

Teil F

Stadt Hofheim i. Ufr.



Gemeindeteil Rügheim
Bebauungsplan „An der Kappel“ - 5. Änderung

Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

1. Einleitung

Die Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 (EAG Bau v. 24.06.2004; BGBl I, S.1359) setzt die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung um. Im Zuge dieser Überarbeitung wurde auch das gemeindliche Bauleitplanverfahren bezüglich der Berücksichtigung der Umweltbelange neu strukturiert und für alle Bauleitpläne ist grundsätzlich eine Umweltprüfung erforderlich.

Der Umweltbericht ist das zentrale Dokument der Umweltprüfung, das die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Einbindung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange bildet und so eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde ermöglicht. Die Umweltprüfung ist mit dem Umweltbericht in das Bauleitplanverfahren eingebunden. Der Untersuchungsumfang und der Detaillierungsgrad bezüglich der verschiedenen Schutzgüter, auch ihre Wechselwirkungen untereinander, ist unter Abstimmung mit den Fachbehörden und Trägern sonstiger öffentlicher Belange festzulegen.

Die Grundlage für den Inhalt des Umweltberichtes ist die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Der Umweltbericht stellt im Wesentlichen den Bestand und die möglichen Umweltauswirkungen durch den Bau und den Betrieb der geplanten Vorhaben dar. Bei der Bewertung der Auswirkungen müssen die Möglichkeiten der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs durch entsprechende Maßnahmen aufgezeigt werden. Hierzu ist auch die potenzielle Entwicklung des Gebietes ohne Planung zu bewerten und mögliche Planungsalternativen zu klären. Der Umweltbericht ist am Ende nochmals allgemeinverständlich zusammenzufassen.

Der Umweltbericht ist ein Teil der Begründung des Bauleitplanverfahrens und nimmt daher am gesamten Bauleitplanverfahren teil.

Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Hofheim i. Ufr. führt im Gemeindeteil Rügheim die 5. Änderung des bereits mehrfach geänderten Bebauungsplanes „An der Kappel“ durch mit der Zielstellung, den Bebauungsplan hinsichtlich mittlerweile geänderter Vorgaben zu aktualisieren und insgesamt „schlanker“ zu gestalten. Die Stadt Hofheim i. Ufr. erweitert im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes „An der Kappel“ den bisherigen Geltungsbereich mittels einer zusätzlichen Baufläche am Nordrand durch die Ausweisung eines ca. 0,45 ha großen Allgemeinen Wohngebietes. Die Erweiterungsfläche befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 631/8, Gemarkung Rügheim.

Für das Allgemeines Wohngebiet (WA) wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Gebiet durch eingriffsmindernde und grünordnerische Maßnahmen sowie mit Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 631/8, Gemarkung Rügheim, liegt am nordöstlichen Ortsrand von Rügheim auf der Höhe von ca. 266-272 m ü. NN und schließt im Süden an bestehende Siedlungsflächen an. Westlich, nördlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Gehölzflächen an.

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland) gekennzeichnet. Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Flächen der amtlichen Biotopkartierung.

Grundlagen der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung erfolgt durch die Stadt Hofheim i. Ufr. auf der Grundlage der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung. Weiter wird auf die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt sowie die umliegende Bebauungsstruktur eingegangen.

Flächennutzungsplanung:

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Arten- und Biotopschutzprogramm:

Im Plangebiet befinden sich keine aktuellen Artnachweise von lokaler, regionaler, überregionaler oder landesweiter Bedeutung.

Darstellung der einschlägigen Fachgesetze, Fachpläne, festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung:

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie z.B. das Baugesetzbuch und die Naturschutzgesetzgebung wurden entsprechend berücksichtigt.

Beschreibung der verwendeten Methodik

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden drei Wertigkeiten unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die ökologischen Auswirkungen des Projektes lassen sich unterscheiden in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen und Folgewirkungen:

Baubedingte Wirkungen:

Zu den baubedingten Wirkungen zählen jene Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und der örtlichen Wirkungszusammenhänge, die durch und während der eigentlichen Bauarbeiten verursacht werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass beim geplanten Bauvorhaben keine gravierenden baubedingten Wirkungen über die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme räumlich hinausgehen. Baubedingte Wirkungen bestehen durch die Gefahr von Schadstoffeinträgen (z.B. Betriebs- und Schmierstoffe von Baumaschinen).

Anlagebedingte Wirkungen:

Anlagebedingte Wirkungen werden durch die Anlage von Gebäuden und Verkehrsflächen verursacht. Sie wirken sich durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung mit dem dadurch bedingten Funktionsverlust von Potentialen aus.

Betriebsbedingte Wirkungen:

Als betriebsbedingte Wirkungen werden Veränderungen im Umfeld des Bauvorhabens definiert, die durch Betrieb und Unterhaltung des Baugebietes ausgelöst werden. Zu den betriebsbedingten Auswirkungen zählen Lärmemissionen durch Verkehr (z.B. Anwohnerverkehr).

Folgewirkungen:

Durch das Bauvorhaben kann u.U. als Folgewirkung die Erhöhung des Verkehrsaufkommens abgeleitet werden.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter lassen sich wie folgt beschreiben:

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung:

Das Plangebiet umfasst weder eine Frischluftschneise noch Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion bzw. Flächen mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Im Eingriffsbereich sind Vorbelastungen durch benachbarte Siedlungsflächen gegeben.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben werden weder Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion noch für die lufthygienische Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen, sodass aufgrund der zukünftigen Darstellung als Allgemeines Wohngebiet keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima und Lufthygiene“ zu erwarten sind. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Klima und Lufthygiene“ durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen vorgesehen.

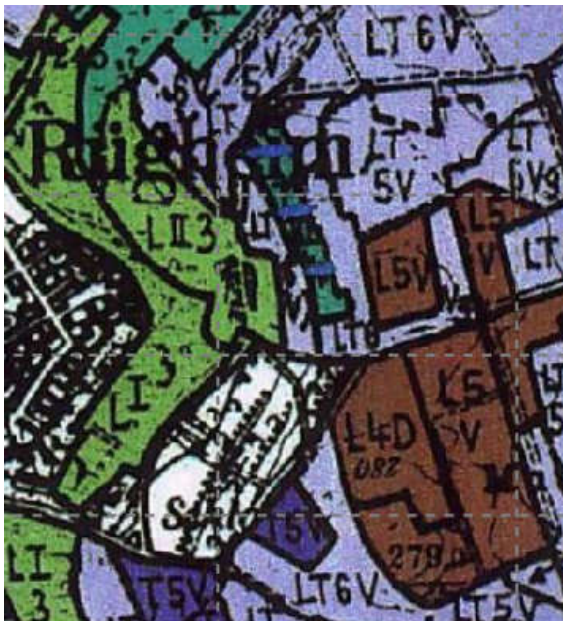
Ergebnis:

Da durch das Vorhaben weder Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion noch für die lufthygienische Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima und Lufthygiene“ zu erwarten. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Klima und Lufthygiene“ vorgesehen.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Gemäß dem Bodeninformationssystem Bayern sind die Böden des Plangebietes als lehmige Tone (LT5V) beschrieben. Durch das Vorhaben werden weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch–bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen.



(Quelle: Umweltatlas Bayern / Bodeninformationssystem Bayern, ohne Maßstab)

Im Plangebiet bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung entsprechende Vorbelastungen der natürlichen Bodenpotentiale durch Verdichtungen und Umlagerungen. Im Eingriffsbereich sind Vorbelastungen durch benachbarte Siedlungsflächen gegeben.

Auswirkungen:

Infolge der Versiegelung von Teilflächen des Plangebietes gehen Bodenfunktionen, insbesondere die Speicher- und Reglerfunktion und die biotischen Lebensraumfunktionen, verloren. Durch das Planvorhaben gehen landwirtschaftliche Produktionsflächen (Grünlandflächen) verloren. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ durch die Vermeidung von Erdmassenbewegungen und von Veränderungen der Oberflächenformen vorgesehen.

Ergebnis:

Da durch das Vorhaben weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch-bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ vorgesehen.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete und es werden weder Wasserschutzgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen. Auch Grundwasser, Quellen und Quellfluren, sowie sonstige wasserführende Schichten (Hangschiechtwasser) bleiben unberührt. Im Eingriffsbereich sind Vorbelastungen durch bestehende Nutzungsintensitäten (Grünlandnutzung) sowie benachbarte Siedlungsflächen gegeben.

Auswirkungen:

Infolge der Neuversiegelung von Teilflächen entstehen Beeinträchtigungen durch den Verlust von Infiltrationsfläche und die damit verbundene Verminderung der Grundwasserneubildungsrate.

Ergebnis:

Da durch das Vorhaben weder Wasserschutzgebiete, amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ vorgesehen. Die Beläge für die privaten Freiflächen wie Stellplätze, Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z.B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen, Pflaster mit begrünten Fugen oder Ähnlichem herzustellen.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der Geltungsbereich ist durch Grünlandflächen geprägt. Gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Kartierung der Grünlandfläche veranlasst, um abzuklären, ob im Eingriffsbereich gesetzlich geschütztes Grünland betroffen ist. Die Kartierung erfolgte durch das Büro ÖAW, Würzburg. Das Gutachten Büro ÖAW, Würzburg vom Juni 2025 kommt zum Ergebnis, dass das Grünland auf Flurstück 631/8 der Einstufung G211 (mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland) laut Biotopwertliste entspricht. Das Gutachten des Büro ÖAW, Würzburg vom Juni 2025 ist den Unterlagen als Anlage beigefügt.

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Flächen der amtlichen Biotopkartierung. Das Plangebiet ist infolge einer gemeinsamen Betrachtung der betroffenen Schutzgüter den Kategorien „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zuzuordnen.

Gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Überprüfung zum Vorkommen der Zauneidechse veranlasst. Bei den durchgeführten Begehungen kein Vorkommen der Zauneidechse festgestellt werden. Eine Betroffenheit der Zauneidechse kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich des Vorkommens bzw. Nichtvorkommens von besonders geschützten Arten wird auf den speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen, der den Unterlagen als Anlage beigefügt ist.

Auswirkungen:

Im Eingriffsbereich der Planung sind Grünlandflächen betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ bestehen durch den anlagebedingten Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch die Gefahr von baubedingten Schadstoffeinträgen (z.B. Betriebs- und Schmierstoffe von Baumaschinen).

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ durch die Festsetzung von Baumpflanzungen vorgesehen.

Ergebnis:

Da durch das Vorhaben weder kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung noch hochwertige Lebensräume in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ zu erwarten. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Der Beginn der Baufeldräumung sollte außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen (Durchführung Oktober bis Ende Februar). Kann diese Vorgehensweise nicht eingehalten werden und soll während der Brutzeit (Mitte März bis Mitte Juli) mit dem Bauen begonnen werden, sind die vorgesehenen Bauflächen auf Vorkommen von Brutvögeln zu untersuchen. Bei Beachtung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ sowie zur Kompensation des Eingriffes vorgesehen.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Rügheim auf der Höhe von ca. 266-272 m ü. NN und schließt im Süden an bestehende Siedlungsflächen an. Westlich, nördlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Gehölzflächen an.

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland) gekennzeichnet. Die Fläche besitzt in seiner Funktion als siedlungsnaher Freiraum eine untergeordnete Bedeutung für die Erholung. Im Eingriffsbereich sind Vorbelastungen durch bestehende Nutzungsintensitäten (Grünlandnutzung) sowie benachbarte Siedlungsflächen gegeben.

Auswirkungen:

Infolge der Kleinräumigkeit des Plangebietes und der nicht stark exponierten Lage des Plangebietes sind durch das Planvorhaben nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu erwarten. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaftsbild“ durch die Festsetzung von Baumpflanzungen vorgesehen.

Ergebnis:

Durch das Vorhaben werden keine stark exponierten Landschaftsteile in Anspruch genommen und beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsräume sind ebenfalls nicht betroffen, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ zu erwarten sind. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaftsbild“ vorgesehen.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen. Im Eingriffsbereich sind Vorbelastungen durch bestehende Nutzungsintensitäten (Grünlandnutzung) gegeben.

Auswirkungen:

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion der Fläche ist gering. Zu den bau- und betriebsbedingten Auswirkungen des Baugebietes zählen v.a. Lärmemissionen durch Baulärm und Verkehr.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut „Mensch“ sind von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Bodendenkmäler.

Auswirkungen / Ergebnis:

Durch die geplante Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes sind keine beeinträchtigenden Wirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Wechselwirkungen

Es sind keine erheblichen oder planungsrelevanten Veränderungen möglicher Wechselwirkungen infolge des Bebauungsplanes zu nennen.

Summationswirkungen

Gemäß aktuellem Kenntnisstand sind keine erheblichen Summationswirkungen mit anderen Bauvorhaben in der Stadt Hofheim i. Ufr. zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut	bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung
Klima und Lufthygiene	Flächenverlust für Kaltluftproduktion und Lufthygiene; Extensivierung der Nutzung auf Ausgleichsflächen	Kaltluftproduktion auf landwirtschaftlich genutzten Flächen
Boden	Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf Teilflächen durch Flächenversiegelung; Extensivierung der Nutzung auf Ausgleichsflächen	landwirtschaftliche Nutzung
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung im Bereich der versiegelten Flächen; Extensivierung der Nutzung auf Ausgleichsflächen	Regenwasser versickert weitgehend an Ort und Stelle
Arten und Lebensräume	Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen (potenzieller Lebensraum für Arten der Feldflur); Pflanzung von Gehölzen; Extensivierung der Nutzung auf Ausgleichsflächen	Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung
Landschaftsbild	Veränderung durch die Anlage von Gebäuden; teilweise Erhöhung der Strukturvielfalt durch die Pflanzung von Gehölzen	keine Veränderungen
Mensch	geringe Einschränkung der Naherholungsfunktion	keine Veränderungen
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	keine Beeinträchtigung

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen

Schutzgut	Maßnahme
Klima und Lufthygiene	Pflanzung von Gehölzen; Extensivierung der Nutzung auf Ausgleichsflächen
Boden	Vermeidung von Erdmassenbewegungen und von Veränderungen der Oberflächenformen; Extensivierung der Nutzung auf Ausgleichsflächen
Wasser	die Planung berührt keine Überschwemmungsgebiete, Fließ- oder Stillgewässer, Wasserschutzgebiete oder Bereiche mit hohem Grundwasserstand; Extensivierung der Nutzung auf Ausgleichsflächen
Arten und Lebensräume	durch das Vorhaben werden weder kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung noch hochwertige Lebensräume in Anspruch genommen; ökologische Aufwertung durch Pflanzmaßnahmen; Kompensation des Eingriffs durch Ausweisung von Ausgleichsflächen
Landschaftsbild	das Vorhaben befindet sich nicht auf einer exponierten Fläche mit hoher Fernwirkung; Pflanzung von Gehölzen
Mensch	es werden keine Flächen mit hoher Bedeutung für die Erholungsfunktion in Anspruch genommen
Kultur- und Sachgüter	Boden- oder Einzeldenkmäler werden nicht beeinträchtigt

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Vorhabensträger hat das Plangebiet u.a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung
- Anbindung an bestehende Siedlungsflächen

Eine Prüfung von alternativen Standorten fand im Vorfeld der Planung statt mit dem Ergebnis, dass der ausgewählte Standort die Alternative mit den geringsten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist. Auch innerhalb der Erweiterungsfläche wurden Alternativmöglichkeiten geprüft (z.B. Lage der Baufläche).

Im Plangebiet sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen vorgesehen.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung erfolgt durch die Stadt Hofheim i. Ufr. auf der Grundlage des festgelegten Geltungsbereichs und in Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen werden durch die Stadt Hofheim i. Ufr. überwacht. Dies erfolgt im Zusammenhang mit dem späteren Baugenehmigungsverfahren.

Im Einzelnen eignen sich folgende Maßnahmen für eine Überwachung:

- Minimierung der Versiegelung
- Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen
- Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Stadt Hofheim i. Ufr. überprüft in Abhängigkeit vom Planungs- und Baufortschritt jeweils zu gegebenem / geeignetem Zeitpunkt die eingereichten Bauantragsunterlagen bzw. die Bauausführung in Form von Baustellenkontrollen.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Hofheim i. Ufr. führt im Gemeindeteil Rügheim die 5. Änderung des bereits mehrfach geänderten Bebauungsplanes „An der Kappel“ durch mit der Zielstellung, den Bebauungsplan hinsichtlich mittlerweile geänderter Vorgaben zu aktualisieren und insgesamt „schlanker“ zu gestalten. Die Stadt Hofheim i. Ufr. erweitert im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes „An der Kappel“ den bisherigen Geltungsbereich mittels einer zusätzlichen Baufläche am Nordrand durch die Ausweisung eines ca. 0,45 ha großen Allgemeinen Wohngebietes. Die Erweiterungsfläche befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 631/8, Gemarkung Rügheim. Für das Allgemeines Wohngebiet (WA) wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 631/8, Gemarkung Rügheim, liegt am nordöstlichen Ortsrand von Rügheim auf der Höhe von ca. 266-272 m ü. NN und schließt im Süden an bestehende Siedlungsflächen an. Westlich, nördlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Gehölzflächen an.

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen gekennzeichnet.

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Flächen der amtlichen Biotopkartierung.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Gebiet durch eingriffsmindernde und grünordnerische Maßnahmen sowie mit Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ sind von geringer Erheblichkeit, da durch das Vorhaben weder Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion noch für die lufthygienische Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen werden. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Klima und Lufthygiene“ durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Aufgrund der Versiegelung von Teilflächen des Plangebietes werden die Bodenfunktionen in mittlerem Maße beeinträchtigt. Da durch das Vorhaben weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch-bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten.

Im Eingriffsbereich sind Vorbelastungen durch Nutzungsintensitäten sowie benachbarte Siedlungsflächen gegeben. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ durch die Vermeidung von Erdmassenbewegungen und von Veränderungen der Oberflächenformen vorgesehen.

Von geringer Erheblichkeit sind die ebenfalls die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“, da durch das Vorhaben weder Wasserschutzgebiete, amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen werden. Auch Grundwasser, Quellen und Quellfluren, sowie sonstige wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und unregelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt. Im Rahmen der Planung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ vorgesehen.

Da durch das Vorhaben weder kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung noch hochwertige Lebensräume in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ zu erwarten.

Im Eingriffsbereich der Planung sind Grünlandflächen betroffen. Gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Kartierung der Grünlandfläche veranlasst, um abzuklären, ob im Eingriffsbereich gesetzlich geschütztes Grünland betroffen ist. Die Kartierung erfolgte durch das Büro ÖAW, Würzburg. Das Gutachten Büro ÖAW, Würzburg vom Juni 2025 kommt zum Ergebnis, dass das Grünland auf Flurstück 631/8 der Einstufung G211 (mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland) laut Biotopwertliste entspricht. Das Gutachten des Büro ÖAW, Würzburg vom Juni 2025 ist den Unterlagen als Anlage beigefügt.

Gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Überprüfung zum Vorkommen der Zauneidechse veranlasst. Bei den durchgeführten Begehungen kein Vorkommen der Zauneidechse festgestellt werden. Eine Betroffenheit der Zauneidechse kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich des Vorkommens bzw. Nichtvorkommens von besonders geschützten Arten wird auf den speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen, der den Unterlagen als Anlage beigefügt ist.

Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ bestehen durch den anlagebedingten Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch die Gefahr von baubedingten Schadstoffeinträgen.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ sowie zur Kompensation des Eingriffes vorgesehen.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als gering einzustufen, da durch das Vorhaben keine stark exponierten Landschaftsteile in Anspruch genommen und beeinträchtigt werden. Maßgebliche Erholungsräume sind ebenfalls nicht betroffen, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ zu erwarten sind. Im Eingriffsbereich sind Vorbelastungen durch bestehende Nutzungsintensitäten (Grünlandnutzung) sowie benachbarte Siedlungsflächen gegeben. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaftsbild“ durch die Pflanzung von Gehölzen vorgesehen.

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion der Fläche ist gering.

Es sind keine erheblichen oder planungsrelevanten Veränderungen möglicher

Wechselwirkungen infolge des Bebauungsplanes zu nennen.

Gemäß aktuellem Kenntnisstand sind keine erheblichen Summationswirkungen mit anderen Bauvorhaben in der Stadt Hofheim i. Ufr. zu erwarten.

Schutzgut	Auswirkungen	Erheblichkeit
Klima/Luft	gering	gering
Boden	mittel	mittel
Wasser	gering	gering
Arten und Lebensräume	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering
Mensch	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine

9. Referenzliste

Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Geltungsbereichs wurden herangezogen:

- Flächennutzungsplan der Stadt Hofheim i. Ufr.
- Amtliche Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern für den Landkreis Hassberge
- Artenschutzkartierung
- Geologische Karte von Bayern
- Bodeninformationssystem Bayern
- Begehungen durch Biologen
- eigene Ortsbegehungen

Die zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise der beteiligten Behörden zum Datenbestand bzw. zu den voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt wurden in die Untersuchungen der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

aufgestellt: 02.02.2026

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer
Würzburger Straße 53, 97250 Erlabrunn