

Teil C

Stadt Hofheim i. Ufr.



15. Änderung des Flächennutzungsplanes

Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB
mit integriertem
speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Stadt Hofheim i. Ufr. im nordöstlichen Ortsbereich des Gemeindeteiles Rügheim Wohnbauflächen auszuweisen. Eine weitere Änderungsfläche wurde im Rahmen des Bebauungsplanes „An der Kappel“ bereits rechtskräftig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt somit eine Anpassung an eine bereits erfolgte Nutzungsänderung.

2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung werden die umweltrelevanten Ziele der Raumordnung dargestellt, die Fachgesetze und sonstigen Vorgaben sind Gegenstand des Umweltberichtes zum Bebauungsplan.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern werden u.a. folgende Ziele formuliert:

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird das Gemeindegebiet Hofheim i. Ufr. als „Allgemeiner ländlicher Raum“ und „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft.

2.2.5 Allgemeiner ländlicher Raum

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Es ist Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum insgesamt unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Im Regionalplan Main-Rhön (3) werden u.a. folgende Ziele formuliert:

Gemäß der Karte „Raumstruktur“ ist das Gemeindegebiet Hofheim i. Ufr. als „Allgemeiner ländlicher Raum“ und „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft.

2.2 Bei Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen soll den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Vorrang gegenüber den übrigen Teilen des ländlichen Raumes eingeräumt werden. Auf eine nachhaltige Raumnutzung soll dabei hingewirkt werden.

Die Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, nehmen den weit überwiegenden Teil des ländlichen Raums der Region Main-Rhön ein. Es handelt sich um die Mittelbereiche Bad Brückenau, Bad Kissingen, Bad Neustadt, Gerolzhofen und Hassfurt. Ungeachtet einiger leistungsstarker zentraler Orte, insbesondere Mittelzentren, handelt es sich hier um die am schwächsten strukturierten Bereiche der Region. Nach Auffassung des Regionalen Planungsverbands Main-Rhön sind der Mittelbereich Hammelburg und die Nahbereiche Stadtlauringen und Wasserlosen diesen Teilräumen gleichzusetzen. Sie sollen gemäß dem allgemeinen Ziel zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen mit Vorrang entwickelt werden. Dazu sollen vor allem die zentralen Orte, auch die der unteren Stufen, in der Erfüllung ihrer zentralen Versorgungsaufgaben, insbesondere auch beim Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen, gestärkt werden. Darüber hinaus sind dezentral weitere nichtlandwirtschaftliche Arbeitsplätze zu schaffen, um die erheblichen Defizite dieser Teilräume auszugleichen. Eine deutliche Stärkung dieser Räume entspricht dem Prinzip der Nachhaltigkeit in besonderer Weise, weil eine Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gleichzeitig auch zur Stärkung der kulturellen und sozialen Situation dieser Landesteile beiträgt und insgesamt der Abwanderung entgegenwirkt. Die erforderlichen infrastrukturellen und bauleitplanerischen Maßnahmen haben jedoch auch hier auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und auf die Erfordernisse eines sparsamen Umgangs mit der Fläche Rücksicht zu nehmen

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das geplante Vorhaben den Zielstellungen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes entspricht.

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die ökologischen Auswirkungen des Bauvorhabens 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 der Gebäude 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 definiert, die durch Betrieb und Unterhaltung der Wohnbauflächen ausgelöst werden. Zu den betriebsbedingten Auswirkungen zählen Lärm- und Schadstoffemissionen durch Verkehr.

Folgewirkungen

Aus den Planvorhaben können keine erheblichen Folgewirkungen abgeleitet werden.

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.

Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

In den Umweltbericht ist im Rahmen der Ausführungen zum Schutzgut „Arten und Lebensräume“ der spezielle artenschutzrechtliche Fachbeitrag mit Aussagen hinsichtlich des potenziellen Vorkommens bzw. Nichtvorkommens von besonders geschützten Arten integriert bzw. als Anlage angefügt. Arten, für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch die Änderungsfläche mit hinreichender Sicherheit aufgrund der Lebensraumausstattung oder der allgemeinen Verbreitung der Arten ausgeschlossen werden kann, werden im speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hier nicht weiter berücksichtigt.

Für die Änderungsflächen lassen sich die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wie folgt beschreiben:

Änderungsfläche 15.1

Fläche der Flächennutzungsplanänderung: ca. 0,4534 ha
Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen

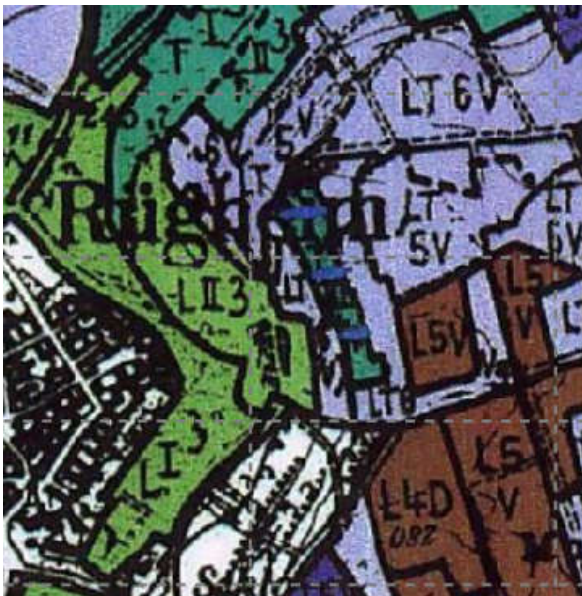
Die Änderungsfläche befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 631/8, Gemarkung Rügheim, liegt am nordöstlichen Ortsrand von Rügheim auf der Höhe von ca. 266-272 m ü. NN und schließt im Süden an bestehende Siedlungsflächen an. Westlich, nördlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen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

Schutzgut „Klima/Luft“

Im Bereich der Änderungsfläche sind weder Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion noch für die lufthygienische Ausgleichsfunktion betroffen. Durch die Ausweisung der Wohnbaufläche sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ zu erwarten. Im nachgeordneten Bauleitplanverfahren sind geeignete Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Klima/Luft“ durch Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten Gehölzen vorzusehen.

Schutzgut „Boden“

Gemäß dem Bodeninformationssystem Bayern sind die Böden des Plangebietes als sind die Böden des Plangebietes als lehmige Tone (LT5V.) beschrieben.



Böden im Bereich der Änderungsfläche (Quelle Bodeninformationssystem Bayern)
Darstellung ohne Maßstab

Durch das Vorhaben werden weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch-bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen.

Im Plangebiet bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung entsprechende Vorbelastungen der natürlichen Bodenpotentiale durch Verdichtungen, Umlagerungen sowie Düngemittel- und Schadstoffeinträge.

Durch das Planvorhaben werden infolge der Versiegelung von Teilflächen die Bodenfunktionen, insbesondere die Speicher- und Reglerfunktion und die biotischen Lebensraumfunktionen beeinträchtigt.

Im nachgeordneten Bauleitplanverfahren sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ durch die Vermeidung von Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen zu berücksichtigen.

Schutzgut „Wasser“

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 (Hangschichtwasser) und unregelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt. Infolge der Neuversiegelung von Teilflächen entstehen Beeinträchtigungen durch den Verlust von Infiltrationsfläche und die damit verbundene Verminderung der Grundwasserneubildungsrate. Im nachgeordneten Bauleitplanverfahren sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades vorzusehen.

Schutzgut „Arten und Lebensräume“

Die Änderungsfläche ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Eingriffsbereich befinden sich weder kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung noch gesetzlich geschützte Flächen. Gemäß einer Datenabfrage beim Landesamt für Umweltschutz befinden sich im Plangebiet keine Einträge der Artenschutzkartierung.

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 nachgeordneten Bauleitplanverfahren sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ durch die Minimierung der Versiegelung sowie durch Pflanzmaßnahmen vorzusehen.

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.

Hinsichtlich der Betroffenheit von besonders und streng geschützten Arten wird das Potenzial bei der Änderungsfläche wie folgt bewertet:

- Fledermäuse

Durch das Planvorhaben sind im Eingriffsbereich bewirtschaftete Grünlandflächen betroffen. Die überplante Fläche kommt als Nahrungshabitat für verschiedene Arten in Frage, die in der Region nachgewiesen sind. Im Eingriffsgebiet befinden sich aber keine Gehölze, welche potenzielle Fledermaushabitate darstellen könnten. Deshalb kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

- Vögel

Aufgrund der geringen Entfernung zur angrenzenden Bebauung sowie infolge der unmittelbaren Nähe zu vertikalen Vegetationsstrukturen kann eine potenzielle Betroffenheit von Wiesenbrütern mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen (Email untere Naturschutzbehörde vom 31.03.2025).

- Zauneidechse

Gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Überprüfung zum Vorkommen der Zauneidechse veranlasst. Bei den Begehungen konnte kein Vorkommen der Zauneidechse nachgewiesen werden.

Weitere Arten / Artengruppen kommen in der Region nicht vor bzw. für sie gibt es im überplanten Gebiet keine geeigneten Habitate, sodass eine Betroffenheit dieser Arten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Zur Vermeidung von Gefährdungen von Vogelarten, sollte der Beginn der Baufeldräumung 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 Maßnahmen kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Schutzgut „Landschaftsbild“

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. Das Planvorhaben beeinträchtigt keine stark exponierten Landschaftsteile. Die Änderungsfläche besitzt infolge ihrer Lage unmittelbar angrenzend an bestehende Siedlungsflächen nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich ihrer Funktion als siedlungsnaher Erholungsraum. Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung.

Durch das Planvorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu erwarten. Im nachgeordneten Bauleitplanverfahren sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaftsbild“ durch Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten Gehölzen vorzusehen.

Schutzgut „Mensch“

Die Änderungsfläche umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen und grenzt an bestehende Siedlungsflächen an. Die Fläche besitzt in seiner Funktion als siedlungsnaher Freiraum nur eine geringe Bedeutung für die Erholung. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion der Fläche ist gering. Beim Planvorhaben ist mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Lärm- und Schadstoffemissionen zu rechnen. Infolge der Ausweisung der Wohnbaufläche sind jedoch keine gravierenden nachteiligen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten.

Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“

Im Plangebiet ist kein Bodendenkmal kartiert, sodass durch das Bauvorhaben keine beeinträchtigenden Wirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten sind.

Wechsel- und Summationswirkungen

Es sind keine erheblichen oder planungsrelevanten Veränderungen möglicher Wechselwirkungen infolge dieser Änderungsfläche bekannt.

Änderungsfläche 15.2

Fläche der Flächennutzungsplanänderung: ca. 0,6983 ha

Umwidmung von Grünflächen mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ in Wohnbauflächen

Die Erschließung der Flächen erfolgt über die „Raiffeisenstraße“ und den „Schloßweg“. An die Änderungsfläche schließen im und Norden und Osten bestehende Siedlungsflächen an. Im Süden grenzen öffentliche Grünflächen und im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Änderungsfläche ist durch bestehende Wohnbebauung und Gartenflächen geprägt. Die Änderungsfläche wurde im Rahmen des Bebauungsplanes „An der Kappel“ bereits rechtskräftig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt somit eine Anpassung an eine bereits erfolgte Nutzungsänderung.

Schutzgut „Klima/Luft“

Im Bereich der Änderungsfläche sind weder Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion noch für die lufthygienische Ausgleichsfunktion betroffen. Durch die Ausweisung der Wohnbauflächen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ zu erwarten.

Schutzgut „Boden“

Gemäß dem Bodeninformationssystem Bayern sind die Böden der Änderungsfläche 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. Im Bereich der Änderungsfläche bestehen durch bestehende Bebauung und Gartennutzung entsprechende Vorbelastungen der natürlichen Bodenpotentiale durch Versiegelung, Verdichtungen, Umlagerungen sowie Düngemittel- und Schadstoffeinträge.

Schutzgut „Wasser“

Die Änderungsfläche liegt außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete und es werden weder Wasserschutzgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen. Auch Grundwasser, Quellen und Quelfluren, sowie sonstige wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und unregelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt. Im Bereich der Änderungsfläche bestehen durch bestehende Bebauung und Gartennutzung entsprechende Vorbelastungen der natürlichen Bodenpotentiale durch Versiegelung, Verdichtungen, Umlagerungen sowie Düngemittel- und Schadstoffeinträge.

Schutzgut „Arten und Lebensräume“

Die Änderungsfläche ist durch bestehende Bebauung und Gartennutzung geprägt. In der Änderungsfläche befinden sich weder kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung noch gesetzlich geschützte Flächen. Gemäß einer Datenabfrage beim Landesamt für Umweltschutz befinden sich im Plangebiet keine Einträge. Im Bereich der Änderungsfläche bestehen durch bestehende Bebauung und Gartennutzung entsprechende Vorbelastungen. Hinsichtlich der Betroffenheit von besonders und streng geschützten Arten besteht im Bereich der bestehenden Gartenflächen Habitatpotenzial für Fledermäuse, Zauneidechse und Vögel.

Bei Beachtung folgender Maßnahmen kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können: Bei erforderlichen Rodungsmaßnahmen sind die gesetzlichen Fällzeiten zu berücksichtigen (Durchführung Oktober bis Ende Februar). Vor der Fällung von Bäumen sind diese auf Habitatstrukturen zu kontrollieren. Ggf. vorhandene Habitatstrukturen sind auf Besatz zu überprüfen und als Ersatz für die ggf. entfallende Habitatstrukturen sind

Ausgleichsmaßnahmen auszuführen (z.B. Aufhängen von künstlichen Quartieren). Um das Risiko der Beeinträchtigung der Zauneidechse auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sollten die Eingriffsflächen vor den Bauarbeiten zur Vergrämung der Zauneidechse kurz abgemäht werden. Bei Beachtung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Schutzgut „Landschaftsbild“

Die Änderungsfläche liegt im Bereich rechtskräftig ausgewiesener Siedlungsflächen im nordöstlichen Ortsbereich des Gemeindeteiles Rügheim. Die Änderungsfläche ist durch bestehende Bebauung und Gartennutzung geprägt. Das Planvorhaben beeinträchtigt keine exponierten Landschaftsteile. Die Änderungsfläche besitzt infolge ihrer Lage unmittelbar angrenzend an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen keine Bedeutung hinsichtlich ihrer Funktion als siedlungsnaher Erholungsraum. Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch bestehende Bebauung und Gartennutzung. Durch das Planvorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu erwarten.

Schutzgut „Mensch“

Die Änderungsfläche liegt im Bereich rechtskräftig ausgewiesener Siedlungsflächen. Die Fläche besitzt in seiner Funktion als siedlungsnaher Freiraum keine Bedeutung für die Erholung. Infolge der Ausweisung als Wohnbauflächen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten.

Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“

In der Änderungsfläche ist kein Bodendenkmal kartiert, sodass durch das Bauvorhaben keine beeinträchtigenden Wirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten sind.

Wechsel- und Summationswirkungen

Es sind keine erheblichen oder planungsrelevanten Veränderungen möglicher Wechselwirkungen infolge dieser Änderungsfläche bekannt.

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

Änderungsfläche 15.1

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

Änderungsfläche 15.2

Die Änderungsfläche wurde im Rahmen des Bebauungsplanes „An der Kappel“ bereits rechtskräftig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt somit eine Anpassung an eine bereits erfolgte Nutzungsänderung. Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung kann deshalb nicht mehr erstellt werden.

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

Änderungsfläche 15.1

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

Änderungsfläche 15.2

Die Änderungsfläche wurde im Rahmen des Bebauungsplanes „An der Kappel“ bereits rechtskräftig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt somit eine Anpassung an eine bereits erfolgte Nutzungsänderung. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanes „An der Kappel“ festgelegt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Vorhabensträger hat die Änderungsflächen u.a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Vorgaben des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes
- Vorgaben eines rechtskräftigen Bebauungsplanes
- Verfügbarkeit der Fläche
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung

Eine Prüfung von alternativen Standorten fand im Vorfeld der Planung statt mit dem Ergebnis, dass der ausgewählte Standort der Erweiterungsfläche die Alternative mit den geringsten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist.

Im Rahmen der Planung 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 Änderungsbereiches 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 Auswirkungen werden durch die Stadt Hofheim i. Ufr. überwacht. Dies erfolgt im Zusammenhang mit der Erschließung des Änderungsbereiches sowie im Zusammenhang mit dem späteren Baugenehmigungsverfahren.

Im Einzelnen eignen sich folgende Maßnahmen für eine Überwachung:

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

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Stadt Hofheim i. Ufr. im nordöstlichen Ortsbereich des Gemeindeteiles Rügheim Wohnbauflächen auszuweisen. Eine weitere Änderungsfläche wurde im Rahmen des Bebauungsplanes „An der Kappel“ bereits rechtskräftig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt somit eine Anpassung an eine bereits erfolgte Nutzungsänderung.

Für die Änderungsflächen lassen sich die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wie folgt beschreiben:

Änderungsfläche 15.1

Fläche der Flächennutzungsplanänderung: ca. 0,4534 ha

Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen

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.

Aufgrund der Versiegelung von Teilflächen der Änderungsfläche 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. 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.

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. 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.

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion der Fläche ist gering. Hinsichtlich des Schutzgutes „Kultur- und Sachgüter“ bestehen keinerlei Auswirkungen.

Es sind keine erheblichen oder planungsrelevanten Veränderungen möglicher Wechselwirkungen infolge dieser Änderungsfläche bekannt.

Gemäß aktuellem Kenntnisstand sind keine erheblichen Summationswirkungen mit anderen Planvorhaben im Bereich Hofheim i. Ufr. bekannt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im nachgeordneten Bauleitplanverfahren durch eingriffsmindernde und grünordnerische Maßnahmen zu kompensieren.

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

Änderungsfläche 15.2

Fläche der Flächennutzungsplanänderung: ca. 0,6983 ha

Umwidmung von Grünflächen mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ in Wohnbauflächen

Die Änderungsfläche wurde im Rahmen des Bebauungsplanes „An der Kappel“ bereits rechtskräftig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt somit eine Anpassung an eine bereits erfolgte Nutzungsänderung.

Durch die Ausweisung der Wohnbauflächen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ zu erwarten.

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.

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.

Die Änderungsfläche ist durch bestehende Bebauung und Gartennutzung geprägt. 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. Bei Beachtung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

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.

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion der Fläche ist gering. Hinsichtlich des Schutzgutes „Kultur- und Sachgüter“ bestehen keinerlei Auswirkungen.

Es sind keine erheblichen oder planungsrelevanten Veränderungen möglicher Wechselwirkungen infolge dieser Änderungsfläche bekannt.

Gemäß aktuellem Kenntnisstand sind keine erheblichen Summationswirkungen mit anderen Planvorhaben im Bereich Hofheim i. Ufr. bekannt.

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:

- amtliche Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Hassberge
- Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Bodeninformationssystem Bayern
- Begehungen durch Biologen
- eigene Geländebegehungen.

Die im Rahmen des Verfahrens evtl. zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise von beteiligten Behörden zum Datenbestand bzw. zu den voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt werden soweit erforderlich in die Untersuchungen der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

aufgestellt: 02.02.2026

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