



Gemeinde Niederlauer

Bebauungsplan "Mühlweg III"

Planverfasser: Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt
Goethestraße 1- 97616 Bad Neustadt
Architekt und Stadtplaner Franz-Josef Schmitt

Grünordnung: Landschaftsarchitektin Miriam Glanz
Am Wacholderrain 23- 97618 Hohenroth-Leutershausen

M 1:1000 * 8.06.2015

Gemeinde Niederlauer
Bebauungsplan Mühlweg III * Entwurf vom 8.06.15

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 GELTUNGSBEREICH

Nachstehende textliche Festsetzungen gelten für den, in der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 durch Randsignatur festgelegten Bereich.

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl:
max. zulässige GRZ: 0,4
max. zulässige GFZ: 0,8

3.2 Zahl der Vollgeschosse: max. 2

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Es werden Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Sie sind in die Planzeichnung eingetragen. Der Bau von nicht überdachten Stellplätzen ist auch außerhalb dieser Baugrenzen möglich.

5 BAUWEISE

Das Baugebiet ist in offener Bauweise zu bebauen.

6 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

6.1 Eine zwingende Firstrichtung des Hauptbaukörpers und der Garagen wird nicht festgelegt.

6.2 Als Dachform sind Satteldächer, auch in versetzter Form, Walmdächer, Pultdächer oder Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 45° zulässig.

6.3 In den Dächern sind Quergiebel möglich, wobei der First des Anbaues nicht höher als der Hauptfirst liegen darf.

6.4 In den Dächern ab einer Minstdachneigung von 34° sind Dachgauben bis zu einer maximalen Breite von jeweils 3 m Breite zulässig, wobei die Gesamtgaubenlänge 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten darf. Als Mindestabstand zum Ortgang ist 1,5 m einzuhalten. Der Mindestabstand zum First sind 2 Ziegelreihen.

6.5 Ab einer Dachneigung von 20 ° sind die Dächer mit Tonziegeln oder Betondachsteinen einzudecken. Bei geringeren Dachneigungen werden bezüglich der Materialien der Dacheindeckung keine Einschränkungen vorgenommen um eine zeitgemäße Dachgestaltung zu ermöglichen.

6.6 Kniestöcke sind zulässig.

6.7 Als maximale Wandhöhe, = das Maß von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen oder bis zum oberen Abschluß der Wand, wird bei Wohnhäusern 6,5 m, bei Garagen 3,4 m festgelegt. Mittlere Wandhöhe für Grenzgaragen: 3,0 m. Maximale Gebäudebreite: 12 m

Als maximale Firsthöhe, = das Maß von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachfirst, wird bei Wohnhäusern 10 m, bei Garagen 6 m festgelegt.

Als maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß wird 0,5 m über der mittleren natürlichen Geländehöhe festgelegt. Die mittlere natürliche Geländehöhe wird als arithmetisches Mittel der Einzelhöhen des natürlichen Geländes, gemessen an den Eckpunkten des Hauptbaukörpers, definiert. Die Veränderung des natürlichen Geländeprofiles muss auf das Mindestmaß beschränkt bleiben.

6.8 Einfriedungen
Die maximale Höhe der Zäune zum öffentlichen Straßenraum beträgt 0,80 m, zu Nachbargrundstücken 1,80 m.

7. WEITERE FESTSETZUNGEN

7.1 Als Hausform sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser vorgesehen

7.2 Um die beabsichtigte dörfliche Siedlungsstruktur zu gewährleisten sind pro selbständigem Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig

7.3 Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Niederlauer ist pro Wohneinheit der Bau von zwei KFZ-Stellplätzen nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz gewertet.

7.4 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8 Textliche Festsetzungen des Grünordnungsplans

8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die als Ausgleichsfläche vorgesehene Fläche in der Kernzone des Biosphärenreservats Bayerische Rhön im Gemeindewald Niederlauer wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

8.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.2.1 Neupflanzung von Laubgehölzen

Großkronige Laubbäume:

Entlang der Erschließungsstraße werden 5 großkronige Laubbäume gepflanzt.

Geeignete großkronige Laubbäume sind

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i>

Mindestgröße der Gehölze: Hochstamm 3 x v., m. B., Stammumfang (STU) 14 - 16 cm

Baumbewässerungseinrichtungen werden empfohlen, der unversiegelte Wurzelraum sollte mindestens 4 m² groß sein, die Baumscheibe ist zu begrünen (mit Rasen oder Bodendeckerrosen).

Bei der Trassierung der Ver- und Entsorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass diese nicht im Bereich der standortgebundenen Bäume liegen.

8.2.2 Pflanzung einer standortgerechten Baum- und Strauchhecke auf Privatgrund

Zur Eingrünung ist auf den dargestellten privaten Grünflächen mit Pflanzbindung ein mind. 4 m breiter Gehölzstreifen gemäß Planzeichnung mit einer Hecke aus heimischen Straucharten und Baumarten II. Ordnung gemäß nachfolgender Pflanzenvorschlagsliste anzupflanzen (3reihige Pflanzung mit Heistern und Sträuchern):

Als Baumarten 2. Ordnung sind Heister (Qualität: Hei, 2 x v., Höhe 100–125 bzw. 150-200) vorgesehen, z.B.:

Bäume II: Ordnung:

Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Für die Strauchpflanzungen werden einheimische Gehölzarten (Str., 2 x v., Höhe 60 – 100) vorgesehen, z.B.:

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Feld-Ahorn	Acer campestre
Schlehe	Prunus spinosa
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

sowie vergleichbare einheimische Arten

8.3 Vollzugsfrist

Die Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind mit der Baugebietserschließung spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

8.4 Erhaltungsgebot / Neupflanzungen

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.

8.5 Artenschutzrechtliche Festsetzungen (Baufeldfreimachung, Zeitpunkt der Rodungen)

Der Beginn der Bodenarbeiten (Abschieben des Oberbodens) muss außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli liegen. Falls der Beginn der Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen soll, so muss auf den betroffenen Flächen ab Anfang März eine Schwarzbrache eingehalten werden.

8.6 Weitere Punkte

Bodenschutz:

Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3).

Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.

Rückhaltung des Niederschlagswassers:

Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers (Zisternen, z.B. zur Gartenbewässerung) auf den einzelnen Grundstücken sollen vorgesehen werden.

Flächenbefestigung:

Zur Verringerung des Oberflächenabflusses und zur Erhöhung der Versickerung des Niederschlagswassers sind die versiegelten Flächen auf den einzelnen Grundstücken so gering wie möglich zu halten. Der Versiegelungsgrad kann auch durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien (wassergebundene Decken, Schotterflächen, wasserdurchlässiges Pflaster) verringert werden.

Empfehlungen für die Gestaltung der Gartenflächen:

Auf die Verwendung von Nadelgehölzen soll insbesondere in den Gartenbereichen zur freien Landschaft verzichtet werden

Gemeinde Niederlauer
Bebauungsplan "Mühlweg III"

B E G R Ü N D U N G

Vorhabensträger :

Gemeinde Niederlauer
Hauptstraße 18
97618 Niederlauer

Entwurfsverfasser:

VG Bad Neustadt
Goethestraße 1
97616 Bad Neustadt
Franz-Josef Schmitt
Architekt und Stadtplaner

Grünordnung:

Landschaftsarchitektin
Miriam Glanz
Am Wacholderrain 23
97618 Hohenroth-Leutershausen

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. 0 Allgemeines

- 3 -

2. 0 Planungsziele

- 3 -

3. 0 Erschließung

- 4 -

4. 0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

- 4 -

5. 0 Geplante bauliche Nutzung

- 5 -

1. 0 Allgemeines

1. 1 Lage im Raum

Die Gemeinde Niederlauer liegt im Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Unterfranken, gehört zum Landkreis Rhön-Grabfeld und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt.

Die Gemeinde Niederlauer liegt im ländlichen Raum.

Niederlauer ist derzeit mit dem überörtlichen Straßennetz durch die Kreisstraße NES 17 verbunden, die die Verbindung zur ST 2445 Richtung Bad Neustadt und in der Gegenrichtung zum Ortsteil Oberebersbach herstellt. Eine weitere Verbindung besteht über die Gemeindeverbindungsstraße nach Burglauer und weiter in Richtung Münnerstadt bzw. zur A71 (ca. 6 km bis zur Anschlussstelle Bad Neustadt Süd).

1. 2 Lage im Ort

Das Baugelände liegt am südlichen Ortsrand von Niederlauer in Richtung Burglauer. Im Norden und Westen grenzt es an ein bestehendes Wohngebiet an. Der Fläche südlich und östlich des Planungsgebietes ist landwirtschaftlich genutzt.

Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 5 m auf. Es liegt auf einem leicht nach Osten abfallenden Hang.

1. 2. 1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Bebauungsplan "Mühlweg III" in Niederlauer bezieht sich auf das Flurstück Nr. 192 in der Gemarkung Niederlauer:

1. 2. 2 Hinweis auf Versorgungsleitungen

Der Schutzstreifen der Ferngasleitung Nr. 1/112 der Ferngas Netzgesellschaft mbH tangiert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mühlweg III. Die Ferngasleitung selbst verläuft aber außerhalb des Geltungsbereiches.

2. 0 Planungsziele

2. 1. Allgemeine Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aus folgenden Gründen:

In Niederlauer stehen der Gemeinde keine Wohnbauplätze zum Verkauf an Bauwerber zur Verfügung. Es liegen bereits mehrere Anfragen von Bürgern vor, die sich für ein Baugrundstück interessieren

Die Gemeinde strebt deshalb an, über ein Flächenmanagement bestehende Baulücken zu nutzen und Leerstände zu reaktivieren.

Im Rahmen einer aktuellen Erfassung wurde festgestellt, dass 28 Grundstücke im Innenbereich von Niederlauer, einschließlich der durch einen qualifizierten Bebauungsplan überplanten Flächen unbebaut bzw. geringfügig oder mit einem leerstehenden Wohngebäude bebaut sind. Alle Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Bereitschaft der Eigentümer, aktuell ein Grundstück zu verkaufen ist so gut wie nicht vorhanden.

Als Ergebnis der Erfassung ist festzustellen, dass eine Nachverdichtung im Altort durchaus positiv zur Stärkung des Ortskernes beitragen könnte, der Bedarf an Wohnbauland aber durch eine Innenentwicklung nicht gedeckt werden kann. Im Vorfeld wurden verschiedene mögliche Bauflächen um Niederlauer analysiert und im Gemeinderat diskutiert.

Zur Verwirklichung eines neuen Wohnbaugebietes kommt insbesondere die Fläche südlich an das bestehende Wohngebiet „Mühlweg“ in Frage.

Dieser Bereich reicht aus, um den akuten Baulandbedarf zu decken. Auf mittlere Sicht ist geplant durch ein verstärktes Flächenmanagement und Förderung von Maßnahmen der Innenentwicklung den Baulandbedarf zu decken.

Um sicherstellen zu können, dass sämtliche Baugrundstücke in dem neuen Baugebiet an Bauwerber abgegeben werden können, ist die Gemeinde Niederlauer bereits Eigentümerin der Grundfläche geworden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Die bisher als landwirtschaftlich genutzte Fläche wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Durch das neue Wohngebiet mit Baugrundstücken erfolgt eine Abrundung der besiedelten Gemarkungsfläche in südlicher Richtung

Das überplante Gebiet hat insgesamt eine Fläche von ca. 1,4 ha.

3. 0 Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des zukünftigen allgemeinen Wohngebietes erfolgt über eine Erschließungsstraße, die die Steinstraße und die Obertorstraße verbindet. Als Fahrbahnbreite ist 6 m vorgesehen. Die Erschließungsstraße soll als Tempo-30-Zone ausgebildet werden. Pflanzinseln für die Straßenbäume gliedern die Straße.

4. 0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Bearbeitungsgebiet wird an alle Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde Niederlauer angeschlossen. Eine Abstimmung mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange erfolgt im Rahmen der Anhörung.

4. 1 Trinkwasserversorgung

Die Bedarfsdeckung der Gemeinde Niederlauer mit Trinkwasser erfolgt über eine gemeindeeigene Wasserversorgung. Die Trinkwasserversorgung ist langfristig sichergestellt.

4. 2 Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Niederlauer ist Mitglied im Abwasserverband Saale-Lauer. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden u. a. das WWA Bad Kissingen und der AV Saale-Lauer gehört.

Seitens des WWA wurde unter Berufung auf das Wasserhaushaltsgesetz - WHG grundsätzlich die Entwässerung im Trennsystem gefordert.

Vom Abwasserverband Saale-Lauer wurde die Entwässerung im Mischsystem vorgeschlagen und folgendermaßen begründet:

- Der Anschluss kann direkt an den in Richtung Lauer befindlichen Hauptsammler erfolgen.
- Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, dadurch wird die Erschließung wirtschaftlicher, dadurch niedrigere Grundstückspreise.
- Die hydraulische Leistungsfähigkeit ist für den Anschluss des geplanten Gebietes und das tiefer liegende Entlastungsbauwerk ausreichend.
- Die Baugebiete Mühlweg I und Mühlweg II entwässern ebenfalls bereits im Mischsystem.
- Zum Ausgleich entfallen in anderen Bereichen Flächen, die in der bisherigen Entwässerungsplanung vorgesehen waren.

Nach Abstimmung mit dem WWA soll die Entwässerung des Bearbeitungsgebietes im Mischsystem erfolgen.

4. 3 Energieversorgung (Strom und Gas)

Die Gemeinde Niederlauer wird vom Überlandwerk Rhön, mit Sitz in Mellrichstadt, mit Strom und von der "Bayerische Rhöngas GmbH" mit Erdgas versorgt. Die für das Baugebiet notwendigen Leitungen werden im öffentlichen Straßenraum unterirdisch verlegt. Einzelheiten werden im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange abgeklärt.

4. 4 Telekommunikation

Das Telekommunikationsnetz soll im Baugebiet unterirdisch durch die Deutsche Telekom AG hergestellt werden.

4. 5 Müllabfuhr

Die Abfuhr für Hausmüll ist zentral geregelt.

5. 0 Geplante bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,4 ha.

Bruttobaufläche	14.214 m ²
abzüglich geplante Straßen	<u>1.383 m²</u>
Nettobaufläche	12.831 m ²

Innerhalb des Planungsgebietes stehen ca. 1,28 ha für die Neubebauung zur Verfügung.

BEGRÜNDUNG

DES GRÜNORDNUNGSPLANS EINSCHL. ARTENSCHUTZRECHTLICHER ABSCHÄTZUNG UND UMWELTBERICHT

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „MÜHLWEG III“ DER GEMEINDE NIEDERLAUER

LANDKREIS RHÖN-GRABFELD

LT. BESCHLUSS VOM 08.06.2015

ENTWURFSVERFASSER

MIRIAM GLANZ
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
AM WACHOLDERRAIN 23
97618 LEUTERSHAUSEN
Stand 8.06.2015

Inhaltsverzeichnis

A	Grünordnung	4
1	Bestandsaufnahme	4
1.1	Lage im Raum	4
1.2	Geologie und Böden	4
1.3	Wasser	4
1.4	Klima	4
1.5	Lebensräume	5
1.6	Tiere und Pflanzen	5
1.7	Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte	5
1.7.1	Europäische Schutzgebiete	5
1.7.2	Schutzgebiete gemäß § 23 – 29 BNatSchG	6
1.7.3	Geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG	6
1.7.4	Biotop der Bayerischen Biotopkartierung	6
1.8	Landschaftsbild	6
1.9	Sonstige Schutzgüter	6
1.10	Bewertung von Natur und Landschaft	6
2	Eingriffssituation	6
2.1	Geplantes Vorhaben	6
2.2	Eingriffe	7
2.3	Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung	7
2.3.1	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. der Arten und Lebensräume und des Landschaftsbildes	7
2.3.2	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima	7
2.3.3	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. des Landschaftsbildes	7
3	Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 15 BNatSchG	7
3.1	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	8
3.2	Beschreibung der vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen	10
3.2.1	Bepflanzung des Straßenraums	10
3.2.2	Private Grünfläche als Eingrünungsstreifen mit Pflanzgeboten	10
3.3	Zusammenfassung hinsichtlich Ausgleich und Ersatz	10
4	Angaben zum Artenschutz für den Bebauungsplan „Mühlweg III“	11
4.1	Einleitung	11
4.2	Wirkungen des Vorhabens	11
4.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	11
4.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung	11
4.3.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)	11
4.4	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	12
4.4.1	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	12
4.4.1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	12
4.4.1.2	Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie	12
4.4.2	Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie	13
4.5	Gutachterliches Fazit	13

B Umweltbericht.....	14
1 Einleitung.....	14
1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	14
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	14
2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung.....	14
2.1 Schutzgut Boden	14
2.2 Schutzgut Klima/Luft.....	15
2.3 Schutzgut Wasser.....	15
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	16
2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	16
2.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild	17
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	17
2.8 Wechselwirkungen.....	17
3 Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung).....	18
4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	18
5 Alternative Planungsmöglichkeiten	18
6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	19
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	19
8 Allgemein verständliche Zusammenfassung	19

A Grünordnung

1 Bestandsaufnahme

1.1 Lage im Raum

Naturräumlich liegt Niederlauer im Naturraum 140 „Südrhön“ unmittelbar südlich des breiten Talraums der Fränkischen Saale im „Neustädter Becken“ und am Westrand des Lauertals.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst ackerbaulich genutzte Flächen am südlichen Ortsrand von Niederlauer. Nach Norden schließt der Geltungsbereich an vorhandene Bebauung an, im Osten liegt die „Obertorstraße“ nach Burglauer mit dem begleitenden Fuß- und Radweg), auf der Westseite verläuft ein Flurweg sowie weiter westlich ein landwirtschaftlicher Hauptschließungsweg von Niederlauer nach Burglauer, der sog. „Höllweg“.

1.2 Geologie und Böden

Das Untersuchungsgebiet gehört überwiegend zum Buntsandstein, der ältesten Formation des Trias. Dabei ist der Obere Buntsandstein nur westlich von Niederlauer aufgeschlossen, die übrigen Bereiche gehören zum Mittleren Buntsandstein.

Der Obere Buntsandstein stellt eine Wechselfolge von braunroten Tonsteinen und Feinsandsteinen dar, der Mittlere Buntsandstein besteht v.a. aus roten bis violettstichigen, gröberkörnigen Sandsteinen.

Kleinflächig sind im Quartär Lößlehme abgelagert worden, z.B. an der Gemeindegrenze zu Burglauer.

Nach der „Bodenkundlichen Übersichtskarte von Bayern“ sind tonige, teils steinige Lehme anzutreffen, aus denen sich meist tiefgründige Tonböden mit wechselnden Lehmgehalten entwickelt haben.

Die Ertragsmesszahlen liegen überwiegend zwischen 40 und 50, also bei einer mittleren Ertragsfähigkeit.

1.3 Wasser

Vorfluter des Geltungsbereiches ist die Lauer, die nordöstlich von Niederlauer in die Fränkische Saale entwässert.

Das Plangebiet liegt außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Wasserschutzgebiete liegen nicht im Geltungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung.

Das Heilquellenschutzgebiet Bad Neustadt (offizielle Bezeichnung: Schutzbezirke der Staatlichen Heilquellen gemäß IME aus dem Jahr 1922) reicht mit einem äußeren Schutzbezirk in den Geltungsbereich hinein, bei dem Grabtiefen bis 40 m unter das Quellniveau zulässig sind.

1.4 Klima

Das Untersuchungsgebiet gehört zu einem Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima. Durch die Lage im Regenschatten der Rhön zählt es zu den trockenen Gegenden Bayerns und ist stärker kontinental geprägt.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 7° C, die mittleren jährlichen Niederschlagssummen liegen bei ca. 550 mm – 600 mm. Vorherrschende Windrichtung ist West.

Kleinklimatisch stellt der Geltungsbereich mit dem ostexponierten Hang ein Kaltluftabflussgebiet am Ortsrand von Niederlauer dar, bei dem die Kaltluft am Siedlungsrand von Westen nach Osten in Richtung Lauertal abfließt.

1.5 Lebensräume

Der Geltungsbereich ist ackerbaulich genutzt, Gehölzelemente fehlen. An der Ostgrenze außerhalb des Geltungsbereichs zieht sich entlang des Radweges eine kleine, mit Altgrasfluren bestandene Böschung. Ca. 230 m westlich und 230 m südlich (an der Gemeindegrenze) des Geltungsbereichs stockt je eine Windschutzhecke mit Feld-Ahorn, Stiel-Eiche, Winter-Linde, Spitz-Ahorn, Feld-Ulme, Hecken-Rose und Liguster und einem Wegseitengraben.

1.6 Tiere und Pflanzen

Laut aktuellem Auszug der Artenschutzkartierung Bayern (ASK, Bayer. Landesamt für Umwelt, Stand 1/2015) sind im Untersuchungsraum selbst bislang keine wertgebenden Tier- oder Pflanzenarten dokumentiert.

Aufgrund der Lebensraumausstattung ist im Bereich der Ackerflächen mit bodenbrütenden Vogelarten wie der Feldlerche zu rechnen.

Der Geltungsbereich hat darüber hinaus Bedeutung als untergeordneter bzw. sporadisch genutzter Nahrungslebensraum für typische Fledermäuse der Kulturlandschaft wie Zwergfledermaus oder Langohren.

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten wie der Zauneidechse sind aufgrund der Biotopausstattung des Geltungsbereichs auszuschließen.

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mühlweg III“ der Gemeinde Niederlauer keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, wenn eine Beeinträchtigung der Brutplätze von bodenbrütenden Vogelarten durch einen Beginn der Erdbaumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen werden kann. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen sollen, so müssen die betroffenen Flächen auf mögliche Neststandorte geprüft werden (siehe Fazit der artenschutzrechtlichen Aussage in Kap. 4).

1.7 Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte

1.7.1 Europäische Schutzgebiete

Ca. 0,9 km westlich und auch 1,1 km nördlich des Geltungsbereichs liegt das Natura 2000-Gebiet Nr. DE 5627-371 „Fränkische Saale zwischen Heustreu und Steinach“, ein FFH(Fauna-Flora-Habitat)-Gebiet mit einer Gesamtgröße von 296 ha (Quelle: Standarddatenbogen im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 107/4, Ausfülldatum 11/2004).

Schutzzweck sind der bayernweit einzige und letzte Standort salzbeeinflusster Wiesenvegetation mit alljährlichen Überschwemmungen und Vorkommen extrem seltener Pflanzenarten sowie die Bedeutung als Lebensraum für stark gefährdete Brut- und Zugvogelbestände. Das FFH-Gebiet fasst Bachtäler als zentrale Ost-West-Vernetzungsachse im Gewässersystem vor der Rhön mit Salzwiesen zusammen.

Ca. 1,2 km südöstlich liegt das FFH-Gebiet Nr. DE 5726-371 „Wälder und Trockenstandorte bei Bad Kissingen und Münnerstadt“ mit einer Gesamtgröße von 4.422 ha (Quelle: Standarddatenbogen im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 107/4, Ausfülldatum 11/2004).

Schutzzweck sind die landesweit bedeutsamen Trocken- und Laubwaldstandorte, Trockenwälder mit sehr gut ausgebildeten Wärme liebenden Säumen sowie der hohe Arten- und Individuenreichtum an gefährdeten Tier- und Pflanzenarten und die Jagdhabitats von Fledermausarten.

Auswirkungen auf diese FFH-Gebiete sind aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich nicht zu erwarten.

1.7.2 Schutzgebiete gemäß § 23 – 29 BNatSchG

Die Steilhänge „Buchleite“ und „Riedrain“ zum Saaletal westlich des Geltungsbereichs sind als Kernzonen im bayerischen Teil des Biosphärenreservats (NSG-Verordnung vom 01.01.2014) ausgewiesen.

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark „Bayerische Rhön“.

Das Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“ schließt mit der Lauerniederung unmittelbar östlich des Geltungsbereichs an (die Obertorstraße mit dem begleitenden Fuß- und Radweg liegt bereits im Landschaftsschutzgebiet). Auch 530 m westlich des Geltungsbereichs erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet und umfasst dort die bewaldeten steilen Hangbereiche zum Saaletal.

1.7.3 Geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG

Im Geltungsbereich treten keine geschützten Feucht- oder Trockenflächen auf.

1.7.4 Biotope der Bayerischen Biotopkartierung

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs liegen keine im Rahmen der Bayerischen Biotopkartierung erfassten Strukturen.

1.8 Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt auf einem nach Osten geneigten Hang am südlichen Rand der zusammenhängenden Siedlungsfläche von Niederlauer bei ca. 250 m ü. NN. Die derzeitige Bebauung südlich der „Quellenstraße“ und „Am Rück“ verfügt über keine Ortsrandeingrünung.

Diese Fläche ist deshalb von Süden und vom gegenüberliegenden Hang des Lauertals gut einsehbar.

Der landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes durch die Neuschaffung eines Ortsrandes als Siedlungsabschluss kommt besondere Bedeutung zu.

1.9 Sonstige Schutzgüter

Für den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 1/2015).

1.10 Bewertung von Natur und Landschaft

Die Ackerflächen und Erschließungswege im Geltungsbereich haben geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

2 Eingriffssituation

2.1 Geplantes Vorhaben

Die Gemeinde Niederlauer beabsichtigt, eine ca. 1,4 ha große Fläche auf Fl.Nr. 192 der Gemarkung Niederlauer als

- allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4,
- Verkehrsflächen,
- private Grünflächen bzw. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden sowie
- die Zuordnung einer außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teilfläche des Ökokontos

festzusetzen.

2.2 Eingriffe

Mit der geplanten Bebauung als allgemeines Wohngebiet sowie der erforderlichen Erschließung sind Veränderungen der Art und Nutzung von Grundflächen verbunden, die als Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gewertet werden müssen.

Durch die Versiegelung wird das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser betroffen, weil wichtige Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt wie Filterung, Pufferung und Speicherung von Niederschlagswasser, Grundwasserneubildung, aber auch die Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen verloren gehen.

2.3 Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung

Eine Reihe von Überlegungen und Maßnahmen gestatten es, die Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung insbesondere hinsichtlich ihrer Reichweite zu verringern.

2.3.1 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. der Arten und Lebensräume und des Landschaftsbildes

- Schaffung von Gehölzstrukturen am neuen Siedlungsrand durch die Festsetzung einer Bepflanzung auf Privatgrund.
- Festsetzung zur Beschränkung der Bodenarbeiten auf den Zeitraum außerhalb des Brutgeschäftsbodenbrütender Vogelarten.

2.3.2 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima

- Reduzierung der Versiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Verwendung durchlässiger Beläge in den Freiflächen
- Förderung von Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers auf Privatflächen
- Schutz des anstehenden Oberbodens gemäß DIN 18915/3

2.3.3 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. des Landschaftsbildes

- Festsetzungen zur Neupflanzung in den Randbereichen der Bebauung ermöglichen die Entwicklung von Gehölzbeständen als Siedlungsränder
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen im Straßenraum
- Festsetzung von Mindestgrößen für die Anpflanzungen im öffentlichen Raum
- Festlegung einer Ausführungsfrist für die Bepflanzung im öffentlichen Raum
- Auswahllisten für Gehölzpflanzungen im privaten Raum

3 Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 15 BNatSchG

Bei den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen handelt es sich um Eingriffe im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG, nämlich um „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (...), die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Nachfolgend wird die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003 – nachfolgend immer kurz „Leitfaden“ genannt) abgearbeitet.

3.1 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Im Geltungsbereich ist die Festsetzung

- eines allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet) mit einer GRZ von 0,4,
- von Verkehrsflächen,
- von privaten Grünflächen bzw. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden sowie
- die Zuordnung einer außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teilfläche des Ökokontos vorgesehen.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet) im Bereich der Ackerflächen ist aufgrund der GRZ von 0,4 als ein Baugebiet mit hohem Versiegelungsgrad einzustufen.

Entsprechend wird das geplante WA-Gebiet dem Eingriffstyp A mit der Kategorie I (unterer Wert) zugerechnet.

In der Kategorie I werden Lebensräume und Schutzgüter beeinträchtigt, die als von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft werden (vgl. Kap. 1.10).

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1 a) 	Feld A I 0,3 - 0,6 gewählter Faktor 0,4	Feld B I 0,2 - 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • ... (vgl. Liste 1 b) 	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8 (In besonderen Fällen 0,2)*

<p>Kategorie III</p> <p>Gebiete hoher Bedeutung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Natürliche und naturnahe Fluss- und Bachabschnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche • Historische Kulturlandschaften, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen • ... (vgl. Liste 1 c) 	<p>Feld A III</p> <p>1,0 - 3,0</p> <p>(In Ausnahmefällen darüber)</p>	<p>Feld B III</p> <p>1,0 – 3,0</p> <p>(In Ausnahmefällen darüber)</p> <p>nicht vorhanden</p>
--	--	---

* unterer Wert bei intensiv genutzten Grünflächen, z.B. bei Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen

Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Eingrünung werden deshalb nicht als Eingriffe bewertet.

Für die vom Eingriff betroffene Ackerfläche, die als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen ist, wird der innerhalb der Kategorie A/I niedrige Kompensationsfaktor von 0,4 gewählt.

Die Wahl des niedrigen Faktors begründet sich durch die relativ geringe Wertigkeit der Ackerflächen und die vorgesehenen Maßnahmen zur Durchgrünung und zum Schutz von Boden, Wasser und Kleinklima (s.o.).

Dazu zählen insbesondere:

- Private Grünfläche als Eingrünungsstreifen (siehe Kap. 2.3.3) einschl. Saumbereichen, die der Eingriffsminimierung v.a. bzgl. des Landschaftsbildes dient, aber nicht als Ausgleichsfläche eingestuft und bilanziert wird
- Bepflanzung des Straßenraums mit 5 Großbäumen

Weitere Maßnahmen, z.B. Dachbegrünung oder verbindliche Pflanzung von Großbäumen oder Festsetzungen zum Versiegelungsgrad von Belägen etc. wurden nicht festgesetzt, um die Bauherren nicht zu sehr einzuschränken.

Bilanzierung der Eingriffe			
Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad		Betroffene Flächen	Erfordernis
Kategorie II Gebiete geringer Bedeutung	Feld A/I gewählter Faktor 0,4	WA-Gebiet = 11.930 m ² Straßenfläche = 1.385 m ² Summe = 13.315 m ² x 0,4 =	5.326 m ²
Summe			5.326 m ²

Vorgesehene Kompensationsflächen		
Ökokonto (Nutzungsverzicht in den Kernzonen im Biosphärenreservat Bayerische Rhön, zu 50 % anrechenbar)	10.652 m ²	5.326 m ²

Summe der vorgesehenen Kompensationsflächen für den Bebauungsplan „Mühlweg III“	10.652 m ²	5.326 m ²
--	-----------------------	----------------------

Dies bedeutet, dass der Ausgleich innerhalb des Bebauungsplanes „Mühlweg III“ durch die Zuordnung einer Ökokontofläche im Bereich der Kernzonen des Biosphärenreservats Bayerische Rhön im Gemeindewald Niederlauer möglich ist.

3.2 Beschreibung der vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen

3.2.1 Bepflanzung des Straßenraums

Großkronige Laubbäume:

Im Straßenbereich des Geltungsbereichs werden insgesamt 5 großkronige Laubbäume zur Eingrünung gepflanzt.

Geeignete großkronige Laubbäume sind

Feld-Ahorn	Acer campestre
Baumhasel	Corylus colurna
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stadtbirne	Pyrus calleryana

Mindestgröße der Gehölze: Hochstamm 3 x v., m. B., Stammumfang (STU) 14 - 16 cm

Baumbewässerungseinrichtungen werden empfohlen, der unversiegelte Wurzelraum sollte mindestens 4 m² groß sein, die Baumscheibe ist zu begrünen (mit Rasen oder Bodendeckerrosen).

Bei der Trassierung der Ver- und Entsorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass diese nicht im Bereich der standortgebundenen Bäume liegen.

3.2.2 Private Grünfläche als Eingrünungstreifen mit Pflanzgeboten

Zur landschaftlichen Einbindung der Siedlungserweiterung in das Landschaftsbild und zur Schaffung eines neuen Ortsrandes werden auf privaten Grünflächen Pflanzgebote festgesetzt.

Dort sind mindestens 4 m breite Gehölzstreifen (3reihige Pflanzung mit Heistern und Sträuchern) mit einer Hecke aus heimischen Straucharten und Baumarten II. Ordnung gemäß Pflanzenvorschlagsliste der Festsetzungen zu pflanzen.

3.3 Zusammenfassung hinsichtlich Ausgleich und Ersatz

Mit der Zuordnung der Ökokontofläche auf einer Fläche im Gemeindewald Niederlauer im Bereich der Kernzonen des Biosphärenreservats Rhön, die zukünftig nicht mehr genutzt wird, ist eine weitere Aufwertung von einem Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt Kategorie II – unterer oder oberer Wert (Tabelle 1 b des Leitfadens) in ein Gebiet mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt Kategorie III - oberer Wert (Tabelle 1 c des Leitfadens) möglich, also eine Aufwertung um eine Kategorie.

Dies bedeutet, dass der Ausgleich innerhalb des Bebauungsplanes „Mühlweg III“ durch die zugeordnete Ökokontofläche möglich ist.

4 Angaben zum Artenschutz für den Bebauungsplan „Mühlweg III“

4.1 Einleitung

Die geplanten Maßnahmen des Bebauungsplans „Mühlweg III“ der Gemeinde Niederlauer haben möglicherweise Auswirkungen auf geschützte Tiere und Pflanzen.

In der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die ggf. erforderlichen naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Angaben über ausgewertete vorhandene Untersuchungen, v.a. Artenschutzkartierung (Stand 1/2015), Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Rhön-Grabfeld.
- Fachliteratur mit Verbreitungskarten.

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben der Obersten Baubehörde vom 19. Januar 2015 Az.: IIZ7-4022.2-001/05 eingeführten und ergänzten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ mit Stand 01/2015. Diese „Hinweise“ berücksichtigen auch das sog. „Colbitz-Urteil“.

4.2 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können:

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

- Flächenumwandlung (Überbauung und Versiegelung, vorübergehende Inanspruchnahme)
- Benachbarungs-/ Immissionswirkungen (Lärm und Erschütterungen, Schadstoffimmissionen)

Anlagenbedingte Wirkprozesse

- Flächenumwandlung (dauerhafte Inanspruchnahme, Reliefveränderungen und Überbauung)

Betriebsbedingte Wirkprozesse

- Benachbarungs-/ Immissionswirkungen

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

4.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Die allgemeinen Vorkehrungen zur Vermeidung (siehe Kap. 2.3) aus der Eingriffsregelung heraus tragen auch dazu bei, Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

4.3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Es werden keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchgeführt.

4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

4.4.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

4.4.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

Schädigungsverbot

Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verstoß nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Vorkommen sind auf Grund der Biotopausstattung auszuschließen.

4.4.1.2 Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verstoß nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintereungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verstoß nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Der Geltungsbereich hat möglicherweise Bedeutung als untergeordneter bzw. sporadisch genutzter Nahrungslebensraum für typische Fledermäuse der Kulturlandschaft wie Zwergfledermaus oder Langohren.

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten wie der Zauneidechse sind aufgrund der Biotopausstattung des Geltungsbereichs (Ackernutzung) auszuschließen.

Auswirkungen:

Der unmittelbare Eingriffsbereich wird von den potenziell zu erwartenden Fledermausarten lediglich als Transferhabitat und sporadischer Nahrungslebensraum genutzt.

Quartiere der verschiedenen, im Untersuchungsgebiet möglicherweise vorkommenden Fledermäuse sind durch die geplante Baumaßnahme nicht betroffen.

Insgesamt ist die bau-, anlagen- und betriebsbedingte Eingriffserheblichkeit der geplanten Siedlungserweiterung als gering einzustufen. Daher sind Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

4.4.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verstoß nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot

Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintereungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verstoß nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Im Geltungsbereich sind v.a. weit verbreitete, ungefährdete Arten mit weitem Lebensraumspektrum zu erwarten.

Dabei ist die Gruppe der bodenbrütenden Vogelarten besonders zu berücksichtigen.

Auswirkungen

Eine Störung der Reviere von bodenbrütenden Vogelarten einschl. Beseitigung des Neststandorts während der Baumaßnahmen wird durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen sollen, so müssen die betroffenen Flächen auf mögliche Neststandorte geprüft werden. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 ist deshalb nicht erfüllt.

Insgesamt ist die bau-, anlagen- und betriebsbedingte Eingriffserheblichkeit der geplanten Siedlungserweiterung als gering einzustufen.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht erfüllt.

4.5 Gutachterliches Fazit

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mühlweg III“ der Gemeinde Niederlauer keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, wenn eine Beeinträchtigung der Brutplätze von bodenbrütenden Vogelarten durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen wird. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen sollen, so müssen die betroffenen Flächen auf mögliche Neststandorte geprüft werden.

B Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan „Mühlweg III“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) geschaffen werden, da auch weiterhin eine Nachfrage nach Wohnbauflächen im Hauptort Niederlauer besteht und sich die Gemeinde als Wohnstandort weiter entwickeln will.

In diesem Zusammenhang kann auch der Siedlungsrand entwickelt und gestaltet werden.

Im Geltungsbereich ist die Festsetzung

- allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4,
- Verkehrsflächen,
- private Grünflächen bzw. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden sowie
- die Zuordnung einer außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teilfläche des Ökokontos

vorgesehen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha auf der Fl.Nr. 192 der Gemarkung Niederlauer.

Auf dem derzeit ackerbaulich genutzten Flurstück sollen 18 Wohnbaugrundstücke mit Einzelhäusern in offener Bauweise mit einer Stichstraße zwischen „Steinstraße“ und „Obertorstraße“ erschlossen werden.

Nach Norden und Nordwesten schließen sich bestehende Wohnbaugebiete der „Wegscheide“ und des „Mühlwegs II“ an. Im Norden verläuft die Straße „Im Rück“ und die „Quellenstraße“, im Osten die „Obertorstraße“, im Westen die „Steinstraße“.

Westlich und südlich liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Diese Ziele sind auch Inhalt des Parallelverfahrens zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niederlauer.

Der Planungsbereich ist derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Der **Regionalplan für die Region Main-Rhön** in der derzeit gültigen Fassung weist Niederlauer u.a. Funktionen der Wohnsiedlungstätigkeit zu.

Die Grenze des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes deckt sich mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Bayerische Rhön“ (siehe Kap. 2.4).

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden

Bestand

Das Untersuchungsgebiet gehört überwiegend zum Buntsandstein, der ältesten Formation des Trias.

Dabei ist der Obere Buntsandstein nur westlich von Niederlauer aufgeschlossen, die übrigen Bereiche gehören zum Mittleren Buntsandstein.

Der Obere Buntsandstein stellt eine Wechselfolge von braunroten Tonsteinen und Feinsandsteinen dar, der Mittlere Buntsandstein besteht v.a. aus roten bis violettstichigen, gröberkörnigen Sandsteinen.

Kleinflächig sind im Quartär Lößlehme abgelagert worden, z.B. an der Gemeindegrenze zu Burglauer.

Nach der „Bodenkundlichen Übersichtskarte von Bayern“ sind tonige, teils steinige Lehme anzutreffen, aus denen sich meist tiefgründige Tonböden mit wechselnden Lehmgehalten entwickelt haben.

Die Ertragsmesszahlen liegen überwiegend zwischen 40 und 50, also bei einer mittleren Ertragsfähigkeit.

Prognose

Mit der Festsetzung

- eines allgemeinen Wohngebietes sowie der erforderlichen Verkehrsflächen auf den derzeit als „Flächen für Landwirtschaft“ dargestellten Flurstücken

wird eine höhere Versiegelung dieser insgesamt 1,33 ha großen Flächen ermöglicht, die zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden führt.

Die Ausweisung von privaten Grünflächen im Süden mit 900 m² hat keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

Insgesamt ist daher von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.2 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

Das Untersuchungsgebiet gehört zu einem Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima. Durch die Lage im Regenschatten der Rhön zählt es zu den trockenen Gegenden Bayerns und ist stärker kontinental geprägt.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 7° C, die mittleren jährlichen Niederschlagssummen liegen bei ca. 550 mm – 600 mm. Vorherrschende Windrichtung ist West.

Kleinklimatisch stellt der Geltungsbereich mit dem ostexponierten Hang ein Kaltluftabflussgebiet am Ortsrand von Niederlauer dar, bei dem die Kaltluft am Siedlungsrand von Westen nach Osten in Richtung Lauertal abfließt.

Prognose

Die Funktion als Kaltluftabflussgebiet wird durch die Bebauung zukünftig auf kleiner Fläche entfallen. Allerdings ist dieser Funktionsverlust aufgrund der geringen Größe und der Lage in Fließrichtung der Kaltluft ohne Effekte auf die benachbarte Bebauung.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Vorfluter des Geltungsbereiches ist die Lauer, die nordöstlich von Niederlauer in die Fränkische Saale entwässert.

Das Plangebiet liegt außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Wasserschutzgebiete liegen nicht im Geltungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung.

Das Heilquellenschutzgebiet Bad Neustadt (offizielle Bezeichnung: Schutzbezirke der Staatlichen Heilquellen gemäß IME aus dem Jahr 1922) reicht mit einem äußeren Schutzbezirk in den Geltungsbereich hinein, bei dem Grabtiefen bis 40 m unter das Quellniveau zulässig sind.

Prognose

Die Lauer stellt derzeit den Vorfluter für das Oberflächenwasser dar. Durch das geplante Mischsystem wird das Regenwasser ebenso wie die Abwasserentsorgung über die Anlagen des Abwasserzweckverbandes Saale-Lauer erfolgen, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf den Oberflächenwasser-

haushalt des Gebietes zu erwarten sind.

Eine unmittelbare Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers einschl. des Heilquellenschutzgebietes ist durch die hohe Überdeckung auszuschließen.

Mit der Versiegelung bislang unversiegelter landwirtschaftlicher Flächen für Wohngebiete wird jedoch die Grundwasserneubildungsrate in Teilen des Geltungsbereichs verringert, was aufgrund der geringen Flächengröße (betroffen sind ca. 1,33 ha) und des geringen Versiegelungsgrades eines Wohngebietes verglichen mit anderen Bauflächen nicht zu erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt führt.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Naturpark „Bayerische Rhön“. Das Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“ schließt unmittelbar östlich des Geltungsbereichs an und umfasst die Lauerniederung.

Ca. 0,9 km westlich und auch 1,1 km nördlich des Geltungsbereichs liegt das Natura 2000-Gebiet Nr. DE 5627-371 „Fränkische Saale zwischen Heustreu und Steinach“ und ca. 1,2 km südöstlich das FFH-Gebiet Nr. DE 5726-371 „Wälder und Trockenstandorte bei Bad Kissingen und Münnerstadt“.

Der Geltungsbereich ist ackerbaulich genutzt, Gehölzelemente fehlen. An der Ostgrenze außerhalb des Geltungsbereichs zieht sich entlang des Radweges eine kleine, mit Altgrasfluren bestandene Böschung. Ca. 230 m westlich und 230 m südlich (an der Gemeindegrenze) des Geltungsbereichs stockt je eine Windschutzhecke mit Feld-Ahorn, Stiel-Eiche, Winter-Linde, Spitz-Ahorn, Feld-Ulme, Hecken-Rose und Liguster und einem Wegseitengraben.

In bzw. in der Umgebung des Geltungsbereichs liegen keine im Rahmen der Bayerischen Biotopkartierung erfassten Strukturen.

Prognose

Auswirkungen auf diese FFH-Gebiete durch die geplante Bebauung sind aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Im Bereich der derzeitigen Flächen für Landwirtschaft auf der Fl. Nr. 192 geht mit der Ausweisung von Wohngebieten bzw. Verkehrsflächen und privaten Grünflächen der Lebensraum Acker verloren, der als Lebensraum mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt einzustufen ist.

Mit den geplanten Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung entstehen Puffer- und Abstandsflächen (siehe Kap. 4.1).

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mühlweg III“ der Gemeinde Niederlauer keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, wenn eine Beeinträchtigung der Brutplätze von bodenbrütenden Vogelarten durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen wird. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen sollen, so müssen die betroffenen Flächen auf mögliche Neststandorte geprüft werden.

Insgesamt sind die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mühlweg III“ verbundenen Maßnahmen von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Bestand

Der Geltungsbereich selbst hat kaum Bedeutung für die örtliche Naherholung.

Unmittelbar östlich des Geltungsbereichs verläuft der Fuß- und Radweg von Niederlauer nach Burglauer, der als beliebter Spazierweg für die Feierabendholung direkt aus dem Neubaugebiet und dem Altort erreicht werden kann. Auch der weiter westlich verlaufende „Höllweg“ („Königsweg“), der weiter über den Bildstock in Richtung „Dicker Turm“ führt, wird gerne genutzt.

Prognose

Beeinträchtigungen vorhandener Wegebeziehungen sind mit der geplanten Erschließung des Neubaugebietes „Mühlweg III“ nicht verbunden.

Bestand Lärmsituation

Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch die „Obertorstraße“, die als Gemeindeverbindungsstraße unmittelbar östlich des Geltungsbereichs verläuft, gegeben.

Insgesamt ist für das Schutzgut Mensch mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Bestand

Der Geltungsbereich liegt auf einem nach Osten geneigten Hang am südwestlichen Rand der zusammenhängenden Siedlungsfläche von Niederlauer bei ca. 250 m ü. NN. Die derzeitige Bebauung südlich der „Quellenstraße“ und „Am Rück“ verfügt über keine Ortsrandeingrünung.

Diese Fläche ist deshalb von Süden und vom gegenüberliegenden Hang des Lauertals gut einsehbar.

Der landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes durch die Neuschaffung eines Ortsrandes als Siedlungsabschluss kommt besondere Bedeutung zu.

Prognose

Mit der geplanten Ausweisung des Wohngebiets vergrößert sich das Siedlungsgebiet in einen Landschaftsraum, der arm an Gehölzstrukturen ist, die als Sichtkulissen wirken könnten.

Der landschaftlichen Einbindung des geplanten Wohngebietes und insbesondere der Ausbildung eines neuen Ortsrandes kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

In diesem Bebauungsplan „Mühlweg III“ wird ein erheblicher Teil der abschließenden Siedlungseingrünung hergestellt.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Prognose

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden, Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist mit keiner Erheblichkeit zu rechnen.

2.8 Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.

Überlagerungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen ergeben sich durch die mit der Ausweisung verbundene Versiegelung.

3 Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung)

Ohne den Bebauungsplan „Mühlweg III“ würde der bestehende Bedarf nach Wohnbauflächen eine Siedlungsentwicklung in andere Richtungen nach sich ziehen.

Die landwirtschaftliche Nutzung würde dann voraussichtlich weiterhin erhalten.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind im Kap. 2.3 der Begründung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan „Mühlweg III“ ausführlich dargestellt und werden nachfolgend stichpunktartig zusammengefasst:

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. der Arten und Lebensräume und des Landschaftsbildes

- Schaffung von Gehölzstrukturen am neuen Siedlungsrand durch die Festsetzung einer Bepflanzung auf Privatgrund.
- Festsetzung zur Beschränkung der Bodenarbeiten auf den Zeitraum außerhalb des Brutgeschäftes bodenbrütender Vogelarten.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima

- Reduzierung der Versiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Verwendung durchlässiger Beläge in den Freiflächen
- Förderung von Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers auf Privatflächen
- Schutz des anstehenden Oberbodens gemäß DIN 18915/3

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. des Landschaftsbildes

- Festsetzungen zur Neupflanzung in den Randbereichen der Bebauung ermöglichen die Entwicklung von Gehölzbeständen als Siedlungsränder
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen im Straßenraum
- Festsetzung von Mindestgrößen für die Anpflanzungen im öffentlichen Raum
- Festlegung einer Ausführungsfrist für die Bepflanzung im öffentlichen Raum
- Auswahllisten für Gehölzpflanzungen im privaten Raum

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003). Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich liegt bei ca. 0,5326 ha.

Der erforderliche Ausgleich wird im Rahmen des kommunalen Ökokontos durchgeführt (Nutzungsverzicht in den Kernzonen im Biosphärenreservat Bayerische Rhön, zu 50 % anrechenbar) und eine Teilfläche des Gemeindewaldes Niederlauer dem Bebauungsplan zugeordnet (1,0652 ha).

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorhandenen Siedlungsgebiete in Niederlauer sind größtenteils bebaut. Einige wenige, noch unbebaute Privatgrundstücke werden zum Eigenbedarf vorgehalten. Die Gemeinde kann in Niederlauer derzeit keine Wohnbauplätze mehr anbieten.

Weitere Wohnbauflächen sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von Niederlauer westlich des „Höllwegs“ vorgesehen, sollen aber im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans teilweise zurückgenommen werden.

Auch nördlich der Kreisstraße NES 17 sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen geplant, die alle nacheinander entwickelt werden sollen. Diese Flächen stehen der Gemeinde derzeit aber nicht kurzfristig zur Verfügung.

Dort werden ebenfalls landwirtschaftliche Flächen beansprucht und neue Siedlungsråder sind zu entwickeln, so dass die Umweltauswirkungen bei den Alternativen ähnlich und vergleichbar sind.

Der jetzt vorgesehene Standort ist durch seine Nähe zum Ortskern mit guten Anbindungen, dem Anschluss an bestehende Wohngebiete, die ruhige Lage und wegen der Flächenverfügbarkeit besonders attraktiv.

6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) vorgenommen und ist im Grünordnungsplan detailliert dargestellt.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Vollzugspflicht für die notwendigen Pflanzungen im öffentlichen Bereich ist bereits in die Festsetzungen aufgenommen.

Die Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen für den privaten Bereich erfolgt im Rahmen der hoheitlichen Aufgaben der Gemeinde.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Mühlweg III“ setzt Wohngebiete, Grünflächen und Erschließungsflächen fest, mit denen sich verschiedene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergeben, die nachfolgend zusammen gefasst sind:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittel
Klima/Luft	gering
Wasser	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	gering
Landschaft/Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

Die Auswirkungen der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mühlweg III“ mit Grünordnungsplan verbundenen Maßnahmen sind insgesamt aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen und der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen von überwiegend geringer Erheblichkeit, auch weil die betroffene Fläche vergleichsweise klein ist.

Von städtebaulicher Bedeutung ist die Tatsache, dass mit diesem Bebauungsplan ein wesentlicher

Schritt für einen Siedlungsabschluss von Niederlauer nach Süden erreicht werden kann, der die vorhandenen landschaftlichen Leitlinien und Grenzen berücksichtigt und Beeinträchtigungen soweit als möglich reduziert.

Aufgestellt: 01.04.2015

Fassung vom: 08.06.2015

Miriam Glanz
Landschaftsarchitektin

Bebauungsplan "Mühlweg III"

N I E D E R L A U E R

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB:

Auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Niederlauer, die allein durch eine Innenentwicklung nicht gedeckt werden kann, wurden verschiedene Flächen auf die Ausweisung von Wohnbauland hin analysiert.

Der bereits rechtsverbindliche Bebauungsplan "Kühkirchhof" der Gemeinde Niederlauer kann auch auf längere Sicht wegen der damit verbundenen sehr hohen Erschließungskosten (straßen- und abwassertechnisch) nicht umgesetzt werden. Auch eine Bebauung östlich der Sportanlagen scheidet wegen der Immissionschutzabstände aus.

Zur Verwirklichung eines neuen Wohnbaugebietes im Süden bietet sich die Fläche südlich der „Quellenstraße“ im Anschluss an bestehende Wohngebiete an.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mühlweg III" und die parallel durchgeführte 8. Flächennutzungsplanänderung wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Wohnbebauung geschaffen.

Das Verfahren wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt/Saale durchgeführt.

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Entwurf des Bebauungsplanes "Mühlweg III" entsprechend angepasst.

Die Auswirkungen der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mühlweg III“ mit Grünordnungsplan verbundenen Maßnahmen sind insgesamt aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen und der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen von überwiegend geringer Erheblichkeit, auch weil die betroffene Fläche vergleichsweise klein ist.

Der erforderliche Ausgleich wird im Rahmen des kommunalen Ökokontos durchgeführt (Nutzungsverzicht in den Kernzonen im Biosphärenreservat Bayerische Rhön, zu 50 % anrechenbar) und eine Teilfläche des Gemeindewaldes Niederlauer dem Bebauungsplan zugeordnet (1,0652 ha).

Von städtebaulicher Bedeutung ist die Tatsache, dass mit diesem Bebauungsplan ein wesentlicher Schritt für einen Siedlungsabschluss von Niederlauer nach Süden erreicht werden kann, der die vorhandenen landschaftlichen Leitlinien und Grenzen berücksichtigt und Beeinträchtigungen soweit als möglich reduziert.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs.4 Bau GB ist dem Bebauungsplan "Mühlweg III" beigefügt.