsraum ist durch eine langjährige, extensive Grünlandnutzung, der naturschutzfachliche Entwicklungsraum durch eine langjährige, intensive Ackernutzung gekennzeichnet. Es wird davon ausgegangen, dass an derartigen, landwirtschaftlichen Flächennutzungen festgehalten werden würde, sollte der vorliegende Bauleitplan nicht umgesetzt werden. Nicht auszuschließen ist es jedoch, dass Flächennutzungen angesichts der nur geringen Ertragsfähigkeit der örtlichen Böden, künftig extensiviert werden könnten, was sich dann auch nachteilig auf den aktuellen Umweltzustand auswirken könnte, wenn Nutzungen gänzlich eingestellt werden (Sukzession, Verbuschung).
Veränderungen der aktuellen Parameter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind im Bereich des naturschutzfachlichen Entwicklungsraumes zudem für den Fall denkbar, dass bauliche Entwicklungen auf Grundlage von § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich; z. B. im Rahmen landwirtschaftlicher Privilegierung) eingeleitet werden; angesichts der gegebenen Eigentumsverhältnisse (Eigentum Gemeinde Bischbrunn) und des schmalen Flächenzuschnitts (ca. 27 m), erscheint eine solche Entwicklung jedoch eher unwahrscheinlich.

Die Ausweisung weiterer naturschutz- oder wasserrechtlicher Schutzgebiete auf Grundlage der einschlägigen Fachgesetze ist derzeit nicht vorgesehen oder zu erwarten.

4 Erfassung und Bewertung von Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Bauleitplanung werden städtebauliche Entwicklungen vorbereitet, die stets auch mit Auswirkungen auf die Umweltmedien verbunden sind. So ist innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung von Umweltauswirkungen auszugehen, deren Ausmaß einerseits durch die Entwicklungsmaßnahme, andererseits durch die Empfindlichkeit bzw. Schutzwürdigkeit der betroffenen Raumfunktionen bestimmt wird. Im Weiteren sollen derartige Zusammenhänge erfasst und verbal-argumentativ dargestellt werden.

4.1 Erfassung umweltschutzrelevanter Wirkfaktoren der Planung

Um einen Überblick über mögliche Umweltauswirkungen im Untersuchungsraum zu erhalten, werden zunächst bau- sowie anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren der Planung skizziert, die mit erheblichen Auswirkungen verbunden sein könnten. Diese werden im Weiteren den vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt und im Rahmen einer abschließenden Prognose des künftigen Umweltzustands eingehend beleuchtet.

Mögliche, baubedingte Wirkfaktoren der Planung

- Lärmemissionen und Erschütterungen
- Bewegungsoptische Reize im Rahmen der Bautätigkeiten
- Vorübergehende Inanspruchnahme derzeit und künftig nicht überbauter Flächen (Arbeitsräume, Lagerflächen)
- Vorübergehende Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Mögliche, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren der Planung

- Geländenivellierung, Abgrabungen, Aufschüttungen
- Überbauung, Flächenversiegelung und –befestigung; Verlust offener Landschaftsteile
- Oberflächenentwässerung, Abführung von Niederschlagswasser
- Schaffung öffentlicher Grünflächen mit naturschutzfachlicher Ausrichtung
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Bewegungsoptische Reize, Lärmemissionen, Kulissenwirkung und sonstige betriebsbedingte Randeffekte

4.2 Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Umweltauswirkungen

Im Vorfeld einer detaillierten Betrachtung vorhabenbedingter Umweltauswirkungen, sollen im Weiteren umweltentlastende Maßgaben des Bauleitplanes zusammengestellt werden. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, artenschutzfachliche Maßnahmen, sowie um Vorkehrungen zum Schutz der Umweltmedien Mensch, Kultur- und Sachgüter.

Erhebliche oder nachhaltige Umweltauswirkungen werden demnach durch folgende bauleitplanerische Festsetzungen und Hinweise vermieden, minimiert oder kompensiert:

Maßnahme/Festsetzung		Maßnahmen-kategorie	Entlastete Umweltmedien
1	Begrenzung des zulässigen Baumaßes, insbesondere der Gebäudehöhen, unter besonderer Berücksichtigung der exponierten Lage des Plangebietes im Ortsrandbereich Bischbrunns und der umgebenden Bebauung.	Vermeidung, Minimierung	LÄS, M
2	Höheneinstellung von Gebäuden entsprechend der geplanten Höhenlage der Erschließungsstraßen; Begrenzung zulässiger Geländeabgrabungen.	Minimierung	B, LÄS, M
3	Ausschluss von Nutzungsausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zum Schutz der vorgesehenen Wohnnutzungen und des angrenzenden Wohnquartiers.	Vermeidung, Minimierung	M
4	Schaffung eines strukturreichen Ortsrandes zum offenen Landschaftsraum.	Vermeidung, Minimierung	LÄS, A+L, M
5	Anlage von offenen Gräben zur Rückhaltung und Führung von unbelastetem Niederschlagswasser und Außenbereichswasser.	Vermeidung, Minimierung	W, M, K+S
6	Verpflichtung zur Anlage von Regenwasserzisternen, Regenwassernutzung auf Baugrundstücken.	Minimierung	W, K+L
7	Verpflichtung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen (Solarpflicht).	Minimierung	K+L
8	Durchgrünung/Strukturanreicherung der geplanten Wohnbauflächen: Mindestdurchgrünung privater Grundstücke	Minimierung	A+L, K+L, LÄS, M
9	Festsetzung eines artenschutzfachlich vertretbaren Zeitraums für unvermeidbare Gehölzrodungen	Vermeidung, Minimierung	A+L
10	Verpflanzung eines nicht zu erhaltenden Höhlen- und Biotopbaums innerhalb des Planungsraumes nach Maßgabe artenschutzfachlicher Anforderungen; alternativ Sicherung strukturreicher Stammabschnitte	Vermeidung	A+L
11	Verpflichtung zur Installation von Nisthilfen im Umfeld des Planungsraumes	Vermeidung, Minimierung	A+L
12	Festsetzung versickerungsfähiger Bodenbeläge auf privaten Verkehrs-, Stellplatz-, Platz- und Lagerflächen auf Baugrundstücken innerhalb der Bauflächen	Minimierung	B, W
13	Begrenzung von Lichtemissionen im Plangebiet zum Schutz der örtlichen Insektenfauna.	Minimierung	A+L
14	Festlegung von Maßnahmen zur Kompensation von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des naturschutzfachlichen Entwicklungsraumes (FlNrn. 1644 und 1645, Bischbrunn); Festlegung von Maßnahmen zum Ersatz des von erheblichen Beeinträchtigungen betroffenen, gesetzl. geschützten Biotops.	Vermeidung, Kompensation	B, W, A+L, LÄS
15	Festsetzung einer naturnahen Ausgestaltung der geplanten Entwässerungsgräben im Randbereich des Planungsgebietes.	Minimierung	W, A+L, LÄS
16	Festsetzungen zur ortsbildverträglichen Dach- und Fassadengestaltung und zur ortsverträglichken Ausgestaltung von Grundstückseinfriedungen.	Vermeidung	LÄS, M, K+S
17	Vorgaben zu nachzuweisenden KfZ-Stellplätzen.		M, K+S
18	Hinweis auf naturraumtypische Baumarten, ortstypische Obstbaumarten und –sorten, sowie standortheimische Straucharten, die vorrangig Verwendung finden sollen.	Minimierung	A+L, LÄS
19	Hinweis auf Speicherung oder Versickerung von anfallendem Dach- und Oberflächenwasser innerhalb von Baugrundstücken.	Minimierung	B, W

Maßnahme/Festsetzung		Maßnahmen-kategorie	Entlastete Umweltmedien
20	Empfehlungen zum allgemeinen Insekten- und Vogelschutz im Plangebiet.	Vermeidung, Minimierung	A+L
21	Verweis auf den gesetzlichen Bodenschutz und den gesetzlichen Denkmalschutz.	Vermeidung, Minimierung	B, W, K+S

B	Umweltmedium Boden		
F	Umweltmedium Fläche	LÄS	Umweltmedium Landschaftsästhetik/-erleben, Siedlungs-/Ortsbild
W	Umweltmedium Wasser		
K+L	Umweltmedium Klima und Luft	M	Umweltmedium Mensch
A+L	Umweltmedium Arten und Lebensräume	K+S	Umweltmedium Kultur- und Sachgüter

Einzelheiten dieses Maßnahmenkataloges können Kapitel A3 der Begründung des Bauleitplanes entnommen werden.

4.3 Prognose über die vorhabenbedingte Entwicklung des Umweltzustandes

Auf Grundlage der umweltrelevanten Wirkfaktoren und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, erfolgt im Weiteren eine Darstellung der vorhabenbedingt zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Umweltmedien bzw. Schutzgüter. Für jedes Umweltmedium werden die voraussichtlich erheblich beeinflussten Teilfunktionen oder -flächen im Plangebiet herausgestellt.

Umweltmedium Fläche

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes umfasst etwa 1,81 ha; ca. 9.250 m² entfallen hiervon auf den städtebaulichen, ca. 8.870 m² auf den naturschutzfachlichen Entwicklungsraum.
Während der naturschutzfachliche Entwicklungsraum derzeit überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt wird und nur im südöstlichen Grenzbereich sehr kleinflächig auch Extensivgrünland mit 2 Obsthochstämmen umfasst, wird der städtebauliche Entwicklungsraum von artenreichem Extensivgrünland mit bodensauren Borstgrasrasen eingenommen. Insofern stellen sowohl (1) Belange der Landwirtschaft, als auch (2) Belange des Naturschutzes konkurrierende Nutzungsinteressen gegenüber den städtebaulichen Entwicklungszielen im Planungsraum dar.
Der Wohnbauflächenbedarf konnte durch die Gemeinde Bischbrunn begründet werden (vgl. Kapitel A 1.2). Zwar werden Belange der örtlichen Landwirtschaft und des Naturschutzes zugunsten einer bedarfsgerechten Wohnbauflächen-entwicklung im Ortsrandbereich Bischbrunns im Planungsraum zurückgestellt, jedoch bleiben sie im Rahmen der Bauleitplanung nicht unberücksichtigt:
Das von Eingriffen betroffene, gesetzlich geschützte Grünlandbiotop soll im naturschutzfachlichen Entwicklungsraum (also im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum) auf vergleichbaren Standorten ersetzt werden. Hierbei werden ausschließlich Böden unterdurchschnittlicher Bonität in Anspruch genommen, die keine herausragende Bedeutung als Produktionsgrundlage für die örtliche Landwirtschaft tragen. Auch im Hinblick auf die übrigen, natürlichen Bodenfunktionen (unter Ausnahme der bodengebundenen Biotopentwicklungspotenziale), werden keine Böden mit hohen, natürlichen Funktionswerten in die Planung einbezogen.

Umweltmedium Geologie und Boden

- Baubedingte Umweltauswirkungen
  Zumindest teilflächig werden künftig nicht bebaute Flächen innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsraumes während des Baubetriebs als Verkehrs- und Lagerflächen (Arbeitsräume) genutzt werden. Daher ist im Bereich der bisher geringfügig überprägten Bodenkörper durch einhergehende Bodenverdichtungen die Gefahr einer Beeinträchtigung natürlicher Bodenfunktionen gegeben. Die stark lehmigen Standorte im Plangebiet sind nach größeren Niederschlagsereignissen deutlich empfindlicher gegenüber Befahren mit schwerem Gerät als unter trockenen Witterungsbedingungen. So können Funktionsbeeinträchtigungen erheblich minimiert werden, indem Arbeitsräume und Transportflächen nur unter trockenen Witterungsbedingungen beansprucht werden. Darüber hinausgehend ist die Wiederherstellung von Bodenfunktionsleistungen möglich, indem der Bodenkörper nach Abschluss der Bauarbeiten tiefgründig gelockert wird.
  Eine Inanspruchnahme der vorgesehenen Grün- und Entwässerungsflächen, sollte während des Baubetriebs grundsätzlich vermieden werden (z. B. durch Absperrmaßnahmen, Bauüberwachung etc.).

Erheblichen Auswirkungen durch das Befahren der Böden im naturschutzfachlichen Entwicklungsraum (z. B. während der vorgesehenen Sodenverpflanzungen) kann wirkungsvoll vorgebeugt werden, indem Verpflanzungen und Saatarbeiten lediglich unter günstigen, weitgehend trockenen Witterungsbedingungen durchgeführt werden.

- Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen
  Im Rahmen der Bauleitplanung werden im Bereich zusätzlicher Verkehrsflächen und nach Maßgabe der zulässigen GRZ von 0,40 Überbauungs-, Versiegelungs- und Befestigungsmaßnahmen auf einer Gesamtfläche von etwa 3.000 m² ermöglicht, die mit erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Lebensraum-, Regelungs- und Archivfunktionen betroffener Bodenkörper einhergehen werden. So ist zumindest innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der vorgesehenen Straßenverkehrsflächen ein nahezu vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen zu erwarten.
  Angesichts der bestehenden Geländeneigungen im Plangebiet ist zudem davon auszugehen, dass bei der Planumsetzung Abgrabungen und Auffüllungen unumgänglich sind, um das erforderliche Bauwerksplanum innerhalb der einzelnen Baufelder zu schaffen. Mit derartigen, bodenstrukturellen Eingriffen gehen ebenfalls nachhaltige Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen einher.
  Die vorhabenbedingten Funktionsbeeinträchtigungen des Bodens sollen innerhalb des Plangebietes minimiert werden, indem die Grundflächenzahl auf 0,40 begrenzt wird, eine Mindestdurchgrünung der Bauflächen mit Laub- oder Obstbäumen sichergestellt wird, KfZ-Stellplätze, Plätze und Lagerflächen ausschließlich mittels versickerungsfähiger Oberflächenbeläge zu befestigen sind und nicht überbaubare Grundstücksteilflächen bzw. Abstandsflächen von baulichen Maßnahmen freizuhalten sind. Zudem sind in den Randbereichen des Plangebietes naturnah zu entwickelnde Grünflächen und Gräben vorgesehen, in welchen die bestehenden, natürlichen Bodenfunktionen erhalten und in begrenztem Umfang auch optimiert werden können.
  Zwar verbleiben nach Inanspruchnahme der bislang natürlichen Bodenkörper erhebliche Beeinträchtigungen des Umweltmediums Boden, jedoch können durch die vorgesehenen Nutzungsextensivierung der Flurstücke 1644 und 1645, Gemarkung Bischbrunn (naturschutzfachlicher Entwicklungsraum) auch wertvolle Beiträge zur Stärkung der natürlichen Bodenfunktionen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum geleistet werden.
  Im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten können verbleibende Bodeneingriffe weder weitergehend vermieden und gemindert, noch vollständig ausgeglichen werden.

<u>Umweltmedium Wasser</u>

- Baubedingte Umweltauswirkungen
  Im Zuge von Baumaßnahmen kann es zu Schadstoffeinträgen (z. B. durch Maschinenbetrieb oder den unsachgemäßen Umgang mit Gefahrenstoffen) in den Bodenkörper und das Grundwasser kommen.
  Wenngleich im städtebaulichen Entwicklungsraum überwiegend mächtige Deckschichten über grundwasserführenden Horizonten bestehen, sind kleinräumig auftretende, oberflächennahe Schichten- bzw. Hangdruckwasservorkommen (insbesondere im Umfeld des Überlaufgrabens des Kändelbrunnens) nicht auszuschließen. Zudem sind Schadstoffauswaschungen in die Gräben in den Randbereiches des Plangebietes zumindest denkbar (Schadstoffsenken mit Anbindung an den Esselbach).
  Durch einen ordnungsgemäßen und fachgerechten Maschineneinsatz können derartige Risiken jedoch auf ein beherrschbares Ausmaß gemindert werden.
  Beeinträchtigungen der Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit der örtlichen Grundwasserneubildungsraten während des Baubetriebs sind bei Inanspruchnahme künftig nicht überbauter oder befestigter Böden möglich, zumal im Plangebiet lehmige Substrate vorherrschen. Diese können jedoch deutlich reduziert werden, indem Baumaßnahmen unter trockenen Witterungsbedingungen durchgeführt und verdichtete Bodenoberflächen nach Abschluss der Bauarbeiten tiefgründig gelockert werden (vgl. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden).
  Eine Inanspruchnahme der geplanten Grünflächen und offenen Gräben in den Randbereichen des Plangebietes sollte während des Baubetriebs grundsätzlich vermieden werden (z. B. durch Absperrmaßnahmen, Bauüberwachung etc.).

- Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen
  Mit den geplanten Überbauungs- und Versiegelungsmaßnahmen (überbaute Flächenanteile in Wohnbauflächen, Verkehrsflächen) gehen Infiltrationspotenziale des Bodens in vollem Umfang verloren.

In ähnlicher Weise wie es im Falle der natürlichen Bodenfunktionen zu beurteilen ist, tragen versiegelte Standorte im Plangebiet weder zur Grundwasserneubildung noch zum aktiven Grundwasserschutz (keine Filterwirkung auf Sickerwasser) bei.
Vielmehr sind eine Steigerung des Oberflächenabflusses und erhöhte Anforderungen an das öffentliche Kanalnetz und die Vorfluter zu erwarten. Wenngleich diese Auswirkungen vor Ort nicht vollständig vermieden werden können, kann ihr Ausmaß durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen deutlich begrenzt werden:
So ist vorgesehen, die Grundflächenzahl auf 0,40 zu begrenzen und Niederschlagswasser, das auf Dachflächen anfällt, zumindest in Teilmengen in Brauchwasserzisternen zurückzuhalten und zu speichern/verwerten. Auch eine Durchgrünung von Wohnbauflächen ist geplant, womit Versickerungspotenziale im baulich geprägten Raum sichergestellt werden. Die geplanten Grünflächen (insgesamt etwa 10 % des räumlichen Geltungsbereiches), sowie ein naturnah zu gestaltender Entwässerungsgraben bergseits des Wohnquartiers (mit integrierten Rückhaltungen, ca. 10 % des Plangebiets) gewährleisten eine weitergehende Wasserrückhaltung und -versickerung auf naturnahen Flächen. Abschließend wird empfohlen, unbelastetes Dach- und Oberflächenwasser nach Möglichkeit auch auf den Baugrundstücken zu versickern.
Dennoch muss nach Maßgabe der aktuellen Planinhalte (insbesondere der GRZ und zusätzlicher Verkehrsflächen) mit einer Überbauung bzw. Versiegelung einer zusätzlichen Fläche von etwa 3.000 m² im Planungsgebiet ausgegangen werden.

Zusammenfassend können Auswirkungen auf das Umweltmedium Wasser und den örtlichen Wasserhaushalt im Rahmen der Bauleitplanung deutlich minimiert, jedoch nicht vollständig vermieden werden. Eine zumindest anteilige Kompensation verbleibender Auswirkungen auf das Schutzgut kann durch die geplante Entwicklung des naturschutzfachlichen Entwicklungsraumes erzielt werden, indem die intensive Ackernutzung in eine extensive Grünlandnutzung überführt wird (Steigerung Oberflächenwasserrückhalt und -versickerung im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum).

Umweltmedium Klima und Luft

- Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen
  Der langgestreckte Siedlungsraum Bischbrunns ist beidseits des Esselbachs von großräumigen Kaltluftproduktionsgebieten umgeben, die aufgrund ihrer ausgeprägten Hangneigung einen Wärmeausgleich zwischen Siedlungs- und offenem Landschaftsraum sicherstellen, so dass das Planungsgebiet am nordwestlichen Ortsrand Bischbrunns nicht von hoher, stadtklimatischer Bedeutung ist. Zwar wird Kaltluftproduktionsfläche in einer Größenordnung von etwa 1 ha verloren gehen, jedoch sind hiermit keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Geländeklima zu erwarten, zumal eine lockere Wohnbebauung mit begleitenden Grünstrukturen vorgesehen ist.

Umweltmedium Arten und Lebensräume

- Baubedingte Umweltauswirkungen
  Im Rahmen der Planumsetzung wird es zu temporären Lärmbelastungen und bewegungsoptischen Reizen innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsraumes und in dessen Umgebung kommen, die sich negativ auf örtliche Tierpopulationen auswirken können. Auswirkungen lassen sich wirkungsvoll minimieren, indem Arbeitsräume, Lager- und Umschlagflächen stringent auf das Planungsgebiet beschränkt und künftige Grünflächen konsequent freigehalten werden.
  Baubedingt erforderliche Rodungen oder die Inanspruchnahme von Arbeitsräumen, Lager- und Transportflächen können u. U. mit direkten Schädigungen von Ruhestätten, Fortpflanzungshabitaten oder Jungtieren und Gelegen einhergehen. Um derartigen Auswirkungen vorzubeugen ist vorgesehen, einen nicht zu erhaltende Höhlenbaum im Vorfeld der Baumaßnahmen fachgerecht zu verpflanzen und unvermeidbare Gehölzrodungen stringent außerhalb der sensiblen Brutzeiten durchzuführen. Entsprechende Festsetzungen wurden aufgenommen. Bei fachgerechter Maßnahmenumsetzung sind baubedingte Auswirkungen auf die örtliche Tier- und Pflanzenwelt beherrschbar. Artenschutzrechtlich gem. § 44 BNatSchG veranlasste Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Rahmen der beiliegenden saP (vgl. Anlage 1) ausführlich hergeleitet.

- Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen
  Der städtebauliche Entwicklungsraum ist durch ein sehr hochwertiges Grünlandbiotop (artenreiches Extensivgrünland mit Übergängen in bodensaure Borstgrasrasen) geprägt, das gem. § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützt ist und in Folge der Planumsetzung voraussichtlich vollständig verloren gehen wird. Auch die zumindest mittelwertigen Grünland- und Gehölzbestände im östlichen Grenzbereich des Gebietes können sehr wahrscheinlich nicht erhalten werden. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können diesbezüglich nur geringfügig Abhilfe schaffen. So ist insbesondere (1) die Ausbildung einer naturnahen Ortsrandstruktur im Übergangsbereich zur offenen Landschaft, (2) eine Mindestdurchgrünung der Wohnbauflächen und (3) die Schaffung naturnaher Gräben in den Randbereichen des Siedlungsquartiers vorgesehen, so dass in begrenztem Umfang auch neue Lebensraumpotenziale absehbar sind.

  Um den Verlust der naturschutzfachlich bedeutsamen Bestandsstrukturen im städtebaulichen Entwicklungsraum zu kompensieren bzw. zu ersetzen, ist schwerpunktmäßig die Neuentwicklung von artenreichem Extensivgrünland mit bodensauren Borstgrasfragmenten innerhalb des naturschutzfachlichen Entwicklungsraumes (FlNrn. 1644, 1645 Gemarkung Bischbrunn) vorgesehen. Der Entwicklungsraum zeigt vergleichbare Standortbedingungen und ist nur etwa 80 m östlich des Eingriffsraumes gelegen, so dass ein enger, räumlich-funktionaler Zusammenhang zwischen beiden Standorten besteht. Ein solcher Zusammenhang ist auch zwischen dem Ausgleichsraum und dem nördlich des städtebaulichen Entwicklungsraums verbleibenden Restbiotop Nr. 6122-1025-001 gegeben. Insofern bestehen günstige Voraussetzungen für einen erfolgreich umsetzbaren Strukturersatz. Vorgesehen ist, diesen Strukturersatz zum Einen durch Saatgutübertragung aus dem von Eingriffen betroffenen Biotopbestand und zum Anderen durch Rasensodenverpflanzungen aus dem Eingriffsraum zu bewältigen. Der Ausgleichs- und Ersatzplanung liegt eine umfassende Eingriffsbilanzierung entsprechend den Empfehlungen des bayer. StMB 2021 zu Grunde (vgl. Kapitel A 4), wonach planbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft durch die vorgesehenen Maßnahmen im naturschutzfachlichen Entwicklungsraum vollständig ausgeglichen werden können:
  Einem Kompensationserfordernis von insgesamt 74.520 Biotopwertpunkten, steht ein Kompensationseffekt der naturschutzfachlichen Maßnahmen von etwa 75.027 Biotopwertpunkten gegenüber.

  Aus artenschutzrechtlicher Sicht ergeben sich im Hinblick auf die unvermeidbaren Gehölzverluste Anforderungen, die sich in mehreren textlichen Festsetzungen widerspiegeln. Um erheblichen Beeinträchtigungen von gehölzbezogenen Brutvögeln und Fledermäusen vorzubeugen, sind (1) spezielle Umsetzungszeiträume für Rodungen zu beachten, (2) der nicht zu erhaltende Höhlenbaum ist in den naturschutzfachlichen Entwicklungsraum zu verpflanzen und (3) ergänzende Nisthilfen für Höhlenbrüter und Fledermäuse sind im naturschutzfachlichen Entwicklungsraum zu installieren. So kann artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wirkungsvoll vorgebeugt werden (vgl. saP, Anlage 1).

<u>Umweltmedium Landschaftsästhetik und –erleben, Siedlungs- und Ortsbild</u>

- Baubedingte Umweltauswirkungen
  Die Baustelleneinrichtung, der Baumaschinenbetrieb und Lieferverkehr im Umfeld der geplanten, städtebaulichen Entwicklungsflächen werden vorübergehend zu Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes führen. Erhebliche optische Belastungen des Plangebietes und seiner Umgebung werden hierdurch jedoch nicht erwartet.4

- Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen

  Der städtebauliche Entwicklungsraum ist Bestandteil eines vergleichsweise seltenen, naturraumtypischen Landschaftselements, das dem Betrachtungsraum einen hohen Wert an Naturnähe, Eigenart und Artenvielfalt vermittelt. Dieses Landschaftselement wird im Zuge der Planumsetzung <u>an Ort und Stelle</u> verloren gehen.
  Es soll jedoch in vergleichbarer Flächengrößenordnung und -qualität in den etwa 80 m östlich des Eingriffsraumes gelegenen, naturschutzfachlichen Entwicklungsraum verlagert, also im betreffenden Flurgewann als wertgebende Landschaftsstruktur erhalten werden. Berücksichtigt man zudem die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen im geplanten Siedlungsraum, insbesondere die geplante Ausbildung eines strukturreichen Ortsrandes, die Durchgründung des Siedlungsraumes und die begrenzenden Festsetzungen zu Baumaß, zulässigen Geländeveränderungen, sowie zur Dach- und Fassadenausgestaltung, sind in Folge der Planumsetzung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild zu erwarten.

Umweltmedium Mensch

- Baubedingte Umweltauswirkungen
  Im Rahmen der Bautätigkeiten sind Lärm-, Staub- und Luftschadstoffemissionen zu erwarten, die sich temporär auf den umgebenden Siedlungsraum auswirken könnten. Angesichts der Lage benachbarter Siedlungsräume außerhalb der Hauptwindrichtung und der erfahrungsgemäß sehr begrenzten Umsetzungszeiträume für Erschließungs- und Baumaßnahmen werden diese Auswirkungen jedoch als zumutbar angesehen.

- Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen
  Der vorgesehene Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO harmoniert mit den Merkmalen (wohnbauliche Prägung) der südwestlich und südlich angrenzenden Siedlungsquartiere am Rothenbücher Weg und an der Kändelstraße, so dass keine Konflikte durch unverträgliche Nutzungen zu besorgen sind, zumal auch keine Nutzungsausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

  Mit der Planumsetzung wird zusätzlicher Quellverkehr ausgelöst, der sich auf das örtliche Straßennetz und den benachbarten Siedlungsraum Bischbrunns auswirkt. Da es sich um eine vergleichsweise kleinflächige Siedlungserweiterung handelt (etwa 14 Bauplätze sind vorgesehen), die über den künftig zeitgemäß ausgebauten Rothenbücher Weg erschlossen werden soll, ist jedoch keine erhebliche Mehrbelastung des örtlichen Straßennetztes zu erwarten. Unzumutbare Verkehrslärmbelastungen der benachbarten Wohngebiete können ausgeschlossen werden.

  Aufgrund der großen Entfernung des geplanten Siedlungsquartiers von etwa 350 m zur östlich verlaufenden Staatsstraße St2312 und der abschirmenden, topographischen Rahmenbedingungen (Senkenlage des Plangebietes mind. etwa 12-16 m unterhalb des Straßenniveaus) werden auch keine erheblichen Lärmbelastungen durch überörtlichen Verkehr erwartet.

Umweltmedium Kultur- und Sachgüter

Derzeit sind innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmale, archäologischen Bodendenkmale oder natur- bzw. landschaftsgeschichtlich bedeutsame Böden bekannt, so dass diesbezüglich keine bau-, anlage-, oder betriebsbedingten Auswirkungen erwartet werden. Sollten während Planumsetzung Bodendenkmäler gemäß Denkmalschutzgesetz zutage treten, so werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben umgehend der zuständigen Verwaltungsbehörde gemeldet. Ein entsprechender Hinweis wurde vorsorglich in den Bauleitplan aufgenommen.

Die Erschließungsfunktionen der öffentlichen Verkehrsanlagen und Feldwirtschaftswege, innerhalb wie im Umfeld des Plangebietes, werden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt und weiterhin sichergestellt.

4.4 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Grundlagen

Bei der Zusammenstellung von prüfrelevanten Unterlagen ergaben sich keine nennenswerten Problemlagen. Auf Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen und der begleitend erstellten Fachgutachten (Baugrund, Kartierungsunterlagen, saP) können die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Entwurfsplanung qualitativ wie quantitativ hinreichend analysiert und dargestellt werden. Der vorliegende Umweltbericht wird im Bedarfsfall verfahrensbegleitend fortgeschrieben.

5 Planungsalternativen vor dem Hintergrund bauleitplanerischer Entwicklungsziele

Innerhalb des städtebaulichen wie auch des naturschutzfachlichen Entwicklungsraumes wurden angesichts der Flächenzuschnitte und der gegebenen Bestandsstrukturen (Erschließung, Überlauf Kändelsbrunnen, Topographie, Vegetationsbestand im Ausgleichsraum) keine wesentlich voneinander abweichende Planungsalternativen in Erwägung gezogen.

Im Zuge der Planaufstellung wurde zum Einen die angestrebte, bauliche Dichte im Wohnquartier kontrovers diskutiert. Die geplante Staffelung des Gebietes in 2 Bereiche unterschiedlicher Bebauungsdichte (Einzel- und Doppelhausbebauung auf größeren Baugrundstücken im Ortsrandbereich; Doppel- und Reihenhausbebauung auf kleineren Bauparzellen entlang des Rothenbücher Weges) wurde schlussendlich festgelegt, um allgemeinen Anforderungen des Flächensparens und Anforderungen/Möglichkeiten der unterschiedlichen Zielgruppen vor Ort gleichermaßen gerecht werden zu können.

Auch die Position und Länge der geplanten Stichwege, sowie die Tiefe der Wohnbauplätze wurden mehrfach geringfügig angepasst, um eine möglichst gleichmäßige und effektive Bauflächenverteilung zu erzielen.

6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Im Rahmen des gemeindlichen Monitorings soll eine Überwachung möglicher, erheblicher Umweltauswirkungen der Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen gewährleistet werden. Dies gilt insbesondere auch für Auswirkungen, die auf Grundlage der bauleitplanerischen Aussagen nicht oder nur unzureichend abgeschätzt werden können.

Wie vorangehend dokumentiert, sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die in Folge der Realisierung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu erwarten sind, hinreichend genau abschätzbar. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßahmen fachgerecht, vollständig und rechtzeitig umgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere das grünordnerische und naturschutzfachliche Maßnahmenprogramm.
Die ordnungsgemäße Umsetzung der bauleitplanerischen Maßnahmen wird seitens der Gemeinde Bischbrunn als Plangeber geprüft und im Rahmen ihrer Möglichkeiten sichergestellt. Dies gilt vor allem für die geplanten, umweltentlastenden Maßnahmen der Bauleitplanung (vgl. Kapitel B 4.2).

Die vorgesehenen, naturschutzfachlichen Kompensationsflächen (Ausgleichs- und Ersatzflächen 1644, 1645, Bischbrunn) stehen im Eigentum der Gemeinde Bischbrunn. Vor diesem Hintergrund sind die hier vorgesehenen Maßnahmen langfristig gesichert. Um ihre fachgerechte und vollständige Umsetzung sicher zu stellen, ist seitens der Gemeinde Bischbrunn folgende, weitere Vorgehensweise geplant:

- Erstellung einer landschaftspflegerischen Ausführungsplanung auf Grundlage und zu Konkretisierung der bauleitplanerischen Festsetzungen zum Natur- und Artenschutz (Festsetzungen 3.16 - 3.18 und 3.19 - 3.20); Abstimmung der Planinhalte mit der Naturschutzverwaltung am Landratsamt Main-Spessart.
- Umsetzung der landschaftspflegerischen Ausführungsplanung unter Beteiligung einer qualifizierten, ökologischen Baubegleitung.
- Dokumentation der Maßnahmenumsetzung (Kurzbericht, Fotodokumentation), Abstimmung der Umsetzungsergebnisse mit der Naturschutzverwaltung am Landratsamt Main-Spessart und Meldung der Kompensationsflächen an das bayer. LfU (Registrierung im Ökokataster).
- Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Flächenpflege (Grünlandwirtschaft, Obstbaumpflege), möglichst unter Einbeziehung ortsansässiger Landwirte.

- Durchführung und Dokumentation von Erfolgskontrollen, etwa im 3-Jahresturnus, um die zielgerichtete Entwicklung der Kompensationsflächen zu überwachen und Pflegemaßnahmen oder Entwicklungsziele im Bedarfsfall anpassen zu können; Anpassungen erfolgen ausschließlich in Abstimmung mit der Naturschutzverwaltung am Landratsamt Main-Spessart.

Ein großer Teil der vorgesehenen grünordnerischen und umweltentlastenden Maßnahmen ist auf künftig privaten Flächen vorgesehen. Ihre fachgerechte Umsetzung soll sichergestellt werden, indem Bauwerber bereits bei Erwerb eines Baugrundstücks ausführlich über ihre Pflichten informiert werden, die sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben; hierzu wird Kaufverträgen eine allgemeinverständliche Zusammenfassung der grünordnerischen und umweltentlastenden Bebauungsplaninhalte beigefügt. Durch die Gemeinde Bischbrunn wird im Rahmen eines Abnahmetermins spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung eines Bauvorhabens die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen nachvollzogen und dokumentiert. Hierbei werden folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen (Festsetzung 3.12)
- Gestaltung privater Grünflächen im Ortsrandbereich (Festsetzungen 3.13, 3.14)
- Durchgrünung der Wohnbauflächen (Festsetzung 3.15)
- Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung auf Baugrundstücken (Festsetzung 3.21)
- Versickerungsfähige Oberflächengestaltung von Wegen, Stellplätzen, Platz-/Lagerflächen (Festsetzung 3.22)

Darüber hinausgehende Überwachungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung gehen bau-, anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen einher. Diese sind insbesondere auf die vorbereiteten Überbauungs-, Versiegelungs- und Befestigungsmaßnahmen zurückzuführen.
Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von derartigen Umweltauswirkungen, können derzeit zusammenfassend folgende Feststellungen getroffen werden:

- Die Planaufstellung geht mit einem Verlust an offener, baulich bislang unbelasteter **Fläche** in einer Größenordnung von etwa 0,93 ha einher. Hinzu kommen ca. 0,89 ha, die künftig naturschutzfachlichen Entwicklungszielen gewidmet sein werden (Ausgleich/Ersatz, CEF-Maßnahmen). Sowohl Belange der örtlichen Landwirtschaft, als auch Belange des Naturschutzes sollen zugunsten einer bedarfsgerechten Entwicklung Bischbrunns als Wohnstandort zurückgestellt werden, bleiben planerisch jedoch nicht unberücksichtigt: Es werden ausschließlich Böden unterdurchschnittlicher Bonität in Anspruch genommen, die keine herausragende Bedeutung als Produktionsgrundlage für die örtliche Landwirtschaft tragen. Auch das von Eingriffen betroffene, gesetzlich geschützte Grünlandbiotop soll im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum auf Standorten unterdurchschnittlicher Bodenbonität ersetzt werden.
- Mit der Umsetzung der Bauleitplanung im Bereich der geplanten Baufelder und zusätzlichen Verkehrsflächen erhebliche Beeinträchtigungen der bestehenden, **natürlichen Bodenfunktionen** zu erwarten (Neuversiegelungen, Überbauungen, Geländeveränderungen). Durch die vorgesehene Nutzungsextensivierung im naturschutzfachlichen Entwicklungsraum, können im Gegenzug wertvolle Beiträge zur Stärkung der natürlichen Bodenfunktionen geleistet werden. Im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten können verbleibende Bodeneingriffe weder weitergehend vermieden und gemindert, noch vollständig ausgeglichen werden.
- Mit der Umsetzung des Bauleitplanes und den einhergehenden Überbauungsmaßnahmen sind Beeinträchtigungen der **örtlichen Grundwasserneubildungsfunktion** und im Gegenzug Steigerungen des örtlichen **Oberflächenwasseraufkommens** verbunden. Durch umfassende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Zisternenpflicht, Mindestdurchgrünung von Bauflächen, naturnahe Ausgestaltung eines Entwässerungsgrabens, versickerungsfähige Ausgestaltung von Stellplätzen, Begrenzung der GRZ auf 0,40, Neuschaffung von Grünflächen) können diese Auswirkungen deutlich begrenzt, jedoch nicht vollständig ausgeräumt werden.

- Erhebliche Auswirkungen auf das **Orts- und Geländeklima** sind durch die Planumsetzung nicht zu erwarten, zumal eine lockere Wohnbebauung mit begleitenden Grünstrukturen vorgesehen ist.
- Mit der Umsetzung des Bauleitplanes sind erhebliche Beeinträchtigungen der **aktuellen Lebensraumfunktionen** zu erwarten, die mit den vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in nur geringem Umfang abgemildert werden können. Es verbleibt insbesondere der Verlust eines gesetzlich gem. § 30 BNatSchG. geschützten Grünlandbiotops, der sich in einem Kompensationsbedarf von **74.520 Biotopwertpunkten** niederschlägt. Dieser kann durch die Neuanlage eines vergleichbaren Grünlandbiotops im naturschutzfachlichen Entwicklungsraum jedoch vollständig nachgewiesen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG können wirkungsvoll vermieden werden, indem Rodungszeiträume beachtet, ein nicht zu erhaltender Höhlenbaum fachgerecht verpflanzt und ergänzende Artenhilfsmaßnahmen für Höhlenbrüter und Fledermäuse umgesetzt vorgesehen werden. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bauleitplan aufgenommen.
- Erheblich nachteiligen Auswirkungen der geplanten Siedlungsentwicklung auf das **Orts- und Landschaftsbild** Bischbrunns kann durch die vorgesehenen städtebaulichen wie grünordnerischen Festsetzungen wirkungsvoll vorgebeugt werden. Ausschlaggebend ist diesbezüglich (1) die fachgerechte Verlagerung des besonders hochwertigen Grünlandbiotops in den naturschutzfachlichen Entwicklungsraum und (2) die Ausbildung eines strukturreichen Ortsrandes.
- Erheblich nachteilhafte Auswirkungen auf das **Umweltmedium Mensch**, insbesondere auf die schützenswerten Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes, sind angesichts von Art und Maß der geplanten, baulichen Nutzung nicht zu erwarten. Planerhebliche Lärmbelastungen des räumlichen Geltungsbereiches durch die nahegelegene St2312 können angesichts ihrer Entfernung von etwa 350 m und der topographischen Rahmenbedingungen ausgeschlossen werden.
- Auswirkungen auf das **Umweltmedium Kultur- und Sachgüter** sind entsprechend den vorliegenden Datengrundlagen nicht zu erwarten. Bestehende Straßenverkehrsflächen und Wirtschaftswege werden angemessen berücksichtigt und in ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit nicht eingeschränkt.

8 Literatur

8.1 Fachliteratur, -gutachten und Richtlinien

- Bayerisches Landesamt für Umwelt (bayer. LfU 2020): Arbeitshilfe zur speziellen, artenschsutzrechtlichen Prüfung, Zauneidechse, Relevanzprüfung-Erhebungsmethoden-Maßnahmen.
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB 2021):
  Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 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 (Hrsg., 2021): Planungshilfen für die Bauleitplanung 2020-2021, München.
- Pfadenhauer, J. (1997): Vegetationsökologie – ein Skriptum. (1. Aufl. 1992). IHW – Verlag, München.

8.2 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.

9 Anlagen

9.1 Spezielle, artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG (saP)

9.2 GMP Geotechnik GmbH & Co.KG, Beratende Ingenieure und Geologen (2024): Erschließung Wohngebiet Rothenbücher Weg, Bischbrunn, Geotechnischer Bericht, Stand 19.11.2024; Würzburg