

# **Begründung**

**des Grünordnungsplans zur  
Teilaufhebung mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Fürn-  
bach II“ einschl. artenschutzrechtlicher Beurteilung und  
Umweltbericht  
Gemarkung Fürnbach, Gemeinde Rauhenebrach**

**Landkreis Haßberge**

**Stand 23.06.2026**

**Entwurfsverfasser**

**Miriam Glanz  
Landschaftsarchitektin  
Am Wacholderrain 23  
97618 Leutershausen  
Stand 23.06.2026**

## Inhaltsverzeichnis

<b>B</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>1</b>
1.1	Lage im Raum	1
1.2	Geologie und Böden	1
1.3	Wasser	1
1.4	Klima	1
1.5	Lebensräume	2
1.6	Tiere und Pflanzen	2
1.7	Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte	3
1.7.1	Europäische Schutzgebiete	3
1.7.2	Schutzgebiete gemäß § 23 – 29 BNatSchG	3
1.7.3	Geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG	3
1.7.4	Biotope der Bayerischen Biotopkartierung	3
1.7.5	Arten- und Biotopschutzprogramm	3
1.8	Landschaftsbild	4
1.9	Sonstige Schutzgüter	4
1.10	Bewertung von Natur und Landschaft	4
<b>2</b>	<b>Eingriffssituation</b>	<b>4</b>
2.1	Geplantes Vorhaben	4
2.2	Eingriffe	5
2.3	Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung	5
2.3.1	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. Lebensräumen von Tieren und Pflanzen und dem Schutzgut Wasser	5
2.3.2	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima	6
2.3.3	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. des Landschaftsbildes und des landschaftlichen Erlebens	6
<b>3</b>	<b>Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 15 BNatSchG</b>	<b>6</b>
3.1	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	6
3.2	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	8
3.3	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	8
	Pflanzmaßnahmen auf Privatgrundstücken	8
3.4	Vollzugsfrist und Erhaltungsgebot	9
<b>4</b>	<b>Kurze artenschutzrechtliche Beurteilung für die Teilaufhebung mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Fürnbach II“</b>	<b>9</b>
4.1	Einleitung	9
4.2	Wirkungen des Vorhabens	10
4.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	10
4.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung	10
4.3.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)	10
4.4	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	11
4.4.1	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	11

4.4.2	Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie .....	12
4.5	Gutachterliches Fazit.....	13
Anlage 1:	Bilanzierung – Gegenüberstellung rechtskräftiger B-Plan (Kompensationsbedarf alt) und geplante 1. Änderung (Kompensationsbedarf neu) für den Bereich der 1. Änderung.....	14
<b>C</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Teilaufhebung mit 1. Änderung des Bebauungsplans.....	1
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung.....	1
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>2</b>
2.1	Schutzgut Boden und Fläche .....	2
2.2	Schutzgut Klima/Luft .....	2
2.3	Schutzgut Wasser .....	3
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	3
2.5	Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionen).....	5
2.6	Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild.....	6
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	6
2.8	Wechselwirkungen .....	6
<b>3</b>	<b>Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung) .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....</b>	<b>7</b>
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	7
4.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	8
<b>5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>9</b>

## **B Grünordnung**

### **1 Bestandsaufnahme**

#### **1.1 Lage im Raum**

Der Änderungsbereich der Teilaufhebung mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Fürnbach II“ der Gemeinde Rauhenebrach liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Fränkisches Keuper-Liasland“ (D59) im Naturraum „Steigerwald“ (Nr. 115) mit der Untereinheit „Steigerwald-Hochfläche“ (Nr. 115-B).

Das Gebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Fürnbach südlich des Sportplatzes und südlich der Straße „Theinheimer Weg“. Der nördliche Teil des Änderungsbereichs mit dem Wohnhaus (Hs. Nr. 11) wird von ausgedehnten Gärten, die angrenzenden Flächen von Obstwiesen auf Fl.Nr. 154 und 154/3 geprägt. Daran schließt nach Süden eine Ackerfläche an. Am Südrand des Änderungsbereichs befindet sich eine Geländeböschung mit Baumgruppen (v.a. Kirschen) und einer von Schlehen dominierten Hecke.

Im Westen verläuft ein gut ausgebauter asphaltbefestigter Weg, im Südwesten ein Grünweg, an den sich extensiv genutzte Grünlandflächen anschließen, die den Bereich der Teilaufhebung umfassen.

Südlich davon legen Obstwiesen mit Holzlagern, Nebengebäude und ein mit Obstbäumen überstandener Hühnergarten. Im Osten schließen sich (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen und Wohnhäuser des Ortskerns an.

#### **1.2 Geologie und Böden**

Der Änderungsbereich liegt im Mittleren Keuper im Bereich der „Hassberg-Formation“ mit dem Blausandstein. Es handelt sich um fein- bis grobkörnige Sandsteine mit Ton- und Schluffsteinen.

Die Bodenart im Änderungsbereich sind vorrangig Braunerden und Pseudogley-Braunerden über Lehm und Ton.

#### **1.3 Wasser**

Der Vorfluter des Änderungsbereichs ist der Heinzleinsgraben, der im Osten von Fürnbach fließt und über Spielhof bei Prölsdorf in die Rauhe Ebrach mündet.

Bei stärkeren Niederschlägen und im zeitigen Frühjahr treten im Änderungsbereich immer wieder Oberflächenwasseraustritte auf.

In der Umgebung des Änderungsbereichs liegen keine Wasserschutzgebiete. Im Nordosten von Fürnbach (ca. 250 m nordöstlich des Änderungsbereichs) liegt das Trinkwasserschutzgebiet der Wasserversorgung der Gemeinde Rauhenebrach, Gemarkung Fürnbach im Tal des Heinzleinsbachs.

#### **1.4 Klima**

Die mittlere Jahrestemperatur im Steigerwald beträgt ca. 7 - 8 °C. Die jährlichen Niederschlagssummen liegen bei 750 - 850 mm. Vorherrschende Windrichtung ist West.

Die landwirtschaftlich genutzten Hangbereiche sind Kaltluftentstehungsgebiete. Die Kaltluft fließt dabei dem Relief folgend von den Hängen im Nordwesten nach Südosten in die Ortslage Fürnbach ab.

## 1.5 Lebensräume

Die potentiell natürliche Vegetation des Änderungsbereichs wäre der (Bergseggen-) Hainsimsen-mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald (siehe FinView, Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 3/2024).

Der nördliche Teil des Änderungsbereichs mit dem Wohnhaus (Hs. Nr. 11) wird von ausgedehnten Gärten (Fl.Nr. 154/1), die angrenzenden Flächen von Obstwiesen auf Fl.Nr. 154 und 154/3 geprägt. Dort sind vor allem jüngere Apfelbäume, Walnuss, Kirsche etc., nach Westen aber auch Eichen und verschiedene Nadelbäume und weitere Ziergehölze vorhanden. Im Westen von Fl.Nr. 154/3 steht ein großer Walnussbaum.

Südwestlich steht eine größere Salweide (*Salix caprea*) auf der Fl.Nr. 155 in einer ruderalen Altgrasflur (K11). Die übrige Fläche der Fl.Nr 155 wird von einem Acker eingenommen.

Am Südostrand befindet sich eine Geländeböschung, die sich auf die Grundstücke Fl.Nrn. 155, 156 und 157 (die beiden letzteren Grundstücke außerhalb des Änderungsbereichs, Teil der Teilaufhebung) erstreckt. Im Westen stockt – überwiegend auf Fl.Nr. 156 - ein kleines Feldgehölz mit einer Stiel-Eiche (*Quercus robur*, STU 20 cm) und mehreren Vogel-Kirschen (*Prunus avium*, STU 35 cm), darunter stehen Schlehen (*Prunus spinosa*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*). Nach Nordosten schließen sich in einer Gras- und Krautflur weitere jüngere Kirschen (STU zwischen 20 und 12 cm) als Obstbaumreihe (B432) auf der Grenze der Fl.Nrn. 155 zu 156 an. Der östliche Teil der Böschung ist durch eine mesophile Hecke (B112) mit Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und Hecken-Rose (*Rosa canina*) – überwiegend auf Fl.Nr. 155 - geprägt.

Der Bereich der Teilaufhebung umfasst

- auf Fl.Nr. 156 ein Holzlager auf intensiv gemähten Grünlandflächen, zwischen denen immer wieder einzelne Obstbäume (v.a. Kirschen, STU 20 cm) sowie Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*). Der Südostteil stellt einen Hühnergarten dar, der von Obstbäumen (Birne, Walnuß, Apfel) beschattet ist
- auf Fl.Nr. 157 befindet sich eine Obstwiese mit 9 älteren Obstbäumen.
- einen Grünweg (V33) auf Fl. Nr. 153 sowie
- extensiv genutzte, mäßig artenreiche Wiesen (G212) auf Fl.Nr.151 und 152 und
- einen Teilabschnitt der Weilerstraße (V11) mit Straßennebenflächen (V51) sowie
- Teilflächen des aufgeweiteten Einmündungstrichters in den Theinheimer Weg (V11 und V51).

## 1.6 Tiere und Pflanzen

Laut aktuellem Auszug der Artenschutzkartierung Bayern (ASK, Bayer. Landesamt für Umwelt, Stand 1/2024) liegen keine aktuellen Nachweise für den Änderungsbereich und seine nähere Umgebung vor.

Aufgrund der Lebensraumausstattung und der Potenzialabschätzung im Zuge der Geländeerhebung hat der Änderungsbereich selbst allgemeine Bedeutung als Jagd-/Nahrungslebensraum für typische Fledermäuse der Kulturlandschaft wie dem Braunen Langohr.

Die Ackerfläche ist aufgrund der dichten Kammerung des Landschaftsausschnitts mit den vorhandenen Gehölzstrukturen, die als Ansitzwarten für Greifvögel dienen können, sowie der Topografie als Lebensraum und Brutplatz für bodenbrütende Vogelarten nicht geeignet.

Die Gehölze des Änderungsbereichs sind Brutplatz für eher weit verbreitete heckenbrütende Vogelarten einschl. Dorngrasmücke und Neuntöter.

Hinweise auf Rabenvogelnester ergaben sich bei der Kontrolle der Gehölze im Zuge der Geländebegehung nicht.

Der Änderungsbereich, insbesondere die Ackerfläche, erscheint als Lebensraum für die Zauneidechse wenig geeignet. Die Böschungen mit den Gehölzbeständen sind sehr dicht bewachsen, relativ nährstoffreich und feucht.

Die südöstlich und südlich anschließenden extensiv genutzten Grünlandflächen und Obstwiesen der Teilaufhebung sind möglicherweise Lebensraum der Zauneidechse.

Vorkommen des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) konnten im Rahmen der Ortsbegehung im Änderungsbereich nicht festgestellt werden, lediglich auf Fl.Nr. 157 der Teilaufhebung wird vom Eigentümer ein Vorkommen genannt. Ein bodenständiges Vorkommen von Wiesenknopf-Ameisenbläulingen wird für den verbleibenden Änderungsbereich deshalb ausgeschlossen.

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen der Teilaufhebung mit 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fürnbach II“ der Gemeinde Rauhenebrach keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, wenn

- eine Beeinträchtigung von Brutplätzen von heckenbrütenden Vogelarten durch eine Rodung im Zuge der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (siehe § 39 BNatSchG) ausgeschlossen werden kann.

(siehe Fazit der kurzen artenschutzrechtlichen Beurteilung in Kap. 4).

## **1.7 Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte**

### **1.7.1 Europäische Schutzgebiete**

In der unmittelbaren Umgebung des Änderungsbereichs liegen keine Fauna-Flora-Habitatgebiete oder Vogelschutzgebiete.

Ca. 700 m nördlich des Änderungsbereichs liegt nördlich des Heinzleinsbachs das FFH-Gebiet DE 6029-371.01 „Buchenwälder und Wiesentäler des Nordsteigerwalds“ sowie das Vogelschutzgebiet DE 6029-471 „Oberer Steigerwald“.

Auswirkungen auf diese beiden Europäischen Schutzgebiete sind aufgrund der Entfernung und des Schutzzwecks dieser beiden Gebiete auszuschließen.

### **1.7.2 Schutzgebiete gemäß § 23 – 29 BNatSchG**

Der Änderungsbereich liegt im Naturpark „Steigerwald“, das Landschaftsschutzgebiet im Naturpark Haßberge beginnt ca. 250 m östlich bzw. 400 m nördlich des Änderungsbereichs.

Weitere naturschutzrechtlich geschützte Objekte gemäß §§ 23 - 29 BNatSchG liegen nicht im Änderungsbereich oder der unmittelbaren Umgebung.

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

Geschützte Feucht- oder Trockenflächen nach § 30 BNatSchG sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

### **1.7.4 Biotopkartierung der Bayerischen Biotopkartierung**

Nordöstlich des Änderungsbereichs sind die Feldgehölze entlang des Hohlwegs am „Theinheimer Weg“ in der Bayerischen Biotopkartierung als Biotopfläche B 6129-0026-021 - 023 „Hecken/Feldgehölz-Komplex zwischen Falsbrunn und Fürnbach“ erfasst.

### **1.7.5 Arten- und Biotopschutzprogramm**

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Haßberge (2001) werden die Feldgehölze am „Theinheimer Weg“ als lokal bedeutsam eingestuft.

Als allgemeine Zielsetzung für den Landschaftsraum ist die Neuschaffung von mageren Ranken und

Rainen, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen in den strukturarmen Ackerlandschaften des Landkreises, ausgehend von den Restbeständen von Mager- und Trockenstandorten vorgesehen.

## **1.8 Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist durch die Lage am westlichen Ortsrand von Fürnbach an dem nach Südosten geneigten Hang mit Höhen zwischen 350 m ü. NN am höchsten Punkt im Norden und ca. 338 m ü. NN im Südosten des Änderungsbereichs gekennzeichnet. Gehölzstrukturen befinden sich außerhalb der zentralen Ackerfläche in den vorhandenen Gärten mit Obstwiesen im Norden und auf der Geländestufe an der südlichen Grenze des Änderungsbereichs. Südlich außerhalb schließen sich Obstgärten an. Es handelt sich um typische Ortsrandstrukturen im Übergang zur freien Landschaft.

Das geplante Wohngebiet ist wegen der vorhandenen Bebauung als Siedlungserweiterung von Westen und Südwesten einsehbar.

Der Bereich der Teilaufhebung umfasst Obstwiesen, Holzlager und Hühnergärten sowie Grünlandflächen an dem nach Osten in Richtung Ortslage exponierten Hang.

Die Umgebung des Änderungsbereichs mit den Wegen in die landwirtschaftliche Flur hat Bedeutung als örtlicher Naherholungsraum für Fürnbach.

Der landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes mit der Entwicklung eines neuen Ortsrandes innerhalb des Änderungsbereichs auf den privaten Grünflächen im Westen, Südwesten und Süden kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Entsprechende Festsetzungen sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten.

## **1.9 Sonstige Schutzgüter**

Für den Änderungsbereich und die nähere Umgebung sind keine Bodendenkmale bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: BayernViewer Denkmal, Stand 3/2024).

## **1.10 Bewertung von Natur und Landschaft**

Die Ackerfläche ist von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die Gehölzstrukturen haben mittlere Bedeutung.

Die Obstwiesen und Gehölze sind Lebensraum für verschiedene Tiergruppen, vor allem für gehölzbrütende Vogelarten.

Die alten Obstbäume auf Fl.Nr. 157 des Aufhebungsbereichs sind von besonderer Bedeutung für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten. Die mäßig extensiv genutzten Grünlandflächen des Aufhebungsbereichs haben mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt.

Wichtige Zielsetzung für den Änderungsbereich ist die Neuanlage der Gehölzstrukturen zur Einbindung des geplanten Wohngebiets als Siedlungserweiterung in das Landschaftsbild.

## **2 Eingriffssituation**

### **2.1 Geplantes Vorhaben**

Die Gemeinde Rauhenebrach beabsichtigt, den rechtsgültigen Bebauungsplan „Fürnbach II“ (Stand Satzungsbeschluss vom 12.12.2000) im Bereich der Fl.Nrn 154, 154/1, 154/2, 154/3 und 155 der Gemarkung Fürnbach sowie Teilflächen der Fl.Nr. 149 (für den Ausbau der Zuwegung) mit einer Größe von ca.

9.298 m<sup>2</sup> zu ändern. Gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan wurden die beiden bereits bebauten Grundstücke Fl.Nr. 154/1 und 154/3 mit einbezogen.

Dabei soll die geplante Erschließung und die Grundstücksaufteilung angepasst sowie die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,35 reduziert werden.

Geplant ist die Festsetzung als

- Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,35
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“
- Öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün
- Private Grünflächen
- Randeingrünung mit Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der südliche Teil des Bebauungsplanes mit den Fl.Nrn 151, 152 und 153 (jeweils Teilflächen), 156 und 157 sowie eines Teilstücks der Weilerstraße (Fl.Nr. 25/1) sowie Teilflächen des aufgeweiteten Einmündungstrichters in den Theinheimer Weg (Teilflächen der Fl.Nrn. 169 und 169/1) mit 0,98 ha wird aufgehoben.

## 2.2 Eingriffe

Auf der Grundlage des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans mit den dort vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung und Kompensation ist zu prüfen, ob mit den im Zuge der 1. Änderung getroffenen Festsetzungen zusätzliche Eingriffe (also Veränderungen der Art und Nutzung von Grundflächen) verbunden sind oder ob möglicherweise eine Entlastung des Naturhaushaltes zu verzeichnen ist.

Die auf der Westseite des Änderungsbereichs vorgesehene 5 m breite Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (im rechtskräftigen Bebauungsplan auf dem außerhalb des Änderungsbereichs liegenden landwirtschaftlichen Grünweg vorgesehen) kann in dieser Form im Änderungsbereich nicht realisiert werden. Deshalb werden zur Einbindung des Änderungsbereichs in das Landschaftsbild weitere ergänzende Maßnahmen zur Eingrünung und zur Ausbildung eines Ortsrandes vorgesehen (siehe unten).

Mit der Teilaufhebung auf den südlichen Teilflächen des Bebauungsplans ist eine Rücknahme der rechtskräftigen Änderung der Nutzung der Grundflächen und somit eine Rücknahme der Eingriffe und eine Entlastung des Naturhaushaltes durch die fehlende Inanspruchnahme von Obstwiesen, landwirtschaftlichen Nutzflächen und Grünwegen zu verzeichnen.

Die dort vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung, die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan auch der Kompensation der naturschutzfachlichen Eingriffe in diesem Bereich dienen, werden damit ebenfalls aufgehoben.

Es verbleibt weder ein Defizit noch ein Überschuss an Kompensation durch die Teilaufhebung.

## 2.3 Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung

Eine Reihe von Überlegungen und Maßnahmen gestatten es, die Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung im Änderungsbereich insbesondere hinsichtlich ihrer Reichweite zu verringern (teilweise schon im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzt).

### 2.3.1 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. Lebensräumen von Tieren und Pflanzen und dem Schutzgut Wasser

- Festsetzungen zur Neupflanzung von Einzelbäumen zur Einbindung in das Landschaftsbild; dabei kann auch der Erhalt von bestehenden Obstbäumen auf das Pflanzgebot angerechnet werden (Festsetzung 8.2, alte Festsetzung 3.1 mit 1 großkronigen Laubbaum je Grundstück).

- Festsetzungen zum Erhalt (Festsetzung 8.1) und Schutzmaßnahmen zum Erhalt vorhandener Gehölze im Baubereich (Festsetzung 8.4)
- Festsetzung einer Vollzugsfrist für die Pflanzgebote auf den Baugrundstücken (siehe Festsetzung 8.4)
- Zeitliche Vorgaben zur Rodung (siehe Festsetzung 8.5)
- Festsetzung eines Mindestabstands zwischen Zaun und Geländeoberfläche, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten (siehe Festsetzung 6.6)

### **2.3.2 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima**

- Garagenzufahrten und Stellplätze sind aus versickerungsgünstigen Materialien (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, versickerungsfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu erstellen (siehe Festsetzung 8.7, alte Festsetzung 2.2 für Garagenzufahrten sowie 5.0)
- Anfallendes Niederschlagswasser ist bei ausreichender Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens einer Versickerungsanlage zuzuführen. Die Versickerungsfähigkeit ist über ein Bodengutachten nachzuweisen. Sollte der Untergrund keine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufzeigen, ist das Niederschlagswasser über eine Regenrückhaltung gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen (Hinweis 9.3).
- Schutz des Oberbodens (siehe Festsetzung 8.6)

### **2.3.3 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. des Landschaftsbildes und des landschaftlichen Erlebens**

- Die Festsetzung zur Gliederung des Straßenraums durch Baumstandorte entfällt (alte planerische Festsetzung 5.0), um die Flächeninanspruchnahme für Verkehrsflächen zu vermindern. Stattdessen wird eine Festsetzung zur Neupflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken mit höherer Stückzahl je Grundstück vorgesehen, die der Durchgrünung des Gesamtgebietes dient.
- Die Festsetzung eines 5 m breiten Eingrünungstreifens im Süden und Osten der Fl.Nrn. 156 und 157 entfällt, stattdessen wird im Südosten der Fl.Nr. 155 ein 5 - 8 m breiter Eingrünungstreifen neu festgesetzt sowie eine vorhandene Hecke als zum Erhalt festgesetzt (Festsetzung 8.1).
- Weiterhin erfolgt die Festsetzung eines Pflanzgebotes (Festsetzung 8.2) für eine einreihige Strauchpflanzung nach Südwesten, um die Ortsrandeingrünung des rechtsgültigen Bebauungsplans zur Ausbildung von Grünstrukturen zur Einbindung in das Landschaftsbild umzusetzen
- Vorgaben zur Lage und Gestaltung der Zäune (Höhe, Hinterpflanzung von Maschendrahtzäunen mit Hecken) (siehe Festsetzung 6.1 bis 6.6, teilweise schon in alter Festsetzung 4.0 enthalten).

## **3 Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 15 BNatSchG**

Bei den in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Fürnbach II“ vorgesehenen Festsetzungen handelt es sich möglicherweise um zusätzliche 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.“

### **3.1 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Im rechtsgültigen Bebauungsplan wurden umfangreiche Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen vorgesehen, die in ihrer Gesamtheit als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen waren.

Da ein erheblicher Teil der Eingriffsfläche, aber auch der vorgesehenen Begrünung durch die Teilaufhebung wegfällt, ist eine neue Betrachtung der Eingriffsregelung in für die 1. Änderung erforderlich.

Diese muss auch die Eingriffsminimierungen durch die 1. Änderung berücksichtigen, v.a.

- die Reduzierung der GRZ von 0,4 auf 0,35
- die Verringerung der geplanten Wohnbaufläche zugunsten der Randeingrünung und
- die Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen einschl. Fußwegen zugunsten unversiegelter Straßenebenenflächen (öffentliche Grünflächen – Straßenbegleitgrün).

Die Überprüfung des Kompensationsbedarfs mit rechnerischer Gegenüberstellung und Darlegung des verringerten Eingriffs erfolgt sowohl für die bereits rechtskräftigen Festsetzungen als auch für die geplanten Änderungen der Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereichs in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

Dabei wird bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der tatsächliche Wert des Biotop- und Nutzungstyps (BNT) gemäß Kompensationsverordnung in Wertpunkten (WP) angewandt, da es sich entweder um Ackerflächen, Wege, Straßenbegleitgrün und Krautfluren (A11 mit 2 Wertpunkten, V31 mit 0 Wertpunkten, V51 mit 3 Wertpunkten und K11 mit 4 Wertpunkten) mit dem Biotopwert 1 oder um Flächen mit dem Biotopwert 2 (Privatgärten (P22) mit 7 Wertpunkten oder mesophile Hecken (B112) mit 10 Wertpunkten) handelt.

Bei der Ermittlung des Beeinträchtigungsfaktors wird gemäß Leitfaden der Beeinträchtigungsfaktor der GRZ mit 0,35 für die Wohnbauflächen angesetzt, für die Erschließungsstraßen und Wege aufgrund der Vollversiegelung mit 1,0.

Die detaillierte Gegenüberstellung von altem und neuem Kompensationsbedarf findet sich in der Tabelle in Anlage 1.

Bei der Gegenüberstellung verbleibt ein Kompensationsbedarf von 7.080 Wertpunkten für den Änderungsbereich, der durch die Eingrünung um weitere 2.764 Wertpunkte auf einen Bedarf von 4.316 Wertpunkten reduziert wird.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wäre für diesen Teilbereich ein Kompensationsbedarf von 10.469 Wertpunkten entstanden.

Somit ergibt sich durch die Änderung ein verringerter Eingriff gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der durch die vorgesehenen Eingrünungsflächen und zusätzlich durch die Festsetzungen zur Durchgrünung vollständig kompensiert wird.

**Ein zusätzlicher (externer) Kompensationsbedarf entsteht durch die 1. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Fürnbach II“ nicht, ebenso aber auch kein Kompensationsüberschuss, der einem Ökokonto gutgeschrieben werden könnte, da bislang ja keine der ursprünglich geplanten Maßnahmen umgesetzt wurde.**

Die im damaligen Bebauungsplan vorgesehene Eingrünung außerhalb des jetzigen Änderungsbereichs wird durch zusätzliche Festsetzungen zur Neupflanzung von Strauchhecken an der Südwestgrenze und zur Durchgrünung mit zusätzlichen Laubbäumen kompensiert, so dass auch für den Änderungsbereich die landschaftliche Einbindung sichergestellt ist.

Für den Bereich der Teilaufhebung auf den südlichen Teilflächen des Bebauungsplans ist eine Rücknahme der rechtskräftigen Änderung der Nutzung der Grundflächen und somit eine Rücknahme der Eingriffe und eine Entlastung des Naturhaushaltes durch die fehlende Inanspruchnahme von Obstwiesen, landwirtschaftlichen Nutzflächen und Grünwegen zu verzeichnen.

Die dort vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung am Süd- und Westrand sowie zur Durchgrünung östlich der südlichen Planstraße mit

- Pflanzgeboten von Einzelbäumen,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und
- öffentlichen Grünflächen,

die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan auch der Kompensation der naturschutzfachlichen Eingriffe in diesem Bereich dienen, werden damit ebenfalls aufgehoben.

Es verbleibt weder ein Defizit noch ein Überschuss an Kompensation durch die Teilaufhebung in dem südlichen Teil des Bebauungsplans, da diese Bau- und Eingrünungsmaßnahmen bislang ja noch nicht

umgesetzt wurden.

### 3.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der Walnussbaum auf Fl.Nr. 154/3 wird ebenso zum Erhalt festgesetzt wie die Hecke an der Grenze von Fl.Nr. 155 zu 157.

### 3.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### Pflanzmaßnahmen auf Privatgrundstücken

##### Einzelbaumpflanzungen

Je angefangene 600 m<sup>2</sup> eines Baugrundstücks ist mindestens ein standortgerechter mittel- oder kleinkroniger Laubbaum (Baum II. oder III. Ordnung oder Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzenvorschlagsliste A ohne Standortbindung anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

Der Erhalt vorhandener Obst- bzw. Laubbäume wird auf das Pflanzgebot angerechnet.

##### Pflanzenvorschlagsliste A (Baumpflanzungen für Privatgrundstücke):

Pflanzgröße und –qualität: Hochstämme, 2 x v. (STU 10 – 12)

Aesculus x carnea	Rotblühende Kastanie
Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Crataegus spec.	Pflaumendorn, Apfeldorn, Rotdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Ulmus spec.	Ulmenarten und -sorten (z.B. „Lobel“).
sowie regionaltypische Obstsorten als Hochstämme	

##### Gehölzpflanzungen

Im Süden des Änderungsbereichs ist auf Fl.Nr. 155 ein 5 – 8 m breiter Eingrünungsstreifen festgesetzt. Dort ist eine zweireihige Baum-Strauchhecke (Baumanteil 3 – 5 % der Stückzahl) gemäß Pflanzenvorschlagsliste B vorzusehen.

##### Pflanzenvorschlagsliste B (zweireihige Baum-Strauchhecke für Privatgrundstücke):

Pflanzabstand der Reihen 1 m, Pflanzabstand in der Reihe ca. 1,2 - 1,5 m

##### Bäume II. Ordnung (Pflanzgröße und -qualität Heister: 2 x v, Höhe mind. 125 – 150)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

##### Straucharten (Pflanzgröße und -qualität: 2 x v, Höhe 60 - 100)

Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Essig-Rose	Rosa gallica
Hundsrose	Rosa canina
	sowie weitere heimische Rosenarten
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Zur Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild ist innerhalb des festgesetzten 3 m breiten Eingrünungstreifen an der Südwestgrenze des Änderungsbereichs eine einreihige Strauchreihe gemäß Pflanzenvorschlagsliste C anzulegen.

### **Pflanzenvorschlagsliste C (einreihige Strauchhecke für Privatgrundstücke):**

Pflanzabstand in der Reihe ca. 1,2 - 1,5 m

#### **Straucharten (Pflanzgröße und -qualität: 2 x v, Höhe 60 - 100)**

Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Essig-Rose	Rosa gallica
Hundsrose	Rosa canina
	sowie weitere heimische Rosenarten
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

## **3.4 Vollzugsfrist und Erhaltungsgebot**

Zum Erhalt vorhandener Gehölze im Baubereich sind Schutzmaßnahmen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insbesondere RSB-2023).

Die verbindlichen Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf dem Baugrundstück sind nach Abschluss der Baumaßnahmen (Bezug) spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu vollziehen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.

Sämtliche Pflanzungen und Ansaaten 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.

## **4 Kurze artenschutzrechtliche Beurteilung für die Teilaufhebung mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Fürnbach II“**

### **4.1 Einleitung**

Die geplanten Maßnahmen der Teilaufhebung mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Fürnbach II“ der Gemeinde Rauhenebrach haben möglicherweise Auswirkungen auf geschützte Tiere und Pflanzen. Die Prüfung erfolgt dabei unabhängig von den bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezieht sich auf alle mit der Umsetzung des Bebauungsplans bzw. der Teilaufhebung mit 1. Änderung des Bebauungsplans möglichen Maßnahmen.

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 3/2024), Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Haßberge
- Fachliteratur mit Verbreitungskarten.
- Potenzialabschätzung auf der Basis der Ortsbegehung

Eigene Bestandserfassungen, z.B. zu Brutvögeln wurden nicht durchgeführt.

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die Arbeitshilfe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Prüfablauf“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom Februar 2020.

## 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)
- Rücknahme der rechtskräftigen Flächenumwandlung im Bereich der Teilaufhebung
- Benachbarungs-/ Immissionswirkungen (Lärm und Erschütterungen, Schadstoffimmissionen)

### Anlagenbedingte Wirkprozesse

- Flächenumwandlung (dauerhafte Inanspruchnahme, Reliefveränderungen und Überbauung)
- Rücknahme der rechtskräftigen Flächenumwandlung im Bereich der Teilaufhebung

### 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 Lebensraum-/Biotopausstattung des Änderungsbereichs 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-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.**

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

#### **Fledermausarten**

Aufgrund der Lebensraumausstattung und der Potenzialabschätzung im Zuge der Geländeerhebung hat der Änderungsbereich allgemeine Bedeutung als Jagd-/Nahrungslebensraum für typische Fledermäuse der Kulturlandschaft wie dem Braunen Langohr.

Mit der Teilaufhebung werden rechtskräftige Inanspruchnahmen von Nahrungslebensräumen auf den extensiv genutzten Grünlandflächen zurückgenommen, so dass diese weiterhin als Jagdlebensraum zur Verfügung stehen. Die alten Obstbäume auf Fl.Nr 157 mit ihren Höhlen und Rindenstrukturen stellen darüber hinaus auch mögliche Sommer- und Übertagungsquartiere für Fledermäuse dar und bleiben erhalten.

#### **Auswirkungen:**

Verluste von potenziellen Ruhestätten sind für den Änderungsbereich auszuschließen.

Die Verluste von Jagdlebensräumen von Fledermäusen durch die Maßnahmen des Bebauungsplans im Änderungsbereich sind gering, im Teilaufhebungsbereich bleiben diese ebenso wie die alten Obstbäume mit ihren Höhlen- und Rindenstrukturen erhalten. Beeinträchtigungen von Transferflügen können ausgeschlossen werden.

Zusätzliche bau- und betriebsbedingte Störungen (Lärm, Staub, Abgase u. ä.) sind voraussichtlich

vernachlässigbar.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG können für die Fledermausarten ausgeschlossen werden.

#### **Weitere möglicherweise vorkommende Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL**

Der Änderungsbereich, insbesondere die Ackerfläche, erscheint als Lebensraum für die Zauneidechse wenig geeignet. Die Böschungen mit den Gehölzbeständen sind sehr dicht bewachsen, relativ nährstoffreich und feucht.

Mit der Teilaufhebung der südlichen Flächen (Obstwiesen mit Holzlager, Grünlandflächen, Wegränder) wird eine Betroffenheit der dort ggf. vorhandenen Vorkommen der Zauneidechse vermieden.

Vorkommen des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) konnten im Rahmen der Ortsbegehung im Änderungsbereich nicht festgestellt werden, lediglich auf Fl.Nr. 157 der Teilaufhebung wird vom Eigentümer ein Vorkommen genannt. Ein bodenständiges Vorkommen von Wiesenknopf-Ameisenbläulingen wird für den verbleibenden Änderungsbereich deshalb ausgeschlossen.

#### **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-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.  
Abweichend davon liegt ein Verstoß nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.**

#### **Bodenbrütende Vogelarten**

Die Ackerfläche ist aufgrund der dichten Kammerung des Landschaftsausschnitts mit den vorhandenen Gehölzstrukturen, die als Ansitzwarten für Greifvögel dienen können, sowie der Topografie als Lebensraum und Brutplatz für bodenbrütende Vogelarten nicht geeignet.

Mit der Teilaufhebung der südlichen Flächen wird eine Betroffenheit der dort ggf. vorhandenen Bodenbrüter vermieden.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für die bodenbrütenden Vogelarten deshalb nicht erfüllt.

#### **Heckenbrütende Vogelarten**

Die Gehölze des Änderungsbereichs sind Brutplatz für eher weit verbreitete heckenbrütende Vogelarten einschl. Dorngrasmücke und Neuntöter.

Hinweise auf Rabenvogelnester ergaben sich bei der Kontrolle der Gehölze im Zuge der Geländebegehung nicht.

#### **Auswirkungen**

Eine Störung oder Beeinträchtigung der Nester der heckenbrütenden Vogelarten, die in der Regel

ohnehin jährlich neue Nester bauen, kann durch eine Gehölzrodung gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit, also nicht zwischen 01.03. und 30.09., ausgeschlossen werden.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für die heckenbrütenden Vogelarten unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahme nicht erfüllt.

### **Höhlenbrütende Vogelarten**

Die alten Obstbäume auf Fl. Nr. 157 weisen mit den alten Obstbäumen und ihren Höhlen geeignete Lebensraumrequisiten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter wie Star, Gartenrotschwanz und Grünspecht, Wendehals auf.

### **Auswirkungen**

Durch die Teilaufhebung in diesem Bereich können die Obstbäume mit ihren Lebensraumrequisiten für höhlenbrütende Vogelarten erhalten werden.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG können für die höhlenbrütenden Vogelarten ausgeschlossen werden.

## **4.5 Gutachterliches Fazit**

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen der Teilaufhebung mit 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fürnbach II“ der Gemeinde Rauhenebrach keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden

- Erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

**Anlage 1: Bilanzierung – Gegenüberstellung rechtskräftiger B-Plan (Kompensationsbedarf alt) und geplante 1. Änderung (Kompensationsbedarf neu) für den Bereich der 1. Änderung**

## **C UMWELTBERICHT**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Teilaufhebung mit 1. Änderung des Bebauungsplans**

Ziel und Zweck der Teilaufhebung mit 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fürnbach II“ der Gemeinde Rauhenebrach ist es, bedarfsgerechte Baugrundstücke am Ortsrand von Fürnbach einschl. Erschließung zu entwickeln.

Die Gemeinde Rauhenebrach beabsichtigt, den rechtsgültigen Bebauungsplan „Fürnbach II“ (Stand Satzungsbeschluss vom 12.12.2000) im Bereich der Fl.Nrn. 154, 154/1, 154/2, 154/3 und 155 der Gemarkung Fürnbach sowie Teilflächen der Fl.Nr. 149 (für den Ausbau der Zuwegung) mit einer Größe von ca. 9.298 m<sup>2</sup> zu ändern. Gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan wurden die beiden bereits bebauten Grundstücke Fl.Nr. 154/1 und 154/3 mit einbezogen.

Dabei soll die geplante Erschließung und die Grundstücksaufteilung angepasst sowie die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,35 reduziert werden.

Geplant ist die Festsetzung als

- Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,35
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“
- Öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün
- Private Grünflächen
- Randeingrünung mit Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der südliche Teil des Bebauungsplanes mit den Fl.Nrn 151, 152 und 153 (jeweils Teilflächen), 156 und 157 sowie eines Teilstücks der Weilerstraße (Fl.Nr. 25/1) sowie Teilflächen des aufgeweiteten Einmündungstrichters in den Theinheimer Weg (Teilflächen der Fl.Nrn. 169 und 169/1) mit 0,98 ha wird aufgehoben.

Das Gebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Fürnbach südlich des Sportplatzes und südlich der Straße „Theinheimer Weg“. Der nördliche Teil des Änderungsbereichs mit dem Wohnhaus (Hs. Nr. 11) wird von ausgedehnten Gärten, die angrenzenden Flächen von Obstwiesen auf Fl.Nr. 154 und 154/3 geprägt. Daran schließt nach Süden eine Ackerfläche an. Am Südrand des Änderungsbereichs befindet sich eine Geländeböschung mit Baumgruppen (v.a. Kirschen) und einer von Schlehen dominierten Hecke.

Im Westen verläuft ein gut ausgebauter asphaltbefestigter Weg, im Südwesten ein Grünweg, an den sich extensiv genutzte Grünlandflächen anschließen, die den Bereich der Teilaufhebung umfassen.

Südlich davon liegen Obstwiesen mit Holzlagern, Nebengebäude und ein mit Obstbäumen überstandener Hühnergarten. Im Osten schließen sich (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen und Wohnhäuser des Ortskerns an.

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

Im Regionalplan für die Region Main-Rhön (3) ist nördlich, östlich und südöstlich des Änderungsbereichs ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt. Diese Darstellung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes deckt sich mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes.

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (3. Änderung) der Gemeinde Rau-

henebrach als Wohngebiet dargestellt.

Dort wurde auch die Teilaufhebung der südlichen Teile des Bebauungsplans bereits vollzogen, weil es die rückläufige Einwohnerentwicklung in den einzelnen Ortsteilen der Gemeinde Rauhenebrach notwendig macht, die vorhandenen und bereits infrastrukturell erschlossenen (inner-)örtlichen Bauflächenpotenziale vorrangig zu entwickeln. Entsprechend wurden größere, sich an den Ortsrändern befindliche und ehemals für die Ausweisung von Wohnbebauung vorgesehene gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen zurückgenommen. Dabei wurde darauf geachtet, dass den einzelnen Ortsteilen weiterhin ausreichend freie Bauflächenpotenziale in Relation zu ihren Einwohnerzahlen zur Verfügung stehen (siehe auch Zusammenfassende Erklärung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans (BAURCONSULT, 28.08.2018).

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

### **2.1 Schutzgut Boden und Fläche**

#### **Bestand**

Der Änderungsbereich liegt im Mittleren Keuper im Bereich der „Hassberg-Formation“ mit dem Blasen sandstein. Es handelt sich um fein- bis grobkörnige Sandsteine mit Ton- und Schluffsteinen.

Die Bodenart im Änderungsbereich sind vorrangig Braunerden und Pseudogley-Braunerden über Lehm und Ton.

#### **Prognose**

Mit der Teilaufhebung mit 1. Änderung des Bebauungsplans werden keine weiteren Flächen im Änderungsbereich zusätzlich überbaut. Die Anpassung der Erschließung hinsichtlich Lage sowie der Grundstücksgrenzen führt zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes.

Mit der Reduzierung der GRZ von 0,4 auf 0,35 verringert sich der mögliche Versiegelungsgrad, was zu einer Entlastung des Schutzgutes Boden und damit des Naturhaushaltes führt.

Mit der Rücknahme der Bebauung im südlichen Teil (Teilaufhebung) wird die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung um 0,98 ha und somit deutlich verringert.

Insgesamt ist von keiner Erheblichkeit der Teilaufhebung mit 1. Änderung des Bebauungsplanes bzgl. des Schutzgutes Boden und Fläche auszugehen. Die Rücknahme der rechtskräftigen Bebauung im Bereich der Teilaufhebung entlastet das Schutzgut erheblich und trägt zur Verringerung des Flächenverbrauchs bei.

### **2.2 Schutzgut Klima/Luft**

#### **Bestand**

Die mittlere Jahrestemperatur im Steigerwald beträgt ca. 7 - 8 °C. Die jährlichen Niederschlagssummen liegen bei 750 - 850 mm. Vorherrschende Windrichtung ist West.

Die landwirtschaftlich genutzten Hangbereiche sind Kaltluftentstehungsgebiete. Die Kaltluft fließt dabei dem Relief folgend von den Hängen im Nordwesten nach Südosten in die Ortslage Fürnbach ab.

#### **Prognose**

Der Kaltluftabfluss im Änderungsbereich und der Umgebung wird durch die geplanten Maßnahmen des Bebauungsplans nicht erheblich verändert.

Im Bereich der Teilaufhebung wird eine potenzielle Beeinträchtigung zurückgenommen.

Insgesamt ist von keiner Erheblichkeit der Teilaufhebung mit 1. Änderung des Bebauungsplanes bzgl. des Schutzgutes Klima/Luft auszugehen.

## 2.3 Schutzgut Wasser

### Bestand

Der Vorfluter des Änderungsbereichs ist der Heinzleinsgraben, der im Osten von Fürnbach fließt und über Spielhof bei Prölsdorf in die Rauhe Ebrach mündet.

Bei stärkeren Niederschlägen und im zeitigen Frühjahr treten im Änderungsbereich immer wieder Oberflächenwasseraustritte auf.

In der Umgebung des Änderungsbereichs liegen keine Wasserschutzgebiete. Im Nordosten von Fürnbach (ca. 250 m nordöstlich des Änderungsbereichs) liegt das Trinkwasserschutzgebiet der Wasserversorgung der Gemeinde Rauhenebrach, Gemarkung Fürnbach im Tal des Heinzleinsbachs.

### Prognose

Mit der Teilaufhebung mit 1. Änderung des Bebauungsplans werden keine weiteren Flächen im Änderungsbereich zusätzlich überbaut. Die Anpassung der Erschließung hinsichtlich Lage sowie der Grundstücksgrenzen führt zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes.

Mit der Reduzierung der GRZ von 0,4 auf 0,35 verringert sich der mögliche Versiegelungsgrad, was zu einer Entlastung des Schutzgutes Wasser und damit des Naturhaushaltes führt.

Mit der Rücknahme der Bebauung im südlichen Teil (Teilaufhebung) wird die Versiegelung um 0,98 ha verringert, diese Bereiche tragen weiterhin zur Grundwasserneubildung bei.

Es werden weder Wasserschutzgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen.

Insgesamt ist von keiner Erheblichkeit der Teilaufhebung mit 1. Änderung des Bebauungsplanes bzgl. des Schutzgutes Wasser auszugehen. Die Rücknahme der rechtskräftigen Bebauung im Bereich der Teilaufhebung entlastet das Schutzgut erheblich.

## 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Bestand

In der unmittelbaren Umgebung des Änderungsbereichs liegen keine Fauna-Flora-Habitatgebiete oder Vogelschutzgebiete.

Ca. 700 m nördlich des Änderungsbereichs liegt nördlich des Heinzleinsbachs das FFH-Gebiet DE 6029-371.01 „Buchenwälder und Wiesentäler des Nordsteigerwalds“ sowie das Vogelschutzgebiet DE 6029-471 „Oberer Steigerwald“.

Der Änderungsbereich liegt im Naturpark „Steigerwald“, das Landschaftsschutzgebiet im Naturpark Haßberge beginnt ca. 250 m östlich bzw. 400 m nördlich des Änderungsbereichs.

Weitere naturschutzrechtlich geschützte Objekte gemäß §§ 23 - 29 BNatSchG liegen nicht im Änderungsbereich oder der unmittelbaren Umgebung.

Geschützte Feucht- oder Trockenflächen nach § 30 BNatSchG sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Nordöstlich des Änderungsbereichs sind die Feldgehölze entlang des Hohlwegs am „Theinheimer Weg“ in der Bayerischen Biotopkartierung als Biotopfläche B 6129-0026-021 - 023 „Hecken/Feldgehölz-Komplex zwischen Falsbrunn und Fürnbach“ erfasst.

Der nördliche Teil des Änderungsbereichs mit dem Wohnhaus (Hs. Nr. 11) wird von ausgedehnten Gärten (Fl.Nr. 154/1), die angrenzenden Flächen von Obstwiesen auf Fl.Nr. 154 und 154/3 geprägt. Dort sind vor allem jüngere Apfelbäume, Walnuss, Kirsche etc., nach Westen aber auch Eichen und verschiedene Nadelbäume und weitere Ziergehölze vorhanden. Im Westen von Fl.Nr. 154/3 steht ein großer Walnussbaum.

Südwestlich steht eine größere Salweide auf der Fl.Nr. 155 in einer ruderalen Altgrasflur. Die übrige

Fläche der Fl.Nr 155 wird von einem Acker eingenommen.

Am Südostrand befindet sich eine Geländeböschung, die sich auf die Grundstücke Fl.Nrn. 155, 156 und 157 erstreckt. Im Westen stockt – überwiegend auf Fl.Nr. 156 - ein kleines Feldgehölz mit einer Stiel-Eiche (STU 20 cm) und mehreren Vogel-Kirschen (STU 35 cm), darunter stehen Schlehen und Schwarzer Holunder. Nach Nordosten schließen sich in einer Gras- und Krautflur weitere jüngere Kirschen (STU zwischen 20 und 12 cm) als Obstbaumreihe (B432) auf der Grenze der Fl.Nrn. 155 zu 156 an. Der östliche Teil der Böschung ist durch eine mesophile Hecke (B112) mit Schlehe, Schwarzem Holunder und Hecken-Rose – überwiegend auf Fl.Nr. 155 - geprägt.

Der Bereich der Teilaufhebung umfasst

- auf Fl.Nr. 156 ein Holzlager auf intensiv gemähten Grünlandflächen, zwischen denen immer wieder einzelne Obstbäume (v.a. Kirschen, STU 20 cm) sowie Schwarzer Holunder und Pfaffenhütchen. Der Südostteil stellt einen Hühnergarten dar, der von Obstbäumen (Birne, Walnuß, Apfel) beschattet ist
- auf Fl.Nr. 157 befindet sich eine Obstwiese mit 9 älteren Obstbäumen.
- einen Grünweg (V33) auf Fl. Nr. 153 sowie
- extensiv genutzte, mäßig artenreiche Wiesen (G212) auf Fl.Nr.151 und 152 und
- einen Teilabschnitt der Weilerstraße (V11) mit Straßennebenflächen (V51).

Laut aktuellem Auszug der Artenschutzkartierung Bayern (ASK, Bayer. Landesamt für Umwelt, Stand 1/2024) liegen keine aktuellen Nachweise für den Änderungsbereich und seine nähere Umgebung vor.

Aufgrund der Lebensraumausstattung und der Potenzialabschätzung im Zuge der Geländeerhebung hat der Änderungsbereich selbst allgemeine Bedeutung als Jagd-/Nahrungslebensraum für typische Fledermäuse der Kulturlandschaft wie dem Braunen Langohr. Die alten Obstbäume im Bereich der Teilaufhebung auf Fl.Nr 157 mit ihren Höhlen und Rindenstrukturen stellen darüber hinaus auch mögliche Sommer- und Übertagungsquartiere für Fledermäuse dar. Für eine Nutzung als Winterquartiere sind sie zu wenig witterungsgeschützt.

Die Ackerfläche ist aufgrund der dichten Kammerung des Landschaftsausschnitts mit den vorhandenen Gehölzstrukturen, die als Ansitzwarten für Greifvögel dienen können, sowie der Topografie als Lebensraum und Brutplatz für bodenbrütende Vogelarten nicht geeignet.

Die Gehölze des Änderungsbereichs sind Brutplatz für eher weit verbreitete heckenbrütende Vogelarten einschl. Dorngrasmücke und Neuntöter.

Hinweise auf Rabenvogelnester ergaben sich bei der Kontrolle der Gehölze im Zuge der Geländebegehung nicht.

Der Änderungsbereich, insbesondere die Ackerfläche, erscheint als Lebensraum für die Zauneidechse wenig geeignet. Die Böschungen mit den Gehölzbeständen sind sehr dicht bewachsen, relativ nährstoffreich und feucht.

Die südöstlich und südlich anschließenden extensiv genutzten Grünlandflächen und Obstwiesen der Teilaufhebung sind möglicherweise Lebensraum der Zauneidechse.

Vorkommen des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) konnten im Rahmen der Ortsbegehung im Änderungsbereich nicht festgestellt werden, lediglich auf Fl.Nr. 157 der Teilaufhebung wird vom Eigentümer ein Vorkommen genannt. Ein bodenständiges Vorkommen von Wiesenknopf-Ameisenbläulingen wird für den verbleibenden Änderungsbereich deshalb ausgeschlossen.

## Prognose

Auswirkungen auf diese beiden Europäischen Schutzgebiete sind aufgrund der Entfernung und des Schutzzwecks dieser beiden Gebiete auszuschließen.

Die Überprüfung des Kompensationsbedarfs erfolgt sowohl für die bereits rechtskräftigen Festsetzungen als auch für die geplanten Änderungen der Festsetzungen für den Änderungsbereich in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

Bei der Gegenüberstellung verbleibt ein Kompensationsbedarf von 7.080 Wertpunkten für den Änderungsbereich, der durch die Eingrünung um weitere 2.764 Wertpunkte auf einen Bedarf von 4.316 Wertpunkten reduziert wird.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wäre für diesen Teilbereich ein Kompensationsbedarf von 10.469 Wertpunkten entstanden.

Somit ergibt sich durch die Änderung ein verringerter Eingriff gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der durch die vorgesehenen Eingrünungsflächen und zusätzlich durch die Festsetzungen zur Durchgrünung vollständig kompensiert wird.

Ein zusätzlicher (externer) Kompensationsbedarf entsteht durch die 1. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Fürnbach II“ nicht, ebenso aber auch kein Kompensationsüberschuss, der einem Ökokonto gutgeschrieben werden könnte, da bislang ja keine der ursprünglich geplanten Maßnahmen umgesetzt wurde.

Für den Bereich der Teilaufhebung auf den südlichen Teilflächen des Bebauungsplans ist eine Rücknahme der rechtskräftigen Änderung der Nutzung der Grundflächen und somit eine Rücknahme der Eingriffe und eine Entlastung des Naturhaushaltes durch die fehlende Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Grünwegen zu verzeichnen.

Die dort vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung am West- und Südrand sowie zur Durchgrünung östlich der südlichen Planstraße mit

- Pflanzgeboten von Einzelbäumen,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und
- öffentlichen Grünflächen,

die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan auch der Kompensation der naturschutzfachlichen Eingriffe in diesem Bereich dienen, werden damit ebenfalls aufgehoben.

Es verbleibt weder ein Defizit noch ein Überschuss an Kompensation durch die Teilaufhebung in dem südlichen Teil des Bebauungsplans.

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen der Teilaufhebung mit 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fürnbach II“ der Gemeinde Rauhenebrach keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, wenn

- eine Beeinträchtigung von Brutplätzen von heckenbrütenden Vogelarten durch eine Rodung im Zuge der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (siehe § 39 BNatSchG) ausgeschlossen werden kann

Insgesamt sind die mit der Teilaufhebung mit 1. Änderung des Bebauungsplans verbundenen Maßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Die Rücknahme der rechtskräftigen Bebauung im Bereich der Teilaufhebung entlastet das Schutzgut erheblich und trägt zur Verringerung des Flächenverbrauchs bei.

## **2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionen)**

### **Bestand Erholung:**

Die Umgebung des Änderungsbereichs mit den Wegen in die landwirtschaftliche Flur hat Bedeutung als örtlicher Naherholungsraum für Fürnbach.

### **Prognose**

Bzgl. des Aspektes Erholung ergeben sich keine weiteren erheblichen Auswirkungen.

### **Bestand Immissionen**

Eine Vorbelastung des geplanten allgemeinen Wohngebietes ist möglicherweise durch das angrenzende

dörfliche Mischgebiet sowie die westlich anschließende landwirtschaftliche Nutzung gegeben. Diese Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen sind hinzunehmen.

### **Prognose**

Eine zusätzliche Beeinträchtigung der angrenzenden Mischgebietsnutzung durch die Festsetzungen der Teilaufhebung mit 1. Änderung des Bebauungsplans ist derzeit nicht erkennbar.

Für die schutzbedürftigen benachbarten Nutzungen werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Änderung, aber auch nicht durch die Teilaufhebung erwartet.

Insgesamt ist von keiner Erheblichkeit der Teilaufhebung mit 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Schutzgut Mensch zu rechnen.

## **2.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild**

### **Bestand**

Das Plangebiet ist durch die Lage am westlichen Ortsrand von Fürnbach an dem nach Südosten geneigten Hang mit Höhen zwischen 350 m ü. NN am höchsten Punkt im Norden und ca. 338 m ü. NN im Südosten des Änderungsbereichs gekennzeichnet. Gehölzstrukturen befinden sich außerhalb der zentralen Ackerfläche in den vorhandenen Gärten mit Obstwiesen im Norden und auf der Geländestufe an der südlichen Grenze des Änderungsbereichs. Südlich außerhalb schließen sich Obstgärten an. Es handelt sich um typische Ortsrandstrukturen im Übergang zur freien Landschaft.

Das geplante Wohngebiet ist wegen der vorhandenen Bebauung als Siedlungserweiterung von Westen und Südwesten einsehbar.

### **Prognose**

Der landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes mit der Entwicklung eines neuen Ortsrandes auf den privaten Grünflächen im Westen, Südwesten und Süden kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Entsprechende Festsetzungen sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten.

Damit das geplante Wohngebiet auch mit den Festsetzungen der Teilaufhebung mit 1. Änderung besser in das Landschaftsbild eingebunden und ein neuer Ortsrand entwickelt werden kann, werden verschiedene Maßnahmen zur Neupflanzung von Gehölzstrukturen vorgesehen, die mittelfristig eine Einbindung in das Landschaftsbild ermöglichen.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans werden auch die Festsetzungen zur Anlage der Eingrünung für die Siedlungserweiterung in diesem Bereich aufgehoben.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen. Die Rücknahme der rechtskräftigen Bebauung im Bereich der Teilaufhebung entlastet das Schutzgut erheblich und trägt zur Verringerung des Flächenverbrauchs bei.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **Bestand und Prognose**

Für den Änderungsbereich und die nähere Umgebung sind keine Bodendenkmale bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: BayernViewer Denkmal, Stand 3/2024).

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 Änderungsbereichs.

### 3 Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung)

Die Gemeinde Rauhenebrach möchte mit der Teilaufhebung mit 1. Änderung für örtliche Bauwerber geeignete Baugrundstücke anbieten und eine bedarfsorientierte Siedlungserweiterung ermöglichen.

Falls die Teilaufhebung nicht umgesetzt wird, so wird auch die gemeindliche Zielsetzung, aufgrund der rückläufigen Einwohnerentwicklung in den einzelnen Ortsteilen der Gemeinde vorrangig die vorhandenen und bereits infrastrukturell erschlossenen (inner-)örtlichen Bauflächenpotenziale zu entwickeln, nicht umgesetzt. Die geplante Reduzierung des Flächenverbrauchs könnte dann nicht umgesetzt werden.

## 4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind im Kap. 2.3 der Begründung des Grünordnungsplans zur Teilaufhebung mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Fürnbach II“ ausführlich dargestellt und werden nachfolgend zusammengefasst:

#### **Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. Lebensräumen von Tieren und Pflanzen und dem Schutzgut Wasser**

- Festsetzungen zur Neupflanzung von Einzelbäumen zur Einbindung in das Landschaftsbild; dabei kann auch der Erhalt von bestehenden Obstbäumen auf das Pflanzgebot angerechnet werden (Festsetzung 8.2, alte Festsetzung 3.1 mit 1 großkronigen Laubbaum je Grundstück).
- Festsetzungen zum Erhalt (Festsetzung 8.1) und Schutzmaßnahmen zum Erhalt vorhandener Gehölze im Baubereich (Festsetzung 8.4)
- Festsetzung einer Vollzugsfrist für die Pflanzgebote auf den Baugrundstücken (siehe Festsetzung 8.4)
- Zeitliche Vorgaben zur Rodung (siehe Festsetzung 8.5)
- Festsetzung eines Mindestabstands zwischen Zaun und Geländeoberfläche, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten (siehe Festsetzung 6.6)

#### **Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima**

- Garagenzufahrten und Stellplätze sind aus versickerungsgünstigen Materialien (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, versickerungsfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen) zu erstellen (siehe Festsetzung 8.7, alte Festsetzung 2.2 für Garagenzufahrten sowie 5.0)
- Anfallendes Niederschlagswasser ist bei ausreichender Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens einer Versickerungsanlage zuzuführen. Die Versickerungsfähigkeit ist über ein Bodengutachten nachzuweisen. Sollte der Untergrund keine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufzeigen, ist das Niederschlagswasser über eine Regenrückhaltung gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen (Hinweis 9.3).
- Schutz des Oberbodens (siehe Festsetzung 8.6)

#### **Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. des Landschaftsbildes und des landschaftlichen Erlebens**

- Die Festsetzung zur Gliederung des Straßenraums durch Baumstandorte entfällt (alte planerische Festsetzung 5.0), um die Flächeninanspruchnahme für Verkehrsflächen zu vermindern. Stattdessen wird eine Festsetzung zur Neupflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken mit höherer Stückzahl je Grundstück vorgesehen, die der Durchgrünung des Gesamtgebietes dient.
- Die Festsetzung eines 5 m breiten Eingrünungstreifens im Süden und Osten der Fl.Nrn. 156 und 157 entfällt, stattdessen wird im Südosten der Fl.Nr. 155 ein 5 - 8 m breiter Eingrünungstreifen neu festgesetzt sowie eine vorhandene Hecke als zum Erhalt festgesetzt (Festsetzung 8.1).
- Weiterhin erfolgt die Festsetzung eines Pflanzgebotes (Festsetzung 8.2) für eine einreihige

Strauchpflanzung nach Südwesten, um die Ortsrandeingrünung des rechtsgültigen Bebauungsplans zur Ausbildung von Grünstrukturen zur Einbindung in das Landschaftsbild umzusetzen

- Vorgaben zur Lage und Gestaltung der Zäune (Höhe, Hinterpflanzung von Maschendrahtzäunen mit Hecken) (siehe Festsetzung 6.1 bis 6.6, teilweise schon in alter Festsetzung 4.0 enthalten).

## 4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Auf der Grundlage des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans mit den dort vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung und Kompensation ist zu prüfen, ob mit den im Zuge der 1. Änderung getroffenen Festsetzungen zusätzliche Eingriffe (also Veränderungen der Art und Nutzung von Grundflächen) verbunden sind oder ob möglicherweise eine Entlastung des Naturhaushaltes zu verzeichnen ist.

Die Überprüfung des Kompensationsbedarfs erfolgt sowohl für die bereits rechtskräftigen Festsetzungen als auch für die geplanten Änderungen der Festsetzungen für den Änderungsbereich in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

Bei der Gegenüberstellung verbleibt ein Kompensationsbedarf von 7.080 Wertpunkten für den Änderungsbereich, der durch die Eingrünung um weitere 2.764 Wertpunkte auf einen Bedarf von 4.316 Wertpunkten reduziert wird.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wäre für diesen Teilbereich ein Kompensationsbedarf von 10.469 Wertpunkten entstanden.

Somit ergibt sich durch die Änderung ein verringerter Eingriff gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der durch die vorgesehenen Eingrünungsflächen und zusätzlich durch die Festsetzungen zur Durchgrünung vollständig kompensiert wird.

Ein zusätzlicher (externer) Kompensationsbedarf entsteht durch die 1. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Fürnbach II“ nicht, ebenso aber auch kein Kompensationsüberschuss, der einem Ökokonto gutgeschrieben werden könnte, da bislang ja keine der ursprünglich geplanten Maßnahmen umgesetzt wurde.

Die im damaligen Bebauungsplan vorgesehene Eingrünung außerhalb des jetzigen Änderungsbereichs wird durch zusätzliche Festsetzungen zur Neupflanzung von Strauchhecken an der Südwestgrenze und zur Durchgrünung mit zusätzlichen Laubbäumen kompensiert, so dass auch für den Änderungsbereich die landschaftliche Einbindung sichergestellt ist.

Für den Bereich der Teilaufhebung auf den südlichen Teilflächen des Bebauungsplans ist eine Rücknahme der rechtskräftigen Änderung der Nutzung der Grundflächen und somit eine Rücknahme der Eingriffe und eine Entlastung des Naturhaushaltes durch die fehlende Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Grünwegen zu verzeichnen.

Die dort vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung am West- und Südrand sowie zur Durchgrünung östlich der südlichen Planstraße mit

- Pflanzgeboten von Einzelbäumen,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und
- öffentlichen Grünflächen,

die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan auch der Kompensation der naturschutzfachlichen Eingriffe in diesem Bereich dienen, werden damit ebenfalls aufgehoben.

Es verbleibt weder ein Defizit noch ein Überschuss an Kompensation durch die Teilaufhebung in dem südlichen Teil des Bebauungsplans.

## 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Rauhenebrach möchte an die Nachfrage angepasste Baugrundstücke für ortsansässige Bauwerber anbieten. Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan stellt eine Ortsabrundung entlang der

vorhandenen Erschließungsstraße dar und ermöglicht gleichzeitig die Ausbildung eines Ortsrandes.

Eine Anpassung der Baugrundstücke und Erschließung stellt dabei die flächensparende Alternative am gleichen Standort dar. Eine Neuausweisung einer anderen Fläche, z.B. im Außenbereich wird dadurch verhindert.

Für die Rücknahme des Bauflächenangebots für den Ortsteil Fürnbach gibt es keine Alternative zu einer Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

## 6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

## 7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Vollzugspflicht für die notwendigen privaten Pflanzungen ist in die Festsetzungen aufgenommen.

Die Kontrolle der Einhaltung dieser Festsetzungen erfolgt im Rahmen der hoheitlichen Aufgaben der Gemeinden.

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit den Festsetzungen der Teilaufhebung mit 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fürnbach II“ ergeben sich verschiedene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die nachfolgend zusammengefasst sind:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden und Fläche	Keine, Entlastung im Bereich der Teilaufhebung
Klima/Luft	Keine
Wasser	Keine, Entlastung im Bereich der Teilaufhebung
Tiere und Pflanzen	Gering bis mittel, Entlastung im Bereich der Teilaufhebung
Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	Keine
Landschaft/Landschaftsbild	Gering, Entlastung im Bereich der Teilaufhebung
Kultur- und Sachgüter	Keine

Die Auswirkungen der mit der Teilaufhebung mit 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Fürnbach II“ der Gemeinde Rauhenebrach verbundenen Maßnahmen sind insgesamt aufgrund der nur geringen Anpassungen der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Die Rücknahme der rechtskräftigen Bebauung im Bereich der Teilaufhebung auf 0,98 ha entlastet die Schutzgüter erheblich und trägt zur Verringerung des Flächenverbrauchs bei.