



GEMEINDE OBERSTREU

LANDKREIS RHÖN-GRABFELD

BEBAUUNGSPLAN

MD „STIGEL“

GEMEINDETEIL (GT) OBERSTREU

UMWELTBERICHT

22. OKTOBER 2025 (ENTWURF)

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I – II
--------------------------	--------

1 Einleitung	1
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	1
1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	1
2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	2
2.1 Schutzgut Boden	2
2.2 Schutzgut Wasser	4
2.3 Schutzgut Klima und Luft	5
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	6
2.5 Schutzgut Landschafts- und Stadtbild	7
2.6 Schutzgut Mensch (Emissionen, Lärm)	8
2.7 Schutzgut Mensch (Erholung)	9
2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.9 Wechselwirkungen	10
3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 11	11
4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	11
4.1 Vermeidung und Verringerung	11
4.1.1 Schutzgut Boden	11
4.1.2 Schutzgut Wasser	11
4.1.3 Schutzgut Klima und Luft	11
4.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	12
4.1.5 Schutzgut Landschafts- und Stadtbild	12
4.1.6 Schutzgut Mensch (Emissionen, Lärm)	12
4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung, Ausgleichsflächenbedarf	13
4.3 Ausgleich	16
4.3.1 Ausgleichsmaßnahme A1	16
4.3.2 Hinweise	16
4.4 Berücksichtigung agrarstruktureller Belange	16
5 Alternative Planungsmöglichkeiten	17
6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	17
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	18
7.1 Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“	18
7.2 Schutzgut „Natur und Landschaft“	19
8 Zusammenfassung	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ermittlung Bedeutung/Eingriffsschwere	13
Abbildung 2: Ermittlung der Eingriffsfläche	14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bestehende Flächennutzung	2
Tabelle 2: Geplante Flächennutzung, Flächenbilanz	2
Tabelle 3: Geologie	3
Tabelle 4: Schutzgutbezogene Zusammenstellung von Wechselwirkungen	10
Tabelle 5: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	14
Tabelle 6: Bewertung der Kompensationsmaßnahmen	15
Tabelle 7: Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts	22

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Gemeinderat von Oberstreu hat in seiner Sitzung am 18.11.2020 beschlossen, für das Gebiet „Stigel“ im Gemeindeteil (GT) Oberstreu einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Das Plangebiet soll entsprechend der bauleitplanerischen Zielsetzung im Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet“ (§ 5 BauNVO) ausgewiesen werden.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Stigel“ GT Oberstreu wird einem ortsansässigen Handwerksbetrieb (Schreinerei Hesselbach GmbH) die Möglichkeit zur Betriebserweiterung und somit zur Standortsicherung gegeben. Gleichzeitig sollen vorhandene ortsansässige Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe städtebaulich gesichert und gestärkt werden. Das Bebauungsplangebiet ist bereits zu fast 60 % seiner Fläche bebaut.

Die bebaubare MD-Fläche incl. der erforderlichen Erschließungsflächen hat eine Größe von 11.339 m². Die festgesetzten Grünflächen (Straßenbegleitgrün) nehmen eine Flächengröße von 347 m² ein. Gemäß der Eingriffsregelung zur Bauleitplanung werden Ausgleichsflächen in einer Größe von 2.989 m² erbracht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes umfasst insgesamt eine Fläche von 14.675 m².

1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Grundlegende Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen festgelegt. Sie werden nachfolgend aufgeführt:

- | | |
|--|--|
| - BAUGB - Baugesetzbuch | - BBODSCHG - Bundes-Bodenschutzgesetz |
| - EAGBAU - Europarechtsanpassungsgesetz | - BAYBODSCHG - Bayerisches Bodenschutzgesetz |
| - LEP - Landesentwicklungsprogramm | - WHG - Wasserhaushaltsgesetz |
| - RP3 - Regionalplan Main-Rhön, Region 3 | - BAYWG - Bayerisches Wassergesetz |
| - BNATSCHG - Bundes-Naturschutzgesetz | - WRRL - EU-Wasserrahmenrichtlinie |
| - BAYNATSCHG - Bayerisches Naturschutzgesetz | - BIMSCHG - Bundes-Immissionsschutzgesetz |
| - FFH-RL - Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie | - BAYIMSCHG - Bayerisches Immissionsschutzgesetz |
| - BARTSCHV - Bundesartenschutzverordnung | |

Allgemein gültige Ziele

Folgende allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes wurden für das Bebauungsplangebiet „Stigel“ GT Oberstreu berücksichtigt:

- Reduzierung des Flächenverbrauchs in den noch unbebauten Teilbereichen
- Nachhaltiger Umgang mit den natürlichen Ressourcen Boden und Wasser
- Sparsamer Verbrauch von Boden in den noch unbebauten Teilbereichen

Regionalplan Main-Rhön (3)

- Berücksichtigung eines sparsamen Bodenverbrauchs sowie eines umweltfreundlichen Energieverbrauchs in den noch unbebauten Teilbereichen
- Fortführung der Siedlungstätigkeit in den noch unbebauten Teilbereichen im Rahmen einer organischen Entwicklung

Die umweltrelevanten raumordnerischen Ziele wurden bei der Bebauungsplanerstellung berücksichtigt.

Landschaftsentwicklungskonzept Main-Rhön (LEK 3)

Die überörtlichen Ziele zu den Bereichen des Naturhaushaltes, zum Landschaftsbild und zur naturgebundenen Erholung konnten dem LEK Main-Rhön (3) entnommen werden. Sie sind in der Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen mit aufgenommen und dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind keine umweltrelevanten Aussagen zum Bebauungsplangebiet enthalten.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Das Bebauungsplangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Oberstreu. Die bestehenden Flächennutzungen gliedern sich wie folgt:

Bestehende Flächennutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Gemischte Bauflächen, Dorfgebiet	6.497	44,3
Flächen für die Landwirtschaft	5.502	37,5
Verkehrsflächen	2.149	14,6
Grünflächen	527	3,6
Gesamtfläche	14.675	100,0

Tabelle 1: Bestehende Flächennutzung

Das Bebauungsplangebiet wird im Bestand auf ca. 44,3 % seiner Fläche von bebauten Bereichen mit angegliederten Freiflächen eingenommen. Typisch dörfliche Bau- und Nutzungsstrukturen in ihrem Konglomerat dominieren. Nur geringfügig nachgeordnet sind die als Grünland bzw. Grünlandbrache genutzten Flächen für die Landwirtschaft (ca. 37,5 % der Fläche). Dies ist vorrangig auf die zukünftige Ausgleichsfläche südlich des Hochwasserschutzdeiches zurückzuführen. Die befestigten Verkehrsflächen (Straße, Wege) nehmen ohne das Straßenbegleitgrün ca. 14,6 % der Fläche ein. Verkehrsflächen und überbaute Bereiche haben im Bestand bereits ca. 58,9 % und damit mehr als die Hälfte des Plangebietes bereits dauerhaft überbaut und verändert.

Die geplante Flächennutzung teilt sich wie folgt auf:

Geplante Flächennutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Dorfgebiet (MD)	9.244	63,0
Verkehrsflächen (Straßen)	1.958	13,3
Grünflächen (Straßenbegleitgrün)	484	3,3
Ausgleichsflächen (A1)	2.989	20,4
Gesamtfläche	14.675	100,0

Tabelle 2: Geplante Flächennutzung, Flächenbilanz

Die Bauflächen des geplanten MD-Gebietes nehmen ca. 63,0 % des Baugebietes ein. Der hohe Ausnutzungsgrad beruht auf das Abgreifen und die Integrierung des baulichen Bestandes (Handwerksbetrieb mit Nebengebäuden, landwirtschaftliche Hallen) in das Bebauungsplangebiet. Die Ausgleichsfläche liegt mit 20,4 % der Plangebietsfläche im durchschnittlichen Bereich. Hier gilt, dass für die bestehenden überbauten und versiegelten Flächen kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft mehr zu leisten ist. Bei den Verkehrsflächen mit 15,2 % der Fläche handelt es sich um den vorgegebenen Bestand, der in seiner Art und Bauweise unverändert bleibt. Lediglich die Einmündungsbereiche der beiden Seitenstraßen werden etwas aufgeweitet. Die Grünflächen (Straßenbegleitgrün) sind bereits im Bestand vorhanden und werden in das Bebauungsplangebiet einbezogen.

Geologie

Das Plangebiet wird der geologischen Haupteinheit „Bach- oder Flussablagerung, pleistozän bis holozän“, nördlich der Seitenwege „Löß bzw. Lößlehm“ zugerechnet. Lt. digitaler geologischer Karte handelt es sich hier um die geologische Einheit „Auenablagerung“. (diGK25, LfU, 2021)

Geologische Einheit	Gesteinsbeschreibung	Lage im Plangebiet
Auenablagerung	Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel	gesamtes Bebauungsplangebiet

Tabelle 3: Geologie

Boden

Im Bebauungsplangebiet steht fast ausschließlich kalkhaltige Vega („brauner Auenboden“), selten kalkhaltige Gley-Vega aus Carbonatschluff bis -lehm, selten Carbonatsand an (Auensediment). Der (Aue-)Lehmboden hat eine gute Zustandsstufe, eine gute Wasserstufe und besitzt eine gute Ertragsfähigkeit (LII2). Es handelt sich um Grünlandstandorte.

Der Baugrund besteht im Plangebiet aus bindigen Lockergesteinen, wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen (L,bn) bzw. nördlich der Seitenwege aus bindigen feinkörnigen Lockergesteinen, mäßig bis gut konsolidiert (L,bf). Die mittlere Tragfähigkeit ist wechselhaft, gering bis mittel, z. T. hoch. In der digitalen ingenieurgeologischen Karte (diGK25) sind folgende Baugrundhinweise vorhanden: „Oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen, z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar“ (diGK25, 2021).

Auswirkungen: In den noch unbebauten Teilbereichen des Bebauungsplangebietes finden durch die geplante Bauflächenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme und ein vollständiger und dauerhafter Flächenverlust statt. Dies hat bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf den Boden. Es kommt dort zu Oberbodenabtrag und zur Störung gewachsener Bodenprofile. Durch die Flächenversiegelung gehen Bodenfunktionen verloren.

Die Grundflächenzahl wird auf das städtebaulich notwendige Maß begrenzt. Zusätzlich bleiben die vorhandene Erschließungsstraße „Stigel“ und deren Seitenstraßen/ -wege in ihrer Ausbaubreite und Art der Befestigung (Straße: Asphalt, Seitenwege: Schottertragschicht) erhalten. Nicht bebaute Flächen sind laut Festsetzungen zu begrünen.

Ergebnis:

Der Boden erfährt in Teilbereichen des Bebauungsplangebietes eine dauerhafte Veränderung. Die Auswirkungen sind auf ca. 60 % der Plangebietsfläche ohne Auswirkung, da bereits überbaut und versiegelt, auf den noch unbebauten Teilflächen von mittlerer Erheblichkeit. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen tragen zur Minimierung der Umweltauswirkungen bei. Insgesamt führt die Ausweisung des MD-Gebietes aufgrund der Vorbelastungen zu einer geringen bis mittleren Erheblichkeit.

2.2 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse sind von den herrschenden geologischen Verhältnissen, den für den Naturraum typischen Niederschlagsmengen und der Verdunstung abhängig.

Beschreibung: Das Bebauungsplangebiet liegt im hydrogeologischen Teilraum „Muschelkalk-Platten“ und wird der hydrogeologischen Einheit „Oberer Muschelkalk in kalkiger Fazies“ zugerechnet. Maßgebliche Hydrogeologie ist der Muschelkalk, untergeordnet fluviatile Schotter und Sande. Die Durchlässigkeit des Sediment- und Festgesteines ist mäßig bis gering (4), es handelt sich beim Leitercharakter um einen Grundwasser-Leiter.

Das Plangebiet wird dem Grundwasserkörper (GWK) „Muschelkalk - Mellrichstadt“ (2_G046) zugeordnet. Der Grundwasserkörper befindet sich gemäß Wasserrahmenrichtlinie in einem guten mengenmäßigen und einem guten chemischen Zustand. Die GWK-Komponente Nitrat ist gut, die GWK-Komponente PSM gut. (LfU, 2021)

Auswirkungen: Durch die Bauflächenentwicklung kommt es in den noch nicht bebauten und versiegelten Teilbereichen anlagebedingt zu Flächenversiegelungen. Die Bodenversiegelungen bedingen eine Minderung der Infiltrationsrate für Oberflächenwasser. Dies hat eine Verringerung der bereits geringen Grundwasserneubildung zur Folge. Durch die Versiegelungen wird gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht.

Da die maximal mögliche Flächenversiegelung durch eine Grundflächenzahl begrenzt wird und da keine wassergefährdenden Stoffe behandelt werden, kann die Erheblichkeit der anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigung des Grundwassers als gering eingestuft werden. Außerdem ist das Bebauungsplangebiet bereits zu fast 60 % seiner Fläche überbaut und versiegelt.

Oberflächenwasser

Beschreibung: Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Ortsbereich und Plangebiet werden durch einen Hochwasserschutzdeich vor Überschwemmungen geschützt.

Auswirkungen: Die Erschließung des MD-Gebietes erfolgt ausschließlich vom Altort her über die bereits ausgebaute Straße „Stigel“. Beeinträchtigungen des Überschwemmungsgebietes der Streu sind nicht zu erkennen. Das Plangebiet wird durch den Hochwasserschutzdeich geschützt und beeinflusst das Überschwemmungsgebiet der Streu in keiner Weise.

Nach Aussage der Eigentümer des Gebäudebestandes (Stand: Februar 2021) wurden seit Errichtung des Hochwasserschutzdeiches keinerlei Probleme bei Hochwässern der Streu im Bereich der Baulichkeiten festgestellt. Der abflusswirksame Bereich der Streu ist in der Nähe des Gewässers zu finden, d. h., der Schutzdeich grenzt nur den nicht abflusswirksamen Bereich der Streu ein.

Dennoch werden sowohl die Eigentümer des Gebäudebestandes als auch die zukünftigen Bauwerber noch unbebauter Grundstücke darauf hingewiesen, dass bei extremen Hochwasserereignissen (HQ 100, HQ extrem) die Grundstücke überschwemmt werden können.

Schäden an Gebäuden, an Lagerplätzen oder am Grundstück selbst, die infolge von Hochwasser oder dessen Folgen entstehen, gehen zu Lasten des Bauwerbers. Durch die Zustimmung zu den Vorhaben kann kein Anspruch auf Erhöhung des Hochwasserschutzes oder Schadenersatz abgeleitet werden.

Festsetzungen zu Hochwasserschutzmaßnahmen an Gebäuden können das Schadenpotential deutlich reduzieren. So dürfen in Geschossen unterhalb der Deichkrone keine Nutzungen stattfinden, die für einen dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind.

Maßnahmen zum Schutz des Hochwasserschutzdeiches sichern die Leistungsfähigkeit der Schutzeinrichtung. So muss zum landseiteigen Deichfuß ein Schutzstreifen von mind. 2m eingehalten werden, der nicht bebaut und nicht bepflanzt werden darf. Die landseitige Entwässerung des Deiches darf in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Eine flächensparende Bauweise und flächensparende Erschließung, eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen minimieren den Anteil abflusswirksamer Flächen im noch unbebauten Plangebiet. Die maximale GRZ beschränkt die maximal mögliche Versiegelung. Die nicht überbauten Flächen sind gemäß Art. 7 (1) BayBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Ergebnis Grund- und Oberflächenwasser:

Durch den Bau von weiteren Gebäuden zusätzlich zu den bereits überbauten Flächen im MD-Gebiet können Eingriffe in den Grundwasserhaushalt und am Gewässerhaushalt entstehen, die für dieses Schutzgut aufgrund der Vorbelastungen insgesamt von geringer bis mittlerer Erheblichkeit sind.

2.3 Schutzgut Klima und Luft

Klima

Beschreibung: Die Klimatönung von Oberstreu ist kontinental geprägt (Wetterstation Bad Königshofen/Merkershausen). Atlantische Einflüsse sind v. a. im Winter zu erkennen.

Mittlere Verhältnisse der Lufttemperatur im Jahr (2006 - 2020): 9,2 °C

Mittlere Verhältnisse der Niederschläge im Jahr (2006 - 2020): 551,4 mm

Trockenheitsindex: trocken-warm

Das Bebauungsplangebiet hat für den Ortsbereich von Oberstreu keine hohe Wärmeausgleichsfunktion.

Auswirkungen: Die Auswirkungen auf das Klima sind vernachlässigbar. Es wird ein Maximalwert für die Grundflächenzahl erlassen, der die maximal mögliche Flächenversiegelung festsetzt.

Luft

Beschreibung: Vom Baugebiet ausgehende Luftschadstoffe, die Pflanzen und Tiere schädigen, die Lebensqualität und Gesundheit des Menschen beeinträchtigen oder zu Schäden an Bauwerken führen, können ausgeschlossen werden. Das Bebauungsplangebiet ist bereits zu ca. 60 % seiner Fläche überbaut. Inversionswetterlagen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen: Immissionsbelastungen im MD-Gebiet sind vernachlässigbar, wenn die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden.

Ergebnis Klima und Luft:

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind aufgrund der Vorbelastungen im Bebauungsplangebiet als gering einzustufen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Beschreibung: Folgende Biotoptypen und Nutzungen wurden im Bebauungsplangebiet erfasst:

- Siedlungsbereiche, Dorfgebiet, Schreinerei, landwirtschaftliche Hallen (inkl. typischer Freiräume)
- Innerörtliche Straße „Stigel“, versiegelt (Asphaltdecke)
- Wirtschaftswege, befestigt (Schottertragschicht)
- Straßenbegleitgrün (Rasen mit hoher Trittbelastung und hoher Schnittfrequenz)
- Intensivgrünland
- Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen (mehrfährig brachgefallene Bestände mit einem hohen Anteil an Brachezeigern, Verbuschung < 50 %)

Das Bebauungsplangebiet wird im Bestand auf ca. 44,3 % seiner Fläche von bebauten Bereichen mit angegliederten Freiflächen eingenommen. Typisch dörfliche Bau- und Nutzungsstrukturen in ihrem Konglomerat dominieren. Nur geringfügig nachgeordnet sind die als Grünland bzw. Grünlandbrache genutzten Flächen für die Landwirtschaft (ca. 37,5 % der Fläche). Dies ist vorrangig auf die zukünftige Ausgleichsfläche südlich des Hochwasserschutzdeiches zurückzuführen. Die befestigten Verkehrsflächen (Straße, Wege) nehmen ohne das Straßenbegleitgrün ca. 14,6 % der Fläche ein. Verkehrsflächen und überbaute Bereiche haben im Bestand bereits ca. 58,9 % und damit mehr als die Hälfte des Plangebietes bereits dauerhaft überbaut und verändert.

Alle Flächennutzungen haben geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Lediglich die Grünlandbrache sowie das Intensivgrünland besitzen mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die ehemalige Grünlandbrache wird aktuell mit der genehmigten neuen Lagerhalle der Schreinerei überbaut. (2020/2021)

Das Bebauungsplangebiet ist in begrenztem Umfang potenzielles Jagdhabitat für verschiedenste Fledermaus-Arten, die aus der Region bekannt sind oder auf Wanderungen vorkommen können. Allerdings sind Betroffenheiten für alle Arten auszuschließen, da ihnen regional weiterhin sehr große Flächen zur Nahrungssuche zur Verfügung stehen.

Für die übrigen streng geschützten Artengruppen

- übrige Säugetiere
- Kriechtiere
- Lurche
- Libellen
- Käfer
- Schmetterlinge

sind Vorkommen und Betroffenheit im Bebauungsplangebiet mangels Habitats, Isolierungen und Störungen mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes mit seinen Vorbelastungen (Isolierung, Landnutzung, Störungen, Gebäudebestand, Handwerksbetriebe, landwirtschaftliche Betriebsstellen, Hallen) ist es weitestgehend unwahrscheinlich, dass seltene oder gefährdete Vogelarten dauerhaft oder mit lebensnotwendigen Teillebensräumen im Plangebiet vorkommen.

Insgesamt ist die aktuelle Lebensraumqualität im Bebauungsplangebiet aufgrund der Vorbelastungen gering.

Auswirkungen: Das Bebauungsplangebiet ist bereits zu ca. 60 % seiner Fläche überbaut. Die Verkehrsflächen bleiben in ihrem Bestand und ihrer Bauweise erhalten und werden flächenmäßig nicht vergrößert. Auf den noch nicht bebauten Grundstücken findet eine Beeinträchtigung von Intensivgrünland, einer Grünlandbrache und von „wildem“ Lagerflächen statt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tier und Pflanze sind gering, da die betroffenen Lebensräume kaum Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild aufweisen.

Zur Vermeidung evtl. artenschutzrechtlicher Konflikte wurden Bauzeitenbeschränkungen erlassen:

- Gehölzpflege und Entfernen von Gehölzen (01. Oktober bis 28. Februar)
- Abbruch von Gebäuden / Scheunen im Winterhalbjahr (01. Oktober bis 28. Februar)
- Baufeldräumung (01. September bis 28. Februar)

Weitere artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch Umsetzung und Realisierung der geplanten Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine Beeinträchtigungen auf besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 44 BNatSchG zu erwarten.

Die Neuschaffung von Ausgleichsflächen führt zu einer deutlichen Aufwertung der Biodiversität (Aufbau eines Streuobstbestandes im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland).

Ergebnis:

Die Umweltauswirkungen des Bebauungsplangebietes auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind aufgrund der Vorbelastungen von geringer Erheblichkeit.

2.5 Schutzgut Landschafts- und Stadtbild

Beschreibung: Das geplante MD-Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Oberstreu sowie am Rand der Streuaue. Durch den Hochwasserschutzdeich ist der Ortsrand von Oberstreu im dortigen Bereich endgültig definiert. Eine Erweiterung Richtung Streuaue ist aus wasserwirtschaftlicher, aus städtebaulicher und aus naturschutzfachlicher Sicht nicht möglich.

Das MD-Gebiet ist aufgrund seiner bestehenden Bebauungen und aufgrund mangelhafter Eingrünung von Süden her deutlich einsehbar. Der Hochwasserschutzdeich verhindert aus Sicherheitsgründen eine Bepflanzung.

Auswirkungen: Die vorhandene Bebauung des Plangebietes überformt das Ortsrand- und Landschaftsbild von Oberstreu im dortigen Bereich deutlich. Die fehlende Eingrünung macht sich bemerkbar. Der aktuell als nicht geschlossener Ortsrand wahrnehmbare Bereich kann sich durch eine Bebauung ohne Eingrünung verstärken.

Zur Verbesserung des Ortsrandbildes, aber auch als Ausgleich für die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird südlich des Hochwasserschutzdeiches eine Streuobstwiese neu angelegt. Die Fassaden der neuen und nach Möglichkeit auch der bestehenden genehmigten Hallen und Gebäude sollen mit Kletter-, Schling- und Rankpflanzen ansprechend eingegrünt werden.

Ergebnis:

Die Auswirkungen der geplanten Bauflächenausweisung auf das Orts- und Landschaftsbild sind trotz Vorbelastungen von mittlerer Erheblichkeit. Die geplanten Bebauungen passen sich der vorhandenen städtebaulichen Struktur im direkten Umfeld an.

2.6 Schutzgut Mensch (Emissionen, Lärm)

Beschreibung: Das Baugebiet wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen. Das geplante MD-Gebiet soll dörfliche Strukturen wie vorrangig Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie ortsansässige Handwerksbetriebe erhalten, sichern und städtebaulich (weiter)entwickeln. Das aktuell existierende bauliche Konglomerat wird städtebaulich geordnet und vom ehemals Außenbereich in den Ortsbereich eingefügt. Die Neuausweisung eines Dorfgebietes (MD) ist aufgrund des baulichen Bestandes schlüssig.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Oberstreu und hat eine Mindestentfernung von ca. 85m zum Ortskern von Oberstreu (Altort, MD-Charakter). Die in den Bebauungsplänen SO „Braugärten“ und SO „In der Au“ baurechtlich mit der Zweckbestimmung Grabeland festgesetzten Bereiche übernehmen Pufferfunktionen zwischen dem geplanten MD-Gebiet und dem Ortskern. Über die Innerortsstraße „Stigel“ erhält das Plangebiet Anschluss an die überörtliche Kreisstraße NES39, die Staatsstraße St2445 und von dort Anbindung an die überregionale A71. Es stehen somit leistungsfähige örtliche und überörtliche Straßen für den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr zur Verfügung.

Auswirkungen: Nach den Vorgaben des § 50 Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

An das Bebauungsplangebiet grenzen folgende tw. rechtskräftig festgesetzte Flächennutzungen an:

- Im Norden: - ausgewiesene Sondergebiete „Grabeland“ (SO), nächstgelegene Wohnbebauung im Ortskern (MD) Hausmitte ca. 90 m Entfernung
- Im Osten: - Hochwasserschutzdeich mit Streuaue (Außenbereich)
- Im Süden: - Hochwasserschutzdeich mit Streuaue (Außenbereich)
- Im Westen: - Feldflur (Außenbereich), im F-Plan als gemischte Bauflächen (M) dargestellt

Mit der geplanten Zuordnung des Gebietstypus Dorfgebiet (MD) zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden.

Die Gemeinde sieht aufgrund

- des bereits vorhandenen ortsansässigen Handwerksbetriebes (Schreinerei) und der bestehenden Wirtschaftsstellen ortsansässiger landwirtschaftlicher Betriebe,
- der erteilten Baugenehmigungen durch das Landratsamt Rhön-Grabfeld zur Schreinerei mit Nebengebäuden und Hallen sowie zu den landwirtschaftlichen Hallen mit diversen Bedingungen und Auflagen auch im Sinne des Schallschutzes,
- dem seit Jahren laufenden Handwerksbetrieb ohne Einwände der Nachbarn

kein städtebauliches Konfliktpotential. Die städtebauliche Planung übernimmt weitgehend den baulichen Bestand und lässt zukünftig nur Arten der Bodennutzung zu, die diesem Bestand entsprechen und sich in das dörfliche Nutzungskonglomerat (MD) einpassen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie insbesondere

- eine Zeitenbeschränkung des Lieferverkehrs und der Ladetätigkeiten
- für schutzbedürftige Schlafräume im MD-Gebiet eine schallabgewandte Anordnung mit einer Belüftung über die Ostseite eines Wohngebäudes
- die Prüfung der Einhaltung der Beurteilungspegel nach TA Lärm für schutzbedürftige Nutzungen im MD-Gebiet von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) im Baugenehmigungsverfahren anhand der konkreten Bau- und Betriebsbedingungen des geplanten Bauvorhabens unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastungen

lassen im Umfeld keine schädlichen Umwelteinwirkungen erwarten.

Ergebnis Mensch (Emissionen, Lärm):

Im Sinn der TA-Lärm sind aufgrund der Vorbelastungen und dem geringen baulichen Erweiterungspotential keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Umfeld zu erwarten.

2.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung: Das Bebauungsplangebiet hat indirekte Bedeutung für die ortsnahe Erholung. So wird der Weg auf dem Hochwasserschutzdeich als ganzjährig begehbarer Rundweg um das Dorf intensiv genutzt. Die Straße „Stigel“ bildet für die Ortsbevölkerung einen Hauptzugang zur freien Landschaft. Die Straße wird gleichzeitig als Radwegverbindung zwischen den Ortsteilen Mittelstreu und Oberstreu genutzt. Die nördlich des Plangebietes angrenzenden Dauerkleingärten werden gut angenommen und bewirtschaftet.

Auswirkungen: Das Bebauungsplangebiet ist bereits zu ca. 60 % seiner Fläche überbaut. Durch eine weitere Bebauung in den noch vorhandenen Baulücken kann der ortsnahe Freizeitwert von Oberstreu nicht geschmälert werden. Beeinträchtigungen des erholungswirksamen Landschaftsbildes sind im dortigen Bereich nicht zu erwarten, da bereits die vorhandenen Bauten das Orts- und Landschaftsbild überformen. Die geplante Bebauung passt sich der vorhandenen städtebaulichen Struktur im direkten Umfeld an.

Ergebnis Mensch (Erholung):

Die Auswirkungen des MD-Gebietes auf die Erholungseignung sind aufgrund der Vorbelastungen von geringer Erheblichkeit.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Im nördlichen Bereich des Änderungsgebietes ist ein kleiner Abschnitt des ausgewiesenen Bodendenkmals D-6-5527-0168 (Archäologische Befunde der frühneuzeitlichen Ortsbefestigung von Oberstreu, ehem. bestehend aus Mauer-, Graben- oder Wassergrabenabschnitten) bekannt.

Auswirkungen: Für Bodeneingriffe jeglicher Art in diesem Teilbereich des Änderungsgebietes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Ergebnis:

In dem betroffenen Bereich sind keine Bodeneingriffe vorgesehen bzw. nötig. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind somit von geringer Erheblichkeit. Auch örtliche Sichtbeziehungen und Sichtachsen werden nicht beeinflusst.

2.9 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Schutzgütern bzw. den einzelnen Belangen des Umweltschutzes, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ebenfalls zu berücksichtigen sind, veranschaulicht folgende Tabelle:

Schutzgut/ Schutzgutfunktion	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern
Tiere Lebensraumfunktion	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima/ Bestandsklima, Wasserhaushalt) Spezifische Tierarten/ -gruppen als Indikatoren für die Lebensraumfunktion von Biotoptypen/ -komplexen
Pflanzen Biotopschutzfunktion	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Geländeklima, Grundwasser-Flurabstand, Oberflächengewässer) sowie von der Besiedlung durch Tierlebensgemeinschaften (Pflanzen als Schadstoffakzeptor im Hinblick auf die Wirkpfade Pflanzen - Mensch, Pflanzen - Tier) Anthropogene Vorbelastungen von Biotopen
Boden Standortfunktion Speicher- und Reglerfunktion Boden als landschafts- geschichtliche Urkunde Natürliche Ertragsfunktion	Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen Boden als Standort für Biotope / Pflanzengesellschaften Boden als Lebensraum für Bodentiere Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) Boden als Schadstoffsink und Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Boden - Pflanzen, Boden - Wasser, Boden - Mensch, (Boden - Tiere) Abhängigkeit der Erosionsgefährdung des Bodens von den geomorphologischen Verhältnissen und dem Bewuchs Anthropogene Vorbelastungen des Bodens
Oberflächengewässer Lebensraumfunktion Funktion im Landschaftswasser- haushalt	Abhängigkeit des ökologischen Zustands von Auenbereichen (Morphologie, Vegetation, Tiere, Boden) von der Gewässerdynamik Abhängigkeit der Selbstreinigungskraft vom ökologischen Zustand des Gewässers (Besiedlung mit Tieren und Pflanzen) Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen Abhängigkeit der Gewässerdynamik von der Grundwasserdynamik im Einzugsgebiet (in Abhängigkeit von Klima, Relief, Hydrogeologie, Boden, Vegetation/ Nutzung) Gewässer als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Gewässer - Pflanzen, Gewässer - Tiere, Gewässer - Mensch Anthropogene Vorbelastungen von Oberflächengewässern
Grundwasser Grundwasser- dargebotsfunktion Grundwasserschutz- funktion Funktion im Landschaftswasser- haushalt	Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von hydrogeologischen Verhältnissen und Grundwasserneubildung Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, bodenkundlichen und vegetationskundlichen / nutzungsbezogenen Faktoren Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften Grundwasserdynamik und ihre Bedeutung für den Wasserhaushalt von Oberflächengewässern Oberflächennahes Grundwasser (und Hangwasser) in seiner Bedeutung als Faktor für die Bodenentwicklung Grundwasser als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Grundwasser - Mensch, (Grundwasser - Oberflächengewässer, Grundwasser - Pflanzen) Anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers
Luft Lufthygienische Belastungsräume	Lufthygienische Situation für den Menschen Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion (u. a. Immissionsschutzwälder) Abhängigkeit der lufthygienischen Belastungssituation von geländeklimatischen Besonderheiten (u. a. lokale Windsysteme, Frischluftschneisen, Tallagen) Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Luft – Pflanzen, Luft – Mensch Anthropogene lufthygienische Vorbelastungen
Klima Regionalklima Geländeklima Klimatische Ausgleichsfunktion Luftaustausch	Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen Geländeklima (Bestandsklima) als Standortfaktor für die Vegetation und die Tierwelt Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (z. B. Kaltluftabfluss) von Relief, Vegetation/ Nutzung und größeren Wasserflächen Bedeutung von Waldflächen für den regionalen Klimaausgleich Anthropogene Vorbelastungen des Klimas
Landschaft Landschafts-/ Stadtbildfunktion	Abhängigkeit des Landschafts-/ Stadtbilds von den Landschaftsfaktoren Relief, Geologie, Boden, Vegetation/ Nutzung, Oberflächengewässer und kulturellem Erbe Leit-, Orientierungsfunktion für Tiere Landschafts-/ Stadtbild in seiner Bedeutung für die natürliche Erholungsfunktion Anthropogene Vorbelastungen des Landschafts-/ Stadtbilds
Mensch/ Bevölkerung Gesundheit (Wohn-/ Wohnumfeldfunktion) Erholungsfunktion	Abhängigkeit der Gesundheit von den klimatischen und lufthygienischen Verhältnissen Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft als Lebensgrundlage Abhängigkeit der Erholungseignung vom Landschafts-/ Stadtbild Anthropogene Vorbelastungen im Hinblick auf oben genannte Schutzgüter sowie konkurrierende Raumansprüche (bspw. Belastungen durch Lärm)
Kultur- und sonstige Sachgüter Natur- und kulturhistorisches Erbe Raumnutzungen	Abhängigkeit von Relief, Geologie, Boden (u. a. natürliches landwirtschaftliches Ertragspotenzial), Wasserhaushalt und Klima Anthropogene Vorbelastungen im Hinblick auf oben genannte Schutzgüter sowie konkurrierende Raumnutzungen

Tabelle 4: Schutzgutbezogene Zusammenstellung von Wechselwirkungen
 (nach SPORBECK et al. 1997, verändert)

Mit diesen Faktoren ist bei der Ausweisung des MD-Gebietes sorgfältig umzugehen.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der genehmigte Gebäudebestand nachwievor nicht in den Ortsbereich von Oberstreu integriert sein. Erweiterungsmöglichkeiten der ortsansässigen Handwerksbetriebe sowie der ortsansässigen land- und forstwirtschaftlichen Betriebsstellen könnten nur erschwert stattfinden, da sie wie bisher im Außenbereich liegen täten. Der städtebauliche Missstand bliebe erhalten. Die mangelhafte Ortsabrundung durch fehlende Eingrünungsmaßnahmen würde wegen ihrer unmittelbaren Lage am Hochwasserschutzdeich weiterhin ungelöst bleiben. Das Ortsrand- und Landschaftsbild bliebe beeinträchtigt.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sollen die Auswirkungen auf Mensch, Natur und Landschaft möglichst gering halten oder gar nicht erst entstehen lassen. Sie sind im Bebauungsplangebiet aufgrund der vorhandenen genehmigten Bebauungen nur noch auf den unbebauten Restflächen (ca. 40 % der MD-Fläche) einsetzbar.

4.1.1 Schutzgut Boden

- Reduzierung des Versiegelungsgrades in allen Verkehrsflächen auf ein unumgängliches Mindestmaß
- Dauerhafte Grünflächen zum Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung
- Schutz des anstehenden Oberbodens gemäß DIN 18915/3

4.1.2 Schutzgut Wasser

- Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser aus Bauquartier MD1 in den Entwässerungsgraben an der Nordseite des Hochwasserschutzdeiches und Weiterführung in den Vorflutgraben Richtung Streu (Trennsystem)
- Qualitative und die quantitative Niederschlagswasserbehandlung nach dem Merkblatt DWA-M 153; werden gewerblich genutzte Hofflächen entwässert, ist evtl. auch noch das LfU-Merkblatt Nr. 4.5/5 einschlägig
- Schaffung von Ausgleichsflächen für Versiegelungen und Überbauungen im MD-Gebiet, nach Möglichkeit Flächenentsiegelungen; Lage der Ausgleichsfläche im Überschwemmungsgebiet der Streu im nicht abflusswirksamen Bereich, so dass keine konkurrierende Nutzung zwischen Abflussgeschehen, Hochwasserschutz sowie Natur- und Artenschutz entstehen kann
- Maßnahmen zum Schutz des Hochwasserschutzdeiches sichern die Leistungsfähigkeit der Schutzeinrichtung. So muss zum landseiteigen Deichfuß ein Schutzstreifen von mind. 2m eingehalten werden, der nicht bebaut und nicht bepflanzt werden darf. Die landseitige Entwässerung des Deiches darf in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

4.1.3 Schutzgut Klima und Luft

- Möglichst geringe Versiegelung der noch nicht bebauten Bereiche, um so ein zusätzliches Aufheizen des Ortsbereiches zu verhindern
- Festsetzung von Grün- und Ausgleichsflächen um und im MD-Gebiet als kleinklimatisch wirksame Flächen

4.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

- Beibehaltung der Durchlässigkeit des Ortsrandes zwischen Bebauung und freier Feldflur
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind vorgesehen:
 - a) Gehölzpflege und Entfernen von Gehölzen (01. Oktober bis 28. Februar)
 - b) Abbruch von Gebäuden / Scheunen im Winterhalbjahr (01. Oktober bis 28. Februar)
 - c) Baufeldräumung (01. September bis 28. Februar)
- CEF-Maßnahmen sind nach derzeitiger Sachlage nicht erforderlich.

4.1.5 Schutzgut Landschafts- und Stadtbild

- Festsetzung der Zahl der Geschosse und der Firsthöhe zur Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe unter Beachtung des bestehenden Geländes
- Festsetzung von Gehölzanpflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich
- Festsetzung von Mindestgrößen für die Anpflanzungen
- Festlegung einer Ausführungsfrist für Anpflanzungen

4.1.6 Schutzgut Mensch (Emissionen, Lärm)

- Kein Lieferverkehr und Verladebetrieb im Nachtzeitraum zulässig (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)
- Hauptzufahrt zum MD-Gebiet ausschließlich über die bereits ausgebaute Straße „Stigel“
- Bei Wohngebäuden im MD-Gebiet aus Gründen des Schallimmissionsschutzes eine schallabgewandte Anordnung von schutzbedürftigen Schlafräumen mit einer Belüftung über die Ostseite
- Nachweis der Einhaltung der Beurteilungspegel nach TA Lärm für schutzbedürftige Nutzungen in MD-Gebieten von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung, Ausgleichsflächenbedarf

Die nicht vermeidbaren, nachhaltigen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Natur und Landschaft müssen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Das Konzept zum Ausgleich wurde unter Anwendung des "Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" entwickelt.

Beim vorliegenden Bebauungsplan „Stigel“ GT Oberstreu mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 und 0,7 handelt es sich gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung um den **Eingriffstyp A (GRZ > 0,35) der Kategorie II**.

In der Kategorie II erfolgt eine Beeinträchtigung von Schutzgütern, die mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild besitzen. Hier handelt es sich im Bebauungsplangebiet um

- Intensivgrünland
- Mäßig extensiv genutztes Grünland, brachgefallen
(*mehrfährig brachgefallene Bestände mit einem hohen Anteil an Brachezeigern, Verbuschung < 50 %, Bauerwartungsland für Lagerhalle Schreinerei Hesselbach*)

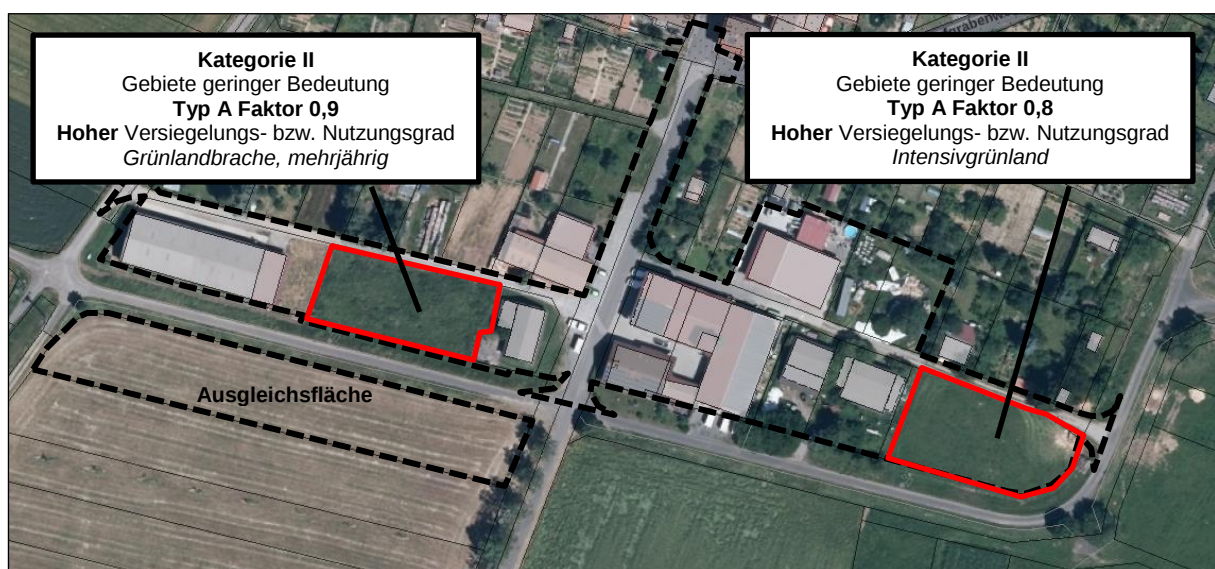


Abbildung 1: Ermittlung Bedeutung / Eingriffsschwere

Die Ermittlung der Eingriffsfläche orientiert sich an der nachfolgend dargestellten Parzellarkarte (ALKIS). So wurden innerhalb des Bebauungsplangebietes alle Flächen, die bereits als Siedlungsfläche bzw. als Gewerbefläche im Bestand dargestellt sind, nicht mehr der Eingriffsfläche zugeordnet. Da sich an den Verkehrsflächen in ihrer Art der Bauweise und Ausbaubreite im Vergleich zum Bestand nichts ändern wird, wurden diese ebenfalls nicht der Eingriffsfläche zugeordnet.

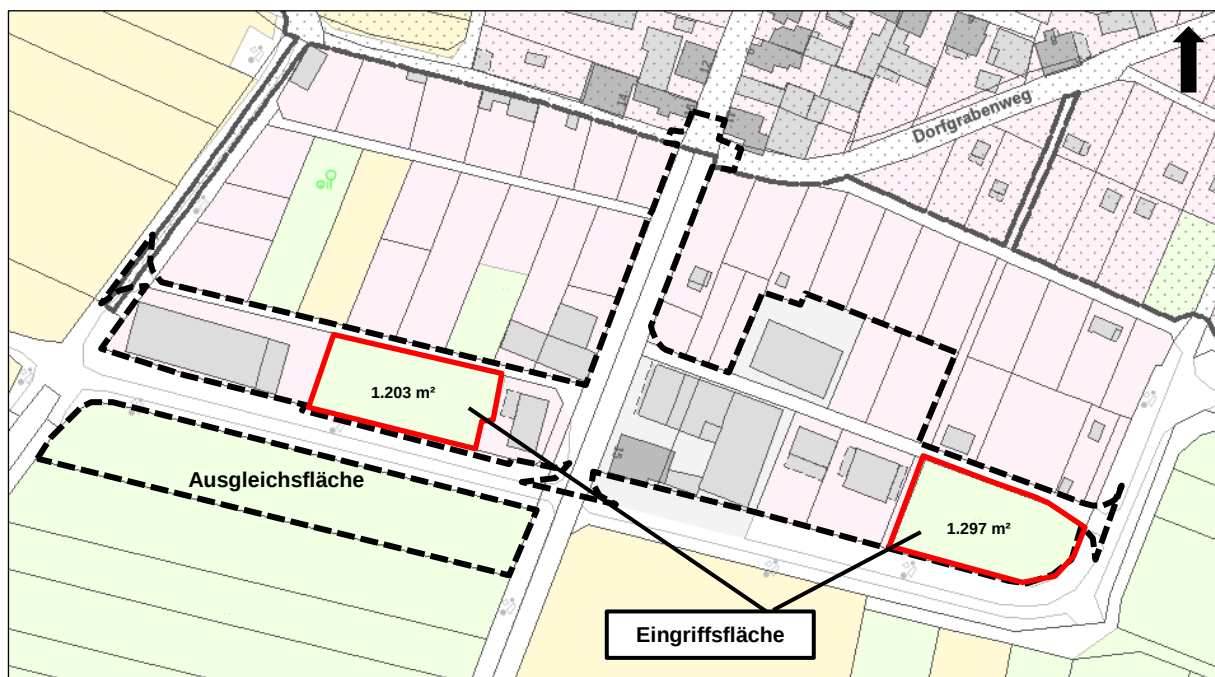


Abbildung 2: Ermittlung der Eingriffsfläche

Die Eingriffsfläche beträgt **2.500 m²** ($1.203 \text{ m}^2 + 1.297 \text{ m}^2 = 2.500 \text{ m}^2$). Die Eingriffsplanung beinhaltet folgende Biotoptypen / Flächennutzungen:

Biotoptyp / Flächennutzung Eingriffsplanung	Flächengröße in m²
Dorfgebiet (MD, GRZ 0,6 und 0,7) =	2.500
Eingriffsfläche =	2.500

Tabelle 6: Ermittlung der Eingriffsfläche

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

	Bedeutung / Eingriffsschwere	Eingriffsfläche m²	Kompensationsfaktor	Kompensationsfläche m²
Intensivgrünland Beeinträchtigung durch: - MD-Gebiet	A / II	1.297	0,8	1.038
Grünland, brachgefallen, Bauerwartungsland Beeinträchtigung durch: - MD-Gebiet	A / II	1.203	0,9	1.083
Summe		2.500		2.121

Tabelle 5: Ermittlung Ausgleichsflächenbedarf

Entsprechend der ermittelten Eingriffsflächengröße ist ein **Kompensationsumfang von 2.121 m²** erforderlich.

Bewertung der Kompensationsmaßnahmen					
Flächen- größe Komen- sations- bedarf m ²	Aus- gleichs- fläche Nr.	Bestand Ausgleichsfläche	Planung Ausgleichsfläche	Flächen- größe Ausgleich m ²	Flächen- äquivalent m ²
		Biototyp	Biototyp		Wertverlust / -gewinn
(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F = E - A)
2.121	A 1	Intensivgrünland Flurstück Nr. 672 Gemarkung Oberstreu	Neuanlage von Streuobstbeständen im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	2.989	
2.121				2.989	+ 868

Tabelle 6: Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

Damit ist der Eingriff ausgeglichen.

Die verbleibenden 868 m² Ausgleichsfläche stehen anderen Eingriffen der Gemeinde Oberstreu zur Verfügung und werden in das Ökokonto eingebucht.

4.3 Ausgleich

Die Ausgleichsmaßnahmen werden südwestlich des Bebauungsplangebietes nahe dem Hochwasserschutzdeich erbracht. Eine Bepflanzung des Deiches ist aus Sicherheitsgründen nicht erlaubt.

4.3.1 Ausgleichsmaßnahme A1

- Basisdaten: 2.989 m² Gesamtfläche, 2.121 m² erforderliche Ausgleichsfläche A1, Flurstück Nr. 672, Gemarkung Oberstreu
- Bestand: Intensivgrünland
- Zielsetzung: Neuanlage von Streuobstbeständen im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland
- Maßnahme: Umwandlung von Intensivgrünland in Streuobstbestand mit artenreichem Extensivgrünland
- Breite des Grundstückes ca. 21m
 - Anpflanzen von ca. 14 Stück Obstbaum in Hochstammqualität gemäß Pflanzenauswahlliste und vorgeschriebener Mindestgehölzgröße
 - Abstand der Obstbäume in der Reihe untereinander ca. 15m
 - Abstand der Reihen ca. 11m, Abstand zur Grundstücksgrenze ca. 5m , um Grenzabstand nach AGBGB zu wahren und Bewirtschaftbarkeit der Nachbargrundstücke zu gewährleisten
 - Anpflanzen in der Reihe exakt durchführen, um einfache maschinelle Nutzung der Wiesenfläche zu ermöglichen
 - Schutz der Obstbäume vor Biber- und Wildverbiss durch Drahtlosen
 - Herstellen von artenreichem Extensivgrünland durch Nutzungsintensivierung der Intensivwiese; Pflege des Grünlandes durch 1-3 Schnitte pro Jahr, erster Schnitt 15. bis 30.06, Beseitigung bzw. Verwendung des Mähgutes nach jedem Schnitt
 - Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre
- Überschuss: Der Überschuss von 868 m² Ausgleichsfläche wird dem Ökokonto der Gemeinde Oberstreu als Guthaben zugeschrieben.

4.3.2 Hinweise

Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem einschlägigen Formblatt zur Erfassung im Ökoflächenkataster (www.lfu.bayern.de/natur/oekoflaechenkataster/meldebogen/index.htm) einzutragen und unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit einem Lageplan M. 1 : 1.000 dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Ref. K 7, Schloss Steinhausen, 95326 Kulmbach zuzuleiten.

4.4 Berücksichtigung agrarstruktureller Belange

Durch die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme A1 werden bisherige Grünlandflächen im Umfang von 2.989 m² überplant. Die Nutzungsart soll extensiviert werden, grundsätzlich als Wiesennutzung aber beibehalten werden. Eine Betroffenheit agrarstruktureller Belange gemäß § 9 Abs. 1 BayKompV (i. d. R. bei Betroffenheit von > 3 ha landwirtschaftlicher Fläche für Kompensationsmaßnahmen) liegt demnach nicht vor. Die Grünlandfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das geplante Dorfgebiet ist durch einen ortsansässigen Handwerksbetrieb (Schreinerei Hesselbach GmbH) sowie durch Betriebsstellen ortsansässiger landwirtschaftlicher Betriebe (landwirtschaftliche Hallen und Scheunen) bereits zu mehr als der Hälfte überbaut. Zur Standortsicherung und zur Schaffung von Betriebserweiterungsflächen in Kombination mit dem baulichen Bestand scheiden alternative Planungen aus, da ansonsten der Betriebsbestand durch einen notwendigen vollständigen Neuaufbau gefährdet wäre. Die sich derzeit noch im Außenbereich befindlichen überbauten Flächen können durch die Ausweisung eines MD-Gebietes städtebaulich geordnet und dem Ortsbereich hinzugefügt werden. Bestand und Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe bzw. weiterer artverwandter Arten der Nutzung sind mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes MD „Stigel“ zukünftig baurechtlich gesichert. Der südliche Ortsrand von Oberstreu wird fixiert und festgeschrieben. Eine bauliche Weiterentwicklung ist dort nicht mehr möglich und durch die Hochwasserschutzanlage Oberstreu wie auch des Überschwemmungsgebietes Streu bereits endgültig festgelegt.

Anordnung, Lage und Ausrichtung des Dorfgebietes sind logisch und konsequent. Die umgebenden Nutzungsarten MD und SO sind verträglich. Die Sondergebiete dienen als Grüngürtel um den Altort und als Puffer zwischen dem MD-Gebiet und Altortbereich.

Der verbindliche Flächennutzungsplan weist keinen Alternativstandort aus.

6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden nach einem dreistufigen Modell in geringe, mittlere und große Erheblichkeit eingestuft. Ist dabei der Eingriff in ein Schutzgut nicht ausgleichbar, erfolgt automatisch die Einstufung in die höchste, also große Erheblichkeitsstufe. Gering sind die Auswirkungen, die ausgleichbar sind.

Die Schutzgüter Boden und Wasser wurden direkt vor Ort begutachtet. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen waren bei den Bestandsaufnahmen vor Ort sofort ersichtlich. Dies galt auch für die Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch (Lärm / Erholung). Bestandskartierungen, die Unterlagen der Biotopkartierung und das Arten- und Biotopschutzprogramm einschließlich deren Auswertung sind wesentliche Bestandteile bei der Beschreibung der Umwelt.

Der notwendige Ausgleich für die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wurde gemäß dem bayerischen Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Eine Beschreibung der Schutzgüter Kultur- und Sachgüter war nicht erforderlich, da lt. Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Kultur-, Boden-, Baudenkmale zu erkennen sind.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Umweltbericht sind geplante Umweltüberwachungsmaßnahmen der Gemeinde zu beschreiben, wie möglichen erheblichen Auswirkungen, die in der Zukunft unerwartet eintreten können, begegnet werden kann. Hierzu wurden nachfolgend beschriebene Vorschläge erarbeitet:

7.1 Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“

Im geplanten MD-Gebiet soll einem ortsansässigen Handwerksbetrieb (Schreinerei Hesselbach GmbH) die Möglichkeit zur Betriebserweiterung und somit zur Standortsicherung gegeben werden. Gleichzeitig sollen vorhandene ortsansässige Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe städtebaulich gesichert und gestärkt werden. Das Bebauungsplangebiet ist bereits zu fast 60 % seiner Fläche bebaut.

Verkehrslärm/Gewerbelärm

Im Normalfall werden für die zuständigen gemeindlichen Stellen im geplanten MD-Gebiet „Stigel“ GT Oberstreu keine zusätzlichen, besonderen Überwachungsmaßnahmen notwendig, die über das im Gemeindegebiet ansonsten praktizierte Vorgehen wie z. B.

- Betroffene immissionsschutztechnische Festsetzungen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes
- Angaben / Informationen vorliegender Betriebs-, Baugenehmigungen
- Vorgaben geltender Richtlinien, Verordnungen, DIN-Normen usw.

hinausgehen. Es besteht bereits ein standardisiertes Überwachungsinstrumentarium.

Im Bedarfs-/Einzelfall:

- Einzelerhebungen nach Beschwerden potentiell Betroffener
- Messungen
- Anlagenbezogene Überwachungsmaßnahmen

Altlasten und sonstige Bodenverunreinigungen

Im Normalfall werden für die zuständigen gemeindlichen Stellen keine zusätzlichen besonderen Überwachungsmaßnahmen notwendig, die über das im Gemeindegebiet sonst praktizierte Vorgehen gemäß dem umfangreichen Instrumentarium zur Überwachung nach dem BBodSchG hinausgehen. Es besteht bereits ein standardisiertes Überwachungsinstrumentarium.

Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Situation

Im Normalfall werden für die zuständigen gemeindlichen Stellen keine zusätzlichen besonderen Überwachungsmaßnahmen notwendig, die über das im Gemeindegebiet sonst praktizierte Vorgehen wie z. B.

- Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht
- Klimarelevanten Festsetzungen im Bebauungsplan
- Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (Abstandsflächenregelung ...)
- Im Rahmen der Bauvorlage/Baugenehmigung vorzulegenden Freiflächengestaltungspläne

hinausgehen. Es besteht bereits ein standardisiertes Überwachungsinstrumentarium.

Es erfolgt damit ohnehin eine obligatorische Prüfung auf Umsetzung der klimarelevanten Festsetzungen im Rahmen der Baugenehmigung und bei der Bauausführung durch die zuständigen gemeindlichen Stellen.

Im Bedarfs-/Einzelfall:

- Anlagenbezogene Überwachung/Prüfung
- Ortsbegehung

7.2 Schutzgut „Natur und Landschaft“

Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter und besonders geschützter Arten

Im Normalfall werden für die zuständigen gemeindlichen Stellen keine zusätzlichen besonderen Überwachungsmaßnahmen notwendig, die über das im Gemeindegebiet sonst praktizierte Vorgehen wie z. B.

- Vorliegende Ergebnisse artenschutzrechtlicher Bestandserfassungen
- Ausführungen/Informationen in der Begründung und im Umweltbericht
- Amtliche Biotopkartierung usw.
- Kenntnisse von Orts-/Gebietskennern
- Kenntnisse der zuständigen Naturschutzbehörden im Rahmen ihrer obligatorischen Überwachung des Bestandes

hinausgehen. Es besteht bereits ein standardisiertes Überwachungsinstrumentarium.

Es erfolgt damit ohnehin eine obligatorische Prüfung auf Umsetzung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Festsetzungen im Rahmen der Baugenehmigung und bei der Bauausführung durch die zuständigen gemeindlichen Stellen.

Im Bedarfs-/Einzelfall:

- Anlagenbezogene Überwachung/Prüfung
- Ortsbegehung

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Im Normalfall werden für die zuständigen gemeindlichen Stellen keine zusätzlichen besonderen Überwachungsmaßnahmen notwendig.

Es erfolgt eine obligatorische Prüfung auf Umsetzung landschaftsbildrelevanter Festsetzungen im Rahmen der Baugenehmigung (z. B. Prüfung notwendiger Freiflächengestaltungspläne etc.) und bei Bauausführung durch die zuständigen kommunalen Stellen sowie durch die naturschutzfachliche ökologische Umweltbaubegleitung.

Im Bedarfs-/Einzelfall:

- Anlagenbezogene Überwachung/Prüfung
- Ortsbegehung

Eine Prognoseunsicherheit ist nicht gegeben. Die Grenzen des Zulässigen ergeben sich durch die Festsetzungen im BBP / GOP.

Beeinträchtigungen des Grundwassers

Im Normalfall werden für die zuständigen gemeindlichen Stellen keine zusätzlichen besonderen Überwachungsmaßnahmen notwendig.

Neuversiegelung mit Auswirkungen auf Grundwasserneubildung, Bodenbiologie o. ä.

Im Normalfall werden für die zuständigen gemeindlichen Stellen keine zusätzlichen besonderen Überwachungsmaßnahmen notwendig, die über das im Gemeindegebiet ansonsten praktizierte Vorgehen in solchen Fällen hinausgehen, d. h.

- ohnehin obligatorische Prüfung auf Umsetzung der versiegelungsrelevanten Festsetzungen im Rahmen der Baugenehmigung und der Bauausführung durch die zuständigen gemeindlichen Stellen sowie im Rahmen notwendiger wasserrechtlicher Genehmigungsverfahren
- ohnehin obligatorische regelmäßige Untersuchungen öffentlicher Rückhalte-, Versickerungs-, Ableitungs-, Speichereinrichtungen

Eine Prognoseunsicherheit ist nicht gegeben. Die Grenzen der zulässigen Bodenversiegelung ergeben sich aus den Maßfestsetzungen im Bebauungsplan sowie aus den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Im Bedarfs-/Einzelfall:

- Prüfung/Kontrolle privater Rückhalte-, Versickerungseinrichtungen etc. auf Ausführung, Funktion usw.

Umsetzung/Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen

Im Normalfall werden für die zuständigen gemeindlichen Stellen keine zusätzlichen besonderen Überwachungsmaßnahmen notwendig, die über das im Gemeindegebiet ansonsten praktizierte Vorgehen in solchen Fällen hinausgehen, d. h.

- ohnehin obligatorische Prüfung auf Umsetzung artenschutzrelevanter Festsetzungen im Rahmen der Baugenehmigung und der Bauausführung durch die zuständigen gemeindlichen Stellen sowie im Rahmen notwendiger wasserrechtlicher Genehmigungsverfahren

Die Überwachung ist auf der Grundlage der im BBP/GOP getroffenen Festsetzungen geregelt.

Umsetzung/Berücksichtigung naturschutzfachlicher Kompensationsmaßnahmen

Durch die Gemeinde sind keine zusätzlichen besonderen Überwachungsmaßnahmen notwendig, die über das im Gemeindegebiet ansonsten praktizierte Vorgehen wie z. B.

- Vorliegende Bestandserfassungen
- Begründung mit Umweltbericht
- Informationen/Kenntnisse von Gebietskennern
- Festsetzungen zu den naturschutzfachlichen Kompensationsflächen im BBP/GOP
- Informationen/Kenntnisse der UNB am LRA RG

in solchen Fällen hinausgehen.

Die Überwachung ist auf der Grundlage der im BBP/GOP getroffenen Festsetzungen geregelt.

Die Ausführung erfolgt unter der fachlichen Begleitung der UNB am LRA RG. Eine Prognoseunsicherheit ist insofern nicht vorhanden.

8 Zusammenfassung

Der Gemeinderat von Oberstreu hat in seiner Sitzung am 18.11.2020 beschlossen, für das Gebiet „Stigel“ im Gemeindeteil (GT) Oberstreu einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Das Plangebiet soll entsprechend der bauleitplanerischen Zielsetzung im Flächennutzungsplan als „MD - Dorfgebiet“ (§ 5 BauNVO) ausgewiesen werden.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Stigel“ GT Oberstreu soll einem ortsansässigen Handwerksbetrieb (Schreinerei Hesselbach GmbH) die Möglichkeit zur Betriebserweiterung und somit zur Standortsicherung gegeben werden. Gleichzeitig sollen vorhandene ortsansässige Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe städtebaulich gesichert und gestärkt werden.

Insgesamt dient die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes der städtebaulichen Ordnung, Sicherung und rechtskräftigen Festsetzung eines überwiegend bereits bebauten Gebietes, das aus dem Außenbereich in den Ortsbereich von Oberstreu einbezogen werden soll.

Das Bebauungsplangebiet wird im Bestand auf ca. 44,3 % seiner Fläche von bebauten Bereichen mit angegliederten Freiflächen eingenommen. Typisch dörfliche Bau- und Nutzungsstrukturen in ihrem Konglomerat dominieren. Nur geringfügig nachgeordnet sind die als Grünland bzw. Grünlandbrache genutzten Flächen für die Landwirtschaft (ca. 37,5 % der Fläche). Dies ist vorrangig auf die zukünftige Ausgleichsfläche südlich des Hochwasserschutzdeiches zurückzuführen. Die befestigten Verkehrsflächen (Straße, Wege) nehmen ohne das Straßenbegleitgrün ca. 14,6 % der Fläche ein. Verkehrsflächen und überbaute Bereiche haben im Bestand bereits ca. 58,9 % und damit mehr als die Hälfte des Plangebietes bereits dauerhaft überbaut und verändert.

Das aktuell existierende bauliche Konglomerat wird städtebaulich geordnet und vom ehemals Außenbereich in den Ortsbereich eingefügt. Die Neuausweisung eines Dorfgebietes (MD) ist aufgrund des baulichen Bestandes schlüssig, zumal der Hochwasserschutzdeich den südlichen Ortsrand von Oberstreu endgültig definiert. Zusätzlich berücksichtigt der Bebauungsplan die Erneuerung, Fortentwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, weiterhin die Belange des Bodenschutzes, des Wasserhaushaltschutzes, des Immissionsschutzes, des Natur- und Artenschutzes, der Landschaftspflege.

Die festgesetzte Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unumgängliche Mindestmaß trägt zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in die vorhandenen Schutzgüter bei.

Ortsbereich und Plangebiet werden durch einen Hochwasserschutzdeich vor Überschwemmungen geschützt. Die Erschließung des MD-Gebietes erfolgt ausschließlich vom Altort her über die bereits ausgebaute Straße „Stigel“. Beeinträchtigungen des Überschwemmungsgebietes der Streu sind nicht zu erkennen. Dennoch werden sowohl die Eigentümer des Gebäudebestandes als auch die zukünftigen Bauwerber noch unbebauter Grundstücke darauf hingewiesen, dass bei extremen Hochwasserereignissen (HQ 100, HQ extrem) die Grundstücke überschwemmt werden können.

Festsetzungen zu Hochwasserschutzmaßnahmen an Gebäuden können das Schadenpotential deutlich reduzieren. Maßnahmen zum Schutz des Hochwasserschutzdeiches sichern die Leistungsfähigkeit der Schutzeinrichtung.

Nach heutigem Kenntnisstand sind wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere von der Planung nicht betroffen.

Im Sinne der TA-Lärm sind aufgrund der Vorbelastungen, dem geringen baulichen Erweiterungspotential und der festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Umfeld zu erwarten.

Für Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen werden Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von insgesamt 2.121 m² erforderlich. Hierfür werden südlich des Bebauungsplangebietes im nicht abflusswirksamen Bereich des Überschwemmungsgebietes der Streu an der Südseite des Hochwasserschutzdeiches Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von insgesamt 2.989 m² erbracht. Hierbei handelt es sich um die Neuanlage von Streuobstbeständen

im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland. Die verbleibenden 868 m² Ausgleichsflächen stehen anderen Eingriffen der Gemeinde Oberstreu zur Verfügung.

Im Rahmen der Maßnahmenüberwachung erfolgen eine regelmäßige Betriebsüberwachung, eine ohnehin obligatorische regelmäßige Untersuchung öffentlicher Rückhalte-, Versickerungs-, Ableitungs- Speichereinrichtungen, eine regelmäßige Kontrolle der Einhaltung des Lärmschutzes, eine Kontrolle der Anpflanzungen im Mischgebiet sowie der Maßnahmen in den Ausgleichsflächen einschließlich deren Pflege durch Kommune und Fachbehörden.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering bis mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering bis mittel
Klima und Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit	mittlere bis hohe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Mensch (Lärm, Emissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering

Tabelle 7: Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts

Der Umweltbericht wurde gemäß § 2a BauGB im Auftrag der Gemeinde Oberstreu ausgearbeitet.

Aufgestellt:

Michael Mock LandschaftsArchitektur
 Stadt-, Landschafts-, Freiraumplanung
 Mittelstreu, Bergblick 7
 97640 Oberstreu

Mittelstreu, 18.11.2020 (Vorentwurf)



Michael Mock
 Dipl.-Ing. (FH) LandschaftsArchitekt

Vorhabenträger:

Gemeinde Oberstreu
 Rathausplatz 1
 97640 Oberstreu

Oberstreu,

Stefan Kießner
 1. Bürgermeister

Geändert / Ergänzt:

Ingenieurbüro
Peter Gemmer GmbH
Am Schleifweg 15
97456 Dittelbrunn

Dittelbrunn, 22.10.2025 (Entwurf)
..... (Feststellung)

Dipl.-Ing. (FH) Peter Gemmer
Beratender Ingenieur