

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rhönstraße Platz

Begründung mit Umweltbericht



Fassung vom 4. März 2024

Verfasser: Andreas Baumgart, ByAK 187.667

1 Inhalt

2	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
3	PLANUNGSZIELE, LAGE DES VORHABENSTANDORTES	3
4	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS	4
4.1	ERSCHLIEßUNG	4
4.2	IMMISSIONSSCHUTZ.....	5
4.3	WASSER, TRINKWASSER	6
4.3.1	<i>Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung</i>	<i>6</i>
4.3.2	<i>Hochwasserschutz.....</i>	<i>6</i>
4.3.3	<i>Grundwasser</i>	<i>7</i>
4.3.4	<i>Abwasserbeseitigung</i>	<i>7</i>
4.3.5	<i>Heilquellenschutz</i>	<i>7</i>
4.4	STROM.....	7
4.5	TELEKOMMUNIKATION	7
4.6	BRANDSCHUTZ.....	7
4.7	ERSCHLIEßUNGSKOSTEN, FOLGEKOSTEN.....	8
5	KONZEPTION UND ZIELE AUS STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER SICHT	8
6	UMWELTBERICHT.....	10
6.1	EINLEITUNG	10
6.2	BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	10
6.2.1	<i>Klima und Lufthygiene</i>	<i>10</i>
6.2.2	<i>Boden</i>	<i>11</i>
6.2.3	<i>Grundwasser und Oberflächenwasser</i>	<i>11</i>
6.2.4	<i>Tiere und Pflanzen.....</i>	<i>12</i>
6.2.5	<i>Landschaft, Mensch, Erholung.....</i>	<i>14</i>
6.2.6	<i>Kultur- und Sachgüter</i>	<i>14</i>
6.2.7	<i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</i>	<i>15</i>
6.3	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH.....	15
6.3.1	<i>Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter</i>	<i>15</i>
6.3.2	<i>Ausgleich</i>	<i>16</i>
6.3.3	<i>Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (siehe 6.3.2. und vorhabenbezogenen Bebauungsplan): ...</i>	<i>18</i>
6.3.4	<i>Pflege und Erhaltung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen</i>	<i>19</i>
6.4	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	20
6.5	BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	20
6.6	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	20
7	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	20

2 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Vorhabensträger hat zum Ziel, seinen dauerhaften Betriebssitz nach Platz zu verlegen. An diesem sollen sowohl die Kunden empfangen und beraten werden als auch die für den Betrieb notwendigen Maschinen und Materialien gelagert werden. Für die Mitarbeiter/innen soll ein angenehmer und attraktiver Arbeitsplatz entstehen.

Auch ein ortsansässiger Kleinbetrieb möchte sich innerhalb des Planungsgebietes auf der westlich gelegenen Parzelle ansiedeln. Geplant ist der Bau einer Halle sowie die Schaffung offener Lagerflächen.

Hierfür bietet sich die Fläche des Planungsgebiets im Markt Geroda an. Die Lage zwischen den Unterzentren Bad Brückenau und Bad Kissingen ist für die Firma, die bisher im Gewerbegebiet im nahegelegenen Schondra eine Betriebshalle mietet, sehr attraktiv. Aber auch die gute Verkehrsanbindung durch die Lage an der B286 und die Nähe zur BAB7 sind für die Wahl ausschlaggebend. Zahlreiche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe prägen die Region am Fuße der Rhön.

Gerade für lokal verankerte Betriebe sind noch unbebaute Gewerbeflächen in der Umgebung spärlich vorhanden: Der Markt Geroda kann aktuell keine Flächen zur Verfügung stellen. Im Umkreis von 15km ist die Situation gleich, also in den benachbarten Gemeinden Schondra, Oberleichtersbach, Burkardroth und Bad Brückenau. Die zuletzt in der Region zu Verfügung stehenden Flächen wurden größtenteils von Investoren und Industriebetrieben erstanden. Die lokalen Kleingewerbe kamen selten zum Zug.

Die Lage des Markt Geroda am Südhang der Rhön ist zwar landschaftlich wunderschön, erschwert aber auf Grund der bewegten Topografie die Möglichkeit, geeignete und gut zu bebauenden Flächen als Gewerbeflächen auszuweisen. Potenziell geeignete Flächen stehen in Konkurrenz mit der derzeit hohen Nachfrage nach Bauplätzen zur Wohnbebauung. Betriebsstätten müssen, wenn sie gut und nachhaltig geplant werden, darüber hinaus ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung aufweisen. Der vorliegende Planungssperimeter erfüllt die Anforderungen auf Grund seiner günstigen Lage und den Anforderungen des Vorhabenträgers hervorragend.

3 Planungsziele, Lage des Vorhabenstandortes

Die Fläche befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Platz. Nördlich grenzt der Sportplatz an. Südlich und östlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Wohnbebauung findet sich in westlicher Richtung in circa 50m Entfernung.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Fläche von 11.890m² auf und umfasst aktuell 3 Flurstücke. Diese sind in Gemeindebesitz. Für die beiden geplanten Vorhaben wird im westlichen Teil für den ortsansässigen Kleinbetrieb eine Fläche von ca. 2.380m² neu parzelliert und im östlichen Teil eine Fläche von 4.500m² für die Firma. Von der übrigen Fläche innerhalb des Geltungsbereiches werden neben den zu verkaufenden Flächen 1.600m² als Ausgleichs- und Kompensationsfläche vorgesehen. Die verbleibende Fläche von 3.410m² entfällt auf bereits vorhandene Verkehrs- und Grünflächen. Diese Flächen verbleiben im Gemeindebesitz und werden im vorliegenden Bebauungsplan für einen zukünftigen Straßenausbau freigehalten und nicht beplant. Das geplante Bauvorhaben der Firma sieht die Nutzung als Betriebssitz für einen Garten- und Landschaftsbau vor. Dafür wird ein kleines zweistöckiges Bürogebäude mit einer Grundfläche von 150m² geplant. Dazu werden für Unterstell- und Lagerhallen 500m² und für versiegelte Fläche ca. 1000m² benötigt. Übrige Flächen sollen als angelegte und gepflegte Grünanlage attraktiv und modern

gestaltet werden. Neben den Eingrünungsmaßnahmen sollen auf dem Grundstück auch Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, um die Biotopvernetzung mit der umliegenden freien Landschaft und den angrenzenden Vorranggebieten zu ermöglichen.

Die Fläche weist eine leichte Neigung von 1,50m von Nord nach Süd auf. Die Pläne sehen vor, dass durch eine Begradigung ein leichter Hang als Sichtschutz zum Dorf entsteht, was zum einen dem Vorhabenträger, zum anderen jedoch auch den Dorfbewohnern zugutekommt.

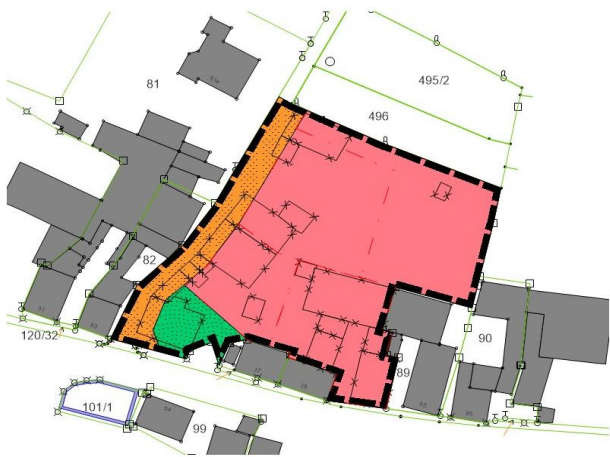
Das geplante Bauvorhaben des ortsansässigen Kleinbetriebs sieht eine eingeschossige Lagerhalle und offene Lagerflächen vor. Das Grundstück ist bereits begradigt und teilweise bepflanzt.

4 Beschreibung des Planungsgebiets

4.1 Erschließung

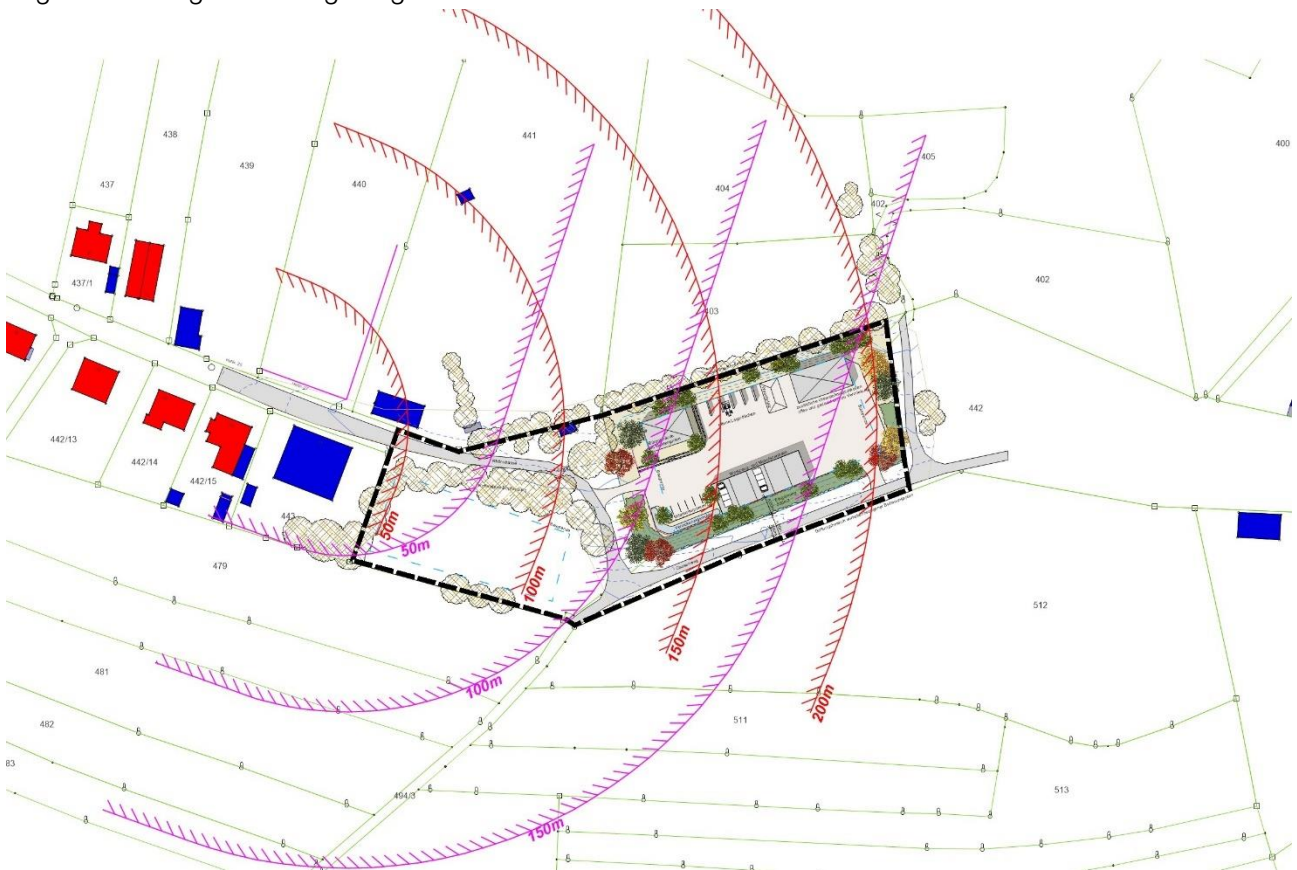
Das Planungsgebiet kann zum derzeitigen Stand über mehrere Zufahrten erschlossen werden. Nach Westen hin verläuft die Rhönstraße. Diese zieht sich etwa hangparallel entlang mehrerer Wohnhäuser und einiger landwirtschaftlicher Gebäude und stößt nach ca. 900m auf die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bergstraße. Diese wiederum trifft nach etwa 300m auf die Markstraße, welche als Bundesstraße 286 eine Verbindung bildet zwischen Platz und Geroda (ca 2km), in nördlicher Richtung zur BAB 7 (8km), nach Bad Brückenau (15km) und in südlicher Richtung nach Bad Kissingen (24km). Im Ortskern von Platz ist eine Haltestelle für den ÖPNV vorhanden, die durch den Kreisomnibusbetrieb angefahren wird. Die Linien 8054 und 8113 fahren hier zwischen den Städten Bad Kissingen und Bad Brückenau.

Parallel zu dem vorliegenden Verfahren plant die Gemeinde Geroda die Neugestaltung der Einmündung Gassenweg/Marktstraße. Diese Einmündung ist aktuell nur mit Fahrzeugen mit einer Breite bis 2,80m befahrbar und damit als Zufahrt für die Nutzungen des Vorhabenträgers ungeeignet. Zeitgleich mit der vorliegenden Planung wird von der Gemeinde eine Änderung dieser Situation angestrebt. Ein anliegendes Hofgut konnte bereits erworben werden. Die Abbruchgenehmigung wurde erteilt. Auf der freiwerdenden Fläche soll ein Angebot für Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) geschaffen werden und die Abzweig- und Einfahrtsituation in den Gassenweg an moderne Bedürfnisse angepasst werden. Es wird eine Fahrbahnbreite von 6,00m mit einem Gehweg von 1,50m Breite angestrebt. Es ist frühzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten eine Kontrolle auf das Vorhandensein von Nist-, Brut- und Lebensstätten besonders geschützter Arten wie Mehl- und Rauchschnalben sowie Mauersegler, Schleiereule und Fledermäuse (Dachboden, Kellergewölbe) durch einen Fachmann /eine Fachfrau durchzuführen und zu protokollieren. Beim Vorhandensein von Nist-, Brut- und Lebensstätten besonders geschützter Arten ist das weitere Vorgehen bezüglich des Gebäudeabrisses mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Bad Kissingen abzustimmen.



4.2 Immissionsschutz

In der Umgebung der Planungsfläche findet sich die nächste gelegene Wohnbebauung in westlicher Richtung im Gebäude Rhönstraße 24. Für die Planung wird zusätzlich eine mögliche Wohnbebauung auf dem bisher ungenutzten Grundstück der Hausnummer 27 angenommen. Die Abstände sind in folgendem Diagramm aufgezeigt.



Übersicht Abstände zu Wohnnutzung: Vorhandene Wohngebäude (rot), anderweitig genutzte Gebäude (blau). Eine zukünftige Wohnnutzung auf dem Grundstück Hausnummer 27 wurde, unabhängig einer tatsächlichen Genehmigungsfähigkeit, angenommen (pink). Eigene Plandarstellung, Grundlage: ALKIS-Datenbestand auf bayernatlas.de

In südlicher Richtung finden sich bestehende Wohngebäude in einem Abstand von 265m. Auch die beabsichtigte Bauleitplanung zu Schaffung von Wohnraum im südlichen Teil des Gassenweg (vgl. Kapitel 3.1) hält einen Abstand von 275m ein. Darüber hinaus ist in der näheren Umgebung aktuell keine weitere Bauentwicklung geplant.

Die westliche Teilfläche des Planungsgebiets liegt innerhalb eines Abstands von 100m zu den Wohngebäuden. Der östliche Teil liegt im Abstand von 100 bis 200m zu Wohngebäuden. Da für die Rhönstraße kein Bebauungsplan vorliegt, wird die Nutzung zur Beurteilung der Lärmempfindlichkeit nach BauNVO auf Grund der tatsächlichen Nutzung klassifiziert. Es wird ein allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) angenommen, da sich hier einzelne Gewerbehallen und mit dem Fußballplatz eine sportliche Nutzung befinden.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm gibt für allgemeine Wohngebiete ein Orientierungswert von 55 dB(A) am Tag (6:00-22:00 Uhr) und in der Nacht vom 40 dB(A) an.¹

Damit kann die geplante Nutzung in den aufgezeigten Bereichen unter folgenden Auflagen stattfinden:

- Während der Zeit von 22:00 bis 6:00h ist der flächenbezogene Schalleistungspegel auf 45dB(A)/m² zu begrenzen.
- Abweichend zu §8 BauNVO sind keine Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter sind nicht zulässig.

Eventuelle Immissionen aus der bestehenden Landwirtschaft haben Bestandschutz.

4.3 Wasser, Trinkwasser

4.3.1 Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung

Das Planungsgebiet wird über das vorhandene Leitungsnetz in der Rhönstraße angeschlossen. Dort ist eine Wasserleitung DN80 vorhanden. Diese ist für die geplanten Bauvorhaben ausreichend. Der Markt Geroda strebt die Erstellung eines Ringschlusses der Wasserleitung über den Gassenweg an die Marktstraße an, um den Brandschutz und die Hygiene des Trinkwassers zu optimieren. Dieser Ringschluss ist über den Gassenweg zur Marktstraße geplant. Für diese Maßnahme ist noch kein Zeitrahmen bekannt, es wird bei der Erschließung der beiden Grundstücke im Planungsperimeter auf die spätere Ausbaumöglichkeit durch die Gemeinde geachtet.

4.3.2 Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt in keiner amtlich festgesetzten Überschwemmungsfläche. Da die Landschaft der Südrhön eine bewegte Topografie aufweist, sind örtliche Überschwemmungen bei Starkregen möglich. Um diese schadlos abzuwenden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

¹ Zur Beurteilung der notwendigen Abstände wird hilfsweise der Abstandserlass für das Land Nordrhein-Westfalen vom 12.10.2007 zu Grunde gelegt. Die geplante Nutzung wird der Kategorie 218 „Bauhöfe“ zugeschrieben. „Bauhöfe bestehen aus freien und evtl. auch überdachten Lagerflächen sowie (...) Werkstätten, in denen hauptsächlich Reparaturarbeiten ausgeführt werden. (...) Auf den Lagerflächen werden hauptsächlich Schalungen, Gerüste, Geräte und auch Baumaterialien gelagert und ggf. gerichtet. Das Emissionsverhalten (...) wird im Wesentlichen geprägt durch den Betrieb vorgenannter Maschinen, die Arbeiten auf den Lagerflächen, das Auf- und Abladen von Materialien sowie durch den LKW-Verkehr. Luftverunreinigungen in Form von Staub lassen sich nicht immer vermeiden.“
Damit ist zu reinen Wohngebieten ein Abstand von 100m und ein Nachtarbeitsverbot einzuhalten. Gem. Absatz 2.2.2.4 kann der Abstand zu allgemeinen Wohngebieten um eine Kategorie, also um 100m reduziert werden.

Um Vorfluter und Kanalsystem bei Starkregenereignissen zu entlasten, ist eine flächenhafte Versickerung der Einleitung in das Kanalsystem vorzuziehen. Der Waschplatz bildet hier eine Ausnahme. Das verunreinigte Niederschlagswasser ist nach §19 Abs. 1 AwSV zu behandeln.

4.3.3 Grundwasser

Wie unter 4.3.2. beschrieben wird das anfallende Niederschlagswasser lokal versickert. Dies kann durch versickerungsfähige Belagsflächen oder durch oberflächliche Versickerungsmulden geschehen. In diesem Fall ist zum Schutz des Grundwassers eine mindestens 20cm mächtige Oberbodenschicht mit Begrünung vorzusehen.

4.3.4 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser, das nicht wie oben beschrieben versickert werden kann, wird der Kanalisation (Mischsystem) in der Rhönstraße zugeführt. Der vorhandene Kanal endet auf Höhe der Hausnummer 24 und hat dort einen Innendurchmesser von 300mm. Die Höhenlage des Kanals ermöglicht eine Freispiegelentwässerung der beiden Baugrundstücke ohne den Einsatz von Hebeanlagen. Die Detailplanung der ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung wird im weiteren Verfahren durch den Vorhabensträger abgestimmt.

4.3.5 Heilquellenschutz

Das Planungsgebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet (Zone D).

4.4 Strom

Das Planungsgebiet wird durch die Erdverkabelung der Rhönstraße mit Niederspannung angebunden. Aktuell endet die Stromversorgung mit dem Anschluss des Sportplatzes. Bei dem geplanten Bauvorhaben ist die TAB 2019 – Technische Anschlussbedingungen für den Anschluss an das Niederspannungsnetz zu beachten. Die maximal zulässige Nennleistung von Einzelgeräten, auch ortsveränderlicher, ist bis 12 kVA regulär möglich. Die Positionierung eventuell notwendiger Schaltschränke ist noch abzustimmen. Die Leitungsverlegung wird im Bereich der bestehenden Straße durchgeführt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind demnach nicht zu erwarten.

4.5 Telekommunikation

Das Planungsgebiet ist derzeit nicht an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die Verkabelung ist entlang der Rhönstraße nur bis zur Hausnummer 24 geführt. Das Sportheim und die Gewerbehalle mit der Hausnummer 26 sind nicht an des Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Der Markt Geroda hat am 09.07.2019 den Förderbescheid über die Förderung zum Aufbau von Hochgeschwindigkeitsnetzen im Freistaat Bayern (BbR) erhalten. Das Planungsgebiet liegt innerhalb bzw. schließt sich im direkten Umfeld an die festgesetzten Kerngebiete an und soll im Zuge des Ausbaus an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden

4.6 Brandschutz

Die Trinkwasserleitung in der Rhönstraße bedient den nächstgelegenen Hydranten. Dieser befindet sich auf Höhe der Hausnummer 20. Der Leitungsdurchmesser beträgt DN100. Dieser Hydrant ist gleichzeitig der Endpunkt der Leitung. Um eine redundante Versorgung sicherzustellen, plant die

Gemeinde einen Ringschluss vom Gassenweg bis zur Marktstraße durchzuführen. Diese Maßnahme ist zum Zeitpunkt dieser Planverfassung (Dezember 2021) noch nicht terminiert oder projektiert. Bei größerem Löschwasserbedarf steht der Löschwasserteich an der Marktstraße zur Verfügung. Er befindet sich in ca. 400m Entfernung und liegt circa. 25m tiefer.

Die baulichen Anlagen werden so angeordnet, dass Löscharbeiten ermöglicht werden. Die Löschwassermenge ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 405 Februar 2008 sicherzustellen.

4.7 Erschließungskosten, Folgekosten

Da es sich in der vorliegenden Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die notwendigen Erschließungskosten durch den Vorhabenträger getragen. Nach Inbetriebnahme der Erschließungsanlagen wird der Unterhalt, wie ortsüblich, bis zur Grundstücksgrenze an die Gemeinde übergeben.

5 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

Bei der Konzeption der baulichen Gestaltung und Grünordnung des Gewerbebetriebs wurde ein besonderes Augenmerk daraufgelegt, dass sich die Gewerbeflächen möglichst in die gegebene Struktur des Dorfes einfügen. Da die Betriebe den Ortsrand zur freien Landschaft bilden, muss bei der Planung auch auf ein landschaftlich verträgliches Einfügen geachtet werden.

In der näheren Umgebung finden sich neben freistehenden Wohnhäusern mit einer Bauhöhe von 2-3 Vollgeschossen auch einzelne Gewerbehallen und der Sportplatz mit Sportheim. Diese Gebäude orientieren sich zur Rhönstraße hin. Abseits der Straße sind große Garten- und Nutzflächen vorhanden, die teilweise dicht bewachsen sind. Es finden sich einzelne Schuppen und Gerätehäuschen. Manche Parzellen sind durch Zäune und Hecken zur freien Landschaft abgegrenzt, andere gehen frei in die offene Landschaft über. Der Ortsrand verläuft somit unklar und ist nicht ablesbar.

Die direkt anschließende Landschaft ist von intensiver Landnutzung geprägt und weitgehend ohne landschaftliche Strukturen. Mit steigender Entfernung (200-1000m) zur Bebauung finden sich mehr und mehr Landschaftsstrukturen. Dies sind die typischen Lesesteinriegel und Heckenriegel der Südrhön.

Um die geplanten Bauvorhaben der Vorhabenträger in das vorhandene Ortsbild zu integrieren, wird eine Ausnutzungsziffer von 0,60 und eine maximale Firsthöhe von 7,50m über der natürlichen Geländehöhe im Mittel festgelegt. Die Baugrenzen werden mit ausreichend Abstand zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt, um ausreichend Freiraum für ortsangepasste Eingrünung freizuhalten. Die Abstandsfläche wird mit einer landschaftstypischen Feldhecke und einzelnen Bäumen bepflanzt. Die Bebauung soll sich durch diese Heckenstrukturen in die Landschaft einfügen und den Übergang des Ortsrandes in die freie Landschaft definieren.

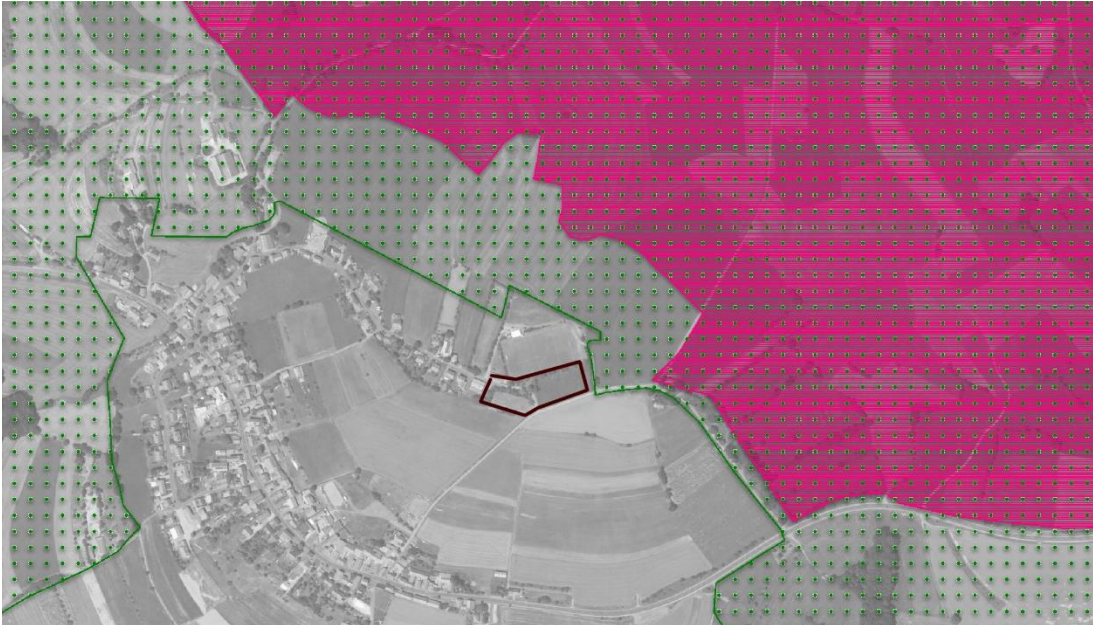
Auf dem Grundstück der Firma ist die Errichtung einer Lager- und Maschinenhalle sowie eines Bürogebäudes mit zwei Vollgeschossen geplant. Auf dem Grundstück des ortsansässigen Kleinbetriebs soll eine Lagerhalle entstehen. Beide Firmen benötigen befestigte Flächen als Lager- und Umschlagplatz.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans wurden so gewählt, dass den Betrieben sowohl ein Rahmen aber auch genügend Potential für zukünftige Maßnahmen und Entwicklungen gegeben wird.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

Östlich vom Planungsgebiet beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Schwarze Berge“. Mit einem Abstand von etwa 200m zu diesem Landschaftsschutzgebiet befindet sich das Naturschutzgebiet „Bayerische hohe Rhön“, welches deckungsgleich ist mit dem gleichnamigen Flora-Fauna-Habitat und EU-Vogelschutzgebiet.



Projektgebiet (braun), Naturschutzgebiet Schwarze Berge (rot) Landschaftsschutzgebiet (grün)
1:5000 Quelle: Bayernatlas

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz) werden im konkreten Fall vor allem wegen der Ortsrandlage und der Nähe zum Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiet „Schwarze Berge“ in den folgenden Kapiteln die Vorgaben aus dem Regionalplan Main-Rhön betrachtet.

6.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden die Flächen am Vorhabenstandort im Laufe des Jahres 2021 mehrfach vor Ort begutachtet. Die Beobachtungen wurden fotografisch festgehalten. Markante Merkmale (Einzelbäume, Heckenstrukturen, Gelände) wurden tachymetrisch vermessen und in die Planung eingearbeitet.

6.2.1 Klima und Luftthygiene

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 550m über NN. Es ist mit einer Jahresmitteltemperatur von 7,6° zu rechnen. Dies entsprechend Klimazone 10.

Auf Grund der lockeren Ortsstruktur und der Höhenlage am Fuß der Schwarzen Berge wird das Planungsgebiet auf natürliche Weise gut mit Frischluft versorgt. Hitzeinseln, die eine besondere Ausweisung von Kaltluftentstehungsgebieten notwendig machen, sind nicht zu erwarten. Durch die Höhenlage sind lufthygienisch bedenkliche Inversionswetterlagen kaum möglich. Eventuelle Emissionen, die durch den Betrieb von Maschinen, Lagerungen oder ähnlichem entstehen könnten, werden durch die vorwiegende Windrichtung aus Westen gen Osten – und damit weg vom Ort - fortgetragen. Denn die geplante Bebauung und Nutzung als Gewerbefläche befindet sich am östlichen Rand des Dorfes.

6.2.2 Boden

Der Untergrund des Planungsgebiets wird aus mittlerem Buntsandstein gebildet. Wie für die Südrhön (Naturraum-Haupteinheit 140) typisch, hat sich daraus durch Vegetation, Erosion und Landnutzung eine schwache Schicht Braunerde gebildet. Diese Böden haben durch ihre geringe Mächtigkeit eine hohe Empfindlichkeit, denn ihnen obliegt ein sehr geringes Rückhalte- bzw. Sorptionsvermögen. Dies erschwert die Landnutzung, denn das Pflanzenwachstum wird auf Grund der geringen nutzbaren Wasserhaltekapazität erschwert. Darüber hinaus kann eine übermäßige Gabe von Dünge- und Pflanzenschutzmittel nicht vom Boden aufgenommen und gespeichert (sorbiert) werden, sondern führt letztendlich durch Auswaschung zur Anreicherung in offenen Gewässern und dem Grundwasser. Dies führt zu einer erhöhten Nitrat- und Schwermetallbelastung.

Es ist von einer dünnen Auflage aus Verwitterungsprodukten mit geringer Tragfähigkeit auszugehen. Der darunter liegende Baugrund aus Buntsandstein stellt durch seine Härte einen guten Baugrund dar. Lokale Inhomogenitäten durch Einschlüsse und Verwerfungen können nicht ausgeschlossen werden.

Da die Fläche bisher landwirtschaftlich genutzt wurde, sind Altlasten nur in Form von Rückständen der Landwirtschaft zu vermuten.

Durch die Baumaßnahmen wird unvermeidlich Boden versiegelt werden. Durch kompakte Gestaltung der Baukörper und Beschränkung der Verkehrsflächen auf das tatsächlich notwendige wird versucht, diese Auswirkungen möglichst gering zu halten.

6.2.3 Grundwasser und Oberflächenwasser

Die Böden der Südrhön weisen eine geringe Sorptionsfähigkeit auf. Daher ist bei landwirtschaftlicher Nutzung dringend auf Reduktion der Stickstoffeinträge zu achten.

Man geht von einer mittelstarken Grundwasserneubildung durch Niederschlag aus. Da weite Flächen der Südrhön auf Grund der hohen Hangneigung nur eine sehr geringe Grundwasserneubildung fördern, stellt dies aber eine wichtige Funktion da.

Das überschüssige Oberflächenwasser wird aktuell in einem Graben entlang des Gassenwegs aufgefangen. Dieser ist vor der Querung der Marktstraße verrohrt und wird in das öffentliche Kanalisationsnetz abgeführt. Eine Bodenerosion bei Starkregen oder Schneeschmelze wird nur durch die vorhandene Grasnarbe verhindert.

Die geringe Mächtigkeit des Bodenaufbaus hat nur eine geringe Pufferwirkung bei eventuell auftretenden Einträgen von Gefahrstoffen. Im Falle von Havarien u.ä. können diese Stoffe nur kurzzeitig im Boden sorbiert werden und gehen schnell ins Grundwasser über. Auf ordnungsgemäße Behandlung von anfallendem Schmutzwasser ist deshalb besonders zu achten. Ein unkontrolliertes Abfließen von unbehandeltem Schmutzwasser ist unbedingt zu vermeiden.

Durch die geplante Bebauung wird das vorhandene Grünland teilweise versiegelt und steht damit der Grundwasserneubildung nicht zur Verfügung. Durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen (Versickerung

des anfallenden Niederschlagswasser u.a., siehe Kapitel 6.3.1) sollen diese Auswirkungen möglichst geringgehalten werden.

6.2.4 Tiere und Pflanzen

Die Fläche ist zum aktuellen Stand intensiv mit Wirtschaftsgrünland bewachsen. Bei der Ortsbegehung wurde ein kleiner Anteil an krautigen Pflanzen festgestellt.

Nach Norden und zwischen den beiden Flächen findet sich eine freiwachsende Feldhecke aus einheimischen Arten mit einzelnen Bäumen. Die Heckengehölze haben einen Stammdurchmesser von bis ca. 10cm, die Bäume bis 30cm.



*Einzelgehölze und Heckenstruktur am nördlichen Rand des Planungsgebietes.
Eigene Aufnahmen, aufgenommen am 24. September 2021*

Die Hecke setzt sich aus wenig diversen Feldgehölzen zusammen. Große Teil sind vorwiegend mit Brombeersträuchern überwuchert. Einzelne Solitäräume (überwiegend Kirsche, Weide, Birke; einzelne Ahorn) überragen die Hecke. Einige der Bäume sind deutlich geschädigt bzw. bereits abgestorben.



Eigene Aufnahmen, aufgenommen am 24. September 2021

In den Wiesenflächen wurden neben Süßgräsern unter anderem Klee (*Trifolium*), Löwenzahn (*Taraxacum*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) und einzelne Exemplare von kriechendem Hahnenfuss (*Ranunculus repens*) und Frauenmantel (*Alchemilla mollis*) festgestellt.



Der entlang des Gassenweg verlaufende Flutgraben zeigt eine Einmischung von feuchtigkeitsliebenden Hainbinsen (*Juncus effusus*).

Im näheren Umfeld der Maßnahme finden sich kartierte Biotope in Form von naturnahen Feldhecken (ca. 200m südöstlich). Dort wurde kein gesetzlich geschütztes Biotop gem. Art. 23 BayNatSchG festgestellt. Auf diese Biotope sind keine Auswirkungen der geplanten Bebauung zu erwarten. Einzige das vor Ort vorhandene Grünland wird durch die geplante Bebauung abgetragen und teilweise überbaut oder versiegelt. Entsprechende Kompensationsmassnahmen werden in Kapitel 6.3.2 festgelegt.

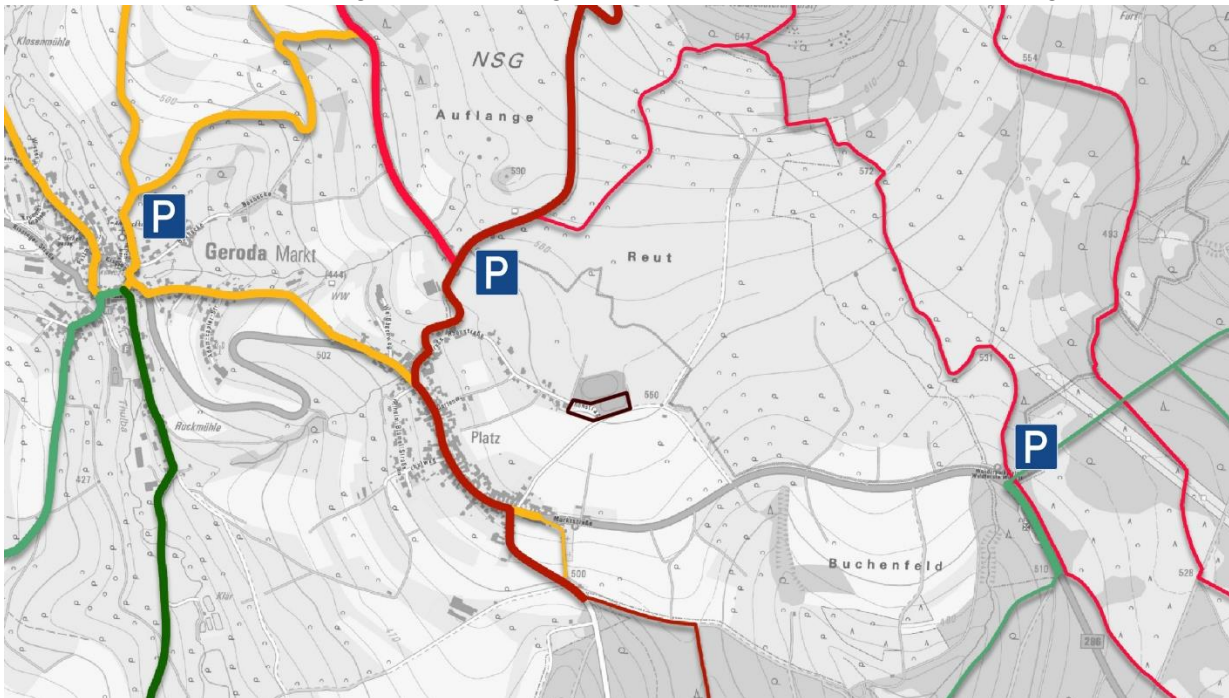
6.2.5 Landschaft, Mensch, Erholung

Die strukturreiche Vorder- und Kuppenrhön um Geroda und Platz mit ihren charakteristischen, z.T. fernwirksamen Basaltkegeln als prägende Elemente des Landschaftsbildes und die reiche Gliederung der Flur durch zahlreiche Gehölzstrukturen, wurden im Regionalplan Main-Rhön mit hoher Eigenart bewertet und zur naturbezogenen Erholung geeignet.

Der Immissionsschutz der bestehenden Wohnnutzungen wurde im Kapitel 3.2. Immissionsschutz untersucht und die Maßnahmen wurden erläutert.

Direkt an der Fläche zieht sich ein asphaltierter Weg entlang, der informell für Hundespaziergänge und Wanderungen genutzt wird, vorrangig von den Dorfbewohnern. Touristen nutzen die ausgewiesenen Parkplätze und Wanderwege am nordwestlichen Ortsrand von Platz.

Die geplante Bebauung und Gewerbenutzung wird durch intensive Eingrünung mit ortstypischen Feldhecken in das umgebende Orts- und Landschaftsbild integriert. Damit sollen die Betriebe für Einheimische als auch für Touristen nicht als Störfaktor in der gewachsenen Struktur wahrgenommen werden. Das Landschaftsbild wird sich durch die Bebauung verändern, aufgrund der ortstypischen Baustruktur und Bepflanzung wird sich das geplante Vorhaben in das Ortsbild einfügen.



Übersicht der Wander- und Radverbindungen in der näheren Umgebung. Quelle: Bayernatlas

6.2.6 Kultur- und Sachgüter

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des historischen Straßendorfs Platz. Entlang der Marktstraße finden sich im Ortsbereich einige Denkmäler wie das historische Wirtshauschild und ein steinerner Brunnen. Die Rhönstraße und der Sportplatz jedoch wurden erst seit den 1970er Jahren erschlossen. Daher finden sich im oder in direkter Nähe zum Planungsgebiet keine bekannten Kultur- und Sachgüter.

Etwaige, bei den Bauarbeiten zu Tage tretende Bodenfunde, sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Schloss Seehof in 96117 Memmelsdorf anzuzeigen (Art. 8 DSchG).

6.2.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche des Planungsgebietes ist auf Grund der Immissionsschutz-Vorschriften des vorhandenen Sportplatzes nicht zur Wohnnutzung geeignet. Für die Ansiedlung größerer Gewerbeflächen ist die Anbindung über den Gassenweg und die Rhönstraße voraussichtlich nicht attraktiv bzw. zulässig. Die Fläche würde aus diesem Grund bei Nichtdurchführung unverändert und damit weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre eine Extensivierung der Nutzung anzustreben.

Aufgrund der oben beschriebenen dünnmächtigen Bodenauflage mit geringer Sorptionsfähigkeit besteht bei weiterführender intensivlandwirtschaftlicher Nutzung allerdings die Gefahr des Nährstoffeintrags in das Grundwasser. Deshalb müsste eine Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung unter Beachtung des reduzierten Düngemiteleinsatzes zum Boden- und Wasserschutz erfolgen. Niedrige Erträge bis zur vollständigen Aufgabe der (Klein-) Fläche wären die Folge.

Die Defizite im Bereich der Gewerbeflächen für den Markt bleiben außerdem bestehen.

Die geplante Errichtung des Betriebssitzes zweier Handwerksbetriebe bietet deshalb aus Sicht der Gemeinde die beste Möglichkeit, um die Fläche langfristig nachhaltig und sinnvoll zu nutzen. Dies wäre weder für die Bewohner der vorhandenen Wohnbebauung noch für die Nutzer des Sportplatzes störend.

6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

6.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

- **Klima**

Für die geplante Bebauung wird eine maximale Höhe von 2 Geschossen eingehalten. Oberflächenbefestigungen werden möglichst offenporig ausgeführt, um kleinräumige Überhitzung zu minimieren.

- **Boden**

Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Oberbodensicherung und -wiederandeckung ist nach den Regeln der DIN 18915 durchzuführen. Der bei einem Aushub anfallende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern. Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischenzubegrünen. Erdaushub ist nach Möglichkeit zu verwerten.

- **Grundwasser und Oberflächenwasser**

Oberflächenwasser soll so weit wie möglich über den anstehenden Oberboden versickern können. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Stellplätze etc. hat sich primär – sofern keine Grundwassergefährdung besteht – auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (z.B. Betonpflaster mit Rasenfuge, Wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszurichten.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Bei Ableitung von Wasser, das durch ölhaltige Stoffe verunreinigt ist, ist ein Leichtflüssigkeitsabscheider vor Einleitung in die Kanalisation einzubauen.

Es darf kein Wasser in den Graben entlang des Gassenwegs eingeleitet werden.

- **Tiere und Pflanzen**

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotop. Der Altbaumbestand und die Hecken bleiben erhalten. Eine Beeinträchtigung des ca. 200m westlich gelegenen FFH (Natura 2000)-Schutzgebiets lässt sich ausschließen. Die Hecken und der Altbaumbestand werden auch während der Baumaßnahmen gemäß einschlägigen Regelwerken (DIN 18920 und RAS-LP 4) geschützt. Wurzelraum und Kronentraufen werden freigehalten und bleiben unverändert.

Der Baubeginn erfolgt zum Schutz von Vogelarten verbindlich zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar. Baumaßnahmen im Schutzzeitraum zwischen 01. März und 31. September sind nur dann zugelassen, wenn das Baufeld vor Beginn der Brutzeit für Vögel unattraktiv gestaltet / offengehalten wurde und dies durch regelmäßige Bearbeitung im höchstens vierwöchigen Turnus aufrechterhalten wird (Schwarzbrache).

Bei der Beleuchtung wird darauf geachtet, dass insektenverträgliche Leuchtmittel verwendet werden ohne blaue Lichtanteile. Die Leuchtkörper werden möglichst niedrig angebracht und sollen nach unten gerichtet leuchten.

- **Landschaftsbild**

Um das Einfügen der neuen Bebauung in das Ortsbild zu verstärken, werden die Gebäude der Umgebung entspricht maximal 2 Geschoße in der Höhe erreichen. Auch bei der Gestaltung der Außenwände wird besonders Augenmerk auf lokaltypische Ausführung gelegt.

Auch optisch wird durch die geplante Eingrünung mit lokaltypischen Feldhecken ein Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild verstärkt.

- **Mensch: Lärm / Erholungseignung**

Wie im Kapitel 4.2. -Immissionsschutz- beschrieben wird eine Beschränkung der Lärmemission in den Nachtstunden für das Gebiet erlassen. Das Landschaftsbild der Südhön mit kleinteiligen Heckenstrukturen wird auf dem neu erschlossenen Gebiet fortgeführt und trägt zur Erholungseignung durch das Landschaftsbild bei. Für die geplante Bebauung werden gedeckte Farben gewählt.

6.3.2 Ausgleich

Bedarfsermittlung

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für nicht vermeidbare Auswirkungen der geplanten Bebauung wurden gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt.

Die Einstufung des Zustands des Planungsgebiets erfolgt nach der Bedeutung der Schutzgüter.

- **Arten und Lebensräume**

mäßig intensiv genutztes Grünland > Kategorie II, unterer Wert

- **Boden**

Unversiegelte, aber durch Dauerbewuchs (Grünland) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung besonderer Biotop. Keine sehr hohe natürliche Ertragsfunktion vorhanden. > Kategorie II, unterer Wert

- **Wasser**

Die Fläche des Planungsgebiets hat, im Vergleich zur Umgebung, eine geringe Neigung. Daher ist von einer Versickerungsleistung und einem Betrag zur Grundwasserneubildung

auszugehen. Jedoch besteht auf Grund der geringen Sorptionsfähigkeit ein hohes Risiko für den Eintrag von Nähr- und Schadstoffen in das Grundwasser > Kategorie II, unterer Wert

- **Klima und Luft**

Die Fläche ist unversiegelt, beherbergt aber keine kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn. > Kategorie I, oberer Wert

- **Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet weist kaum Merkmale eines gestalteten Ortsrandes auf. Die Funktion der agrarischen Nutzung dominieren. > Kategorie II unterer Wert

Es wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,60 (Typ A) festgesetzt. Auf Grund der verschiedenen Kategoriezuordnungen der Schutzgüter wird ein Zwischenwert von 0,75 festgesetzt.

Die beiden zukünftigen Gewerbeflächen bedecken zusammen eine Fläche von 6.880 m². Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 5.160m².

Ziele der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

- **Boden**

Beim Schutz des Bodengefüges und -lebens sind die oben genannten Vermeidungsstrategien unbedingt zu beachten. Um nicht vermeidbare Auswirkungen des Bodenverbrauchs zu kompensieren, wird der vorhandene Oberboden nicht überbaut, sondern während der Baumaßnahme seitlich gelagert und nach Abschluss der Maßnahme wieder angedeckt. Die unversiegelten Partien des Grundstücks werden naturnah bepflanzt und gepflegt.

Notwendige Lagerflächen, Werkstätten und Waschplätze werden versiegelt ausgeführt mit einer kontrollierten Abfuhr des Niederschlagswassers. Falls notwendig wird mit zusätzlichen Maßnahmen zur Reinigung und Filterung des Wassers gearbeitet.

- **Grundwasser und Oberflächenwasser**

Das anfallende Regenwasser von Flächen und Dächern, die notwendigerweise versiegelt wurden, wird vor Ort versickert und steht sonst für die Grundwasserneubildung wieder zu Verfügung. Das vorhandene Kanal- und Vorflutsystem wird geschont.

Für gefährdete Bereiche des Betriebs (Werkstätten, Waschplätze, usw.) sind die entsprechenden Filter- und Abscheideanlagen vorgesehen.

Der südliche Abschluss des Grundstücks, das die natürliche Fließrichtung des Oberflächenwasser ist, wird mit einer Feldhecke bepflanzt. Diese stellt den Filter vor unerwünschter Bodenerosion da. Schon während der Baumaßnahme ist unkontrolliertes Abfließen von Oberflächenwasser zu vermeiden.

- **Tiere und Pflanzen**

Zur Kompensation der negativen Auswirkungen auf Tier- und Pflanzwelt werden die Betriebsgelände nach Süden hin mit einem breiten Heckenstreifen bepflanzt. Die Artenauswahl orientiert sich an den vorhandenen Feldgehölzen in der näheren Umgebung. Die Heckenstrukturen bieten Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für verschiedene Kleintiere und Vögel. Die natürliche Vermischung durch Sameneintrag aus der Umgebung ist gewünscht und kann bei der Pflege geduldet werden.

Neben der Eingrünung innerhalb der Betriebsgelände wird eine vorhandene Ruderalfläche, die sich östlich an das Planungsgebiet anschließt, aufgewertet (Maßnahme A1.1). Dort werden ebenfalls Hecken gepflanzt und zusätzlich durch die Anlage von inselförmigen Lesesteinriegeln

und einer Streuobstweise abwechslungsreicher Lebensraum für diverse Tiere und Pflanzen geschaffen.

Außer der lückigen Eingrünung des Sportplatzes und der Rhönstraße sind auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kaum Strukturen der Biotopvernetzung vorhanden. Die geplanten Maßnahmen können einen wichtigen Trittstein zur Vernetzung des Ortsrandes mit den weiter entfernt liegenden Feldstrukturen darstellen.

Dabei wird die Eingrünung des nördlich anschließenden Sportplatzes ergänzt (Maßnahme A 2.1) und eine Verbindung zu den Strukturen des westlich gelegenen Hohlwegs geschaffen (Maßnahmen A 1.1 und A 2.1). Abseits des Planungsgebiets wird der Stellplatz des Friedhofs am westlichen Ortseingang von Platz bepflanzt (Maßnahme A 3.1) und im Ortskern von Geroda eine Streuobstweise ergänzt (Maßnahme A 4.1).

- **Landschaftsbild**

Die Eingrünung des Geländes mit Feldheckenstrukturen greift das vorhandene kleinteilige Landschaftsbild auf und fügt sich nahtlos in dieses ein. Der bisher unklare Ortsrand wird durch die kleinteilige Bebauung der Handwerksbetriebe mit einer gezielten Eingrünung definiert. Auf der natürlichen Hangterrasse gelegen, wird der Betrieb aus der Entfernung nicht einsehbar oder gar störend sein. Die Struktur des Grundstücks wird sich in der Maßstäblichkeit in die umgebende Landschaft einfügen.

Für die vorbeispazierenden Dorfbewohner wird die erschlossene Fläche nicht als störendes Industriegebiet auffallen, sondern sich in die Landschaft einfügen.

Durch die Ergänzung der Streuobstbestände im Kernort Geroda wird das Ortsbild aufgewertet. Bei der Sortenauswahl wird auf lokale bewährte Obstbaumsorten zurückgegriffen.

6.3.3 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

(siehe 6.3.2. und vorhabenbezogenen Bebauungsplan):

- G1.1 (235m², Grundstück Kleinbetrieb):
Eingrünung des Grundstücks durch Anlage einer 3-reihigen Feldhecke.
- B1.1 und B 1.2 (1275m², Grundstück der Firma):
Eingrünung des Grundstücks durch Anlage einer 4-reihigen Feldhecke mit Saumstreifen
- A1.1 (1.250m², Flurnummer 442, Markt Geroda): Aufwertung der Ruderalfläche.
Anlage eine 4-reihigen Feldhecke mit Saumstreifen, im südlichen Teil Anlage einer Lesesteinriegel aus bereits vorhandenen und bei den Baumaßnahmen zu Tage tretenden Steinen.
- A1.2 (800m², Flurnummer 442, Markt Geroda):
Verbindung der Maßnahmen A1.1. und B1.1 durch Anlage einer Streuobstpflanzung. Integration der vorhandenen Gehölze. Extensivierung der Wiesennutzung.
- A2.1 (600m², Flurnummer 404, Markt Geroda):
Eingrünung des Sportplatzes durch Anlage einer Feldhecke.
- A3.1 (500m², Flurnummer 526, Markt Geroda):
Eingrünung der Ausschüttung des Parkplatzes am Friedhof Platz durch Anlage einer Feldhecke mit Saumstreifen.
- A4.1 (500m², Flurnummer 1029, Markt Geroda):
Ergänzung der vorhandenen Streuobstbäume durch Pflanzung von 10 neuen Obstbäumen.

Grundsätzlich sind alle Pflanzungen in der freien Landschaft mit gebietseinheimischen Gehölzen durchzuführen. Die Pflanzen sind aus dem Vorkommensgebiet 4.1 Westdeutsches Bergland,

Spessart-Rhön-Region zu beziehen. Das Saatgut für Säume und Streuobstwiese aus dem Ursprungsgebiet 21 Hessisches Bergland, Produktionsraum 4, Westdeutsches Berg- und Hügelland.

Die oben beschriebenen Maßnahmen sind teilweise auf den Flächen der Bauwerber (Maßnahmen G 1.1, B 1.1 und B 1.2) und teilweise auf gemeindeeigenen Flächen (Maßnahmen A 1.1, A 1.2, A 2.1, A 3.1, A 4.1) verortet. Die Gemeinde stellt die Flächen zu Verfügung. Die Durchführung der Maßnahmen, Fertigstellungspflege und der dauerhafte Unterhalt für eine Dauer von 25 Jahren wird durch die Bauwerber durchgeführt. Mit diesen Maßnahmen ist der im Kapitel 6.3.2 ermittelte Kompensationsbedarf erfüllt und die negativen Auswirkungen der Baumaßnahmen entsprechend kompensiert.

6.3.4 Pflege und Erhaltung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Pflegemaßnahmen der Feldhecken (G1.1, B1.1 und B1.2, A1.1, A2.1, A3.1)

- Geeignete Pflegemaßnahmen sind das "Auf den Stock setzen" bzw. das Abschneiden hierfür geeigneter Sträucher und Bäume, um die Heckenpflanzen in einem jugendlichen Stadium zu erhalten. Diese Pflegemaßnahmen sollten in einem zeitlichen Abstand von 10 - 15 Jahren erfolgen und nur Teilabschnitte (1/5 der Länge, maximal 25m) der Hecke betreffen.
- Um ein Verkahlen der Hecke im Inneren zu vermeiden und eine dauerhaft vitale Hecke zu erhalten, sollte ein Turnus von 10-15 Jahren angestrebt werden.
- Besonders wertvoll ist stehendes Totholz und Altbäume. Diese Strukturen sind zu belassen.
- Einzelne Solitärgehölze bzw. Schirmbäume in den Feldhecken sollten erhalten bleiben.
- In Baumhecken kann eine Einzelstammentnahme von Werthölzern erfolgen. Soweit vorhanden, sollte zum Ersetzen dieser Bäume die Naturverjüngung genutzt werden, sonst ist ein Nachpflanzen mit Jungpflanzen aus der Umgebung möglich.
- Heckensäume sollten in einem Abstand von maximal 2 - 3 Jahren gemäht werden, um artenreiche Krautsäume erhalten zu können. Gleichzeitig wird dadurch ein seitliches Auswachsen der Hecke auf angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen vermieden. Gegebenenfalls erfolgt die Mahd auch nur abschnittsweise. Das Offenhalten artenreicher Krautsäume erfolgt vorzugsweise in der Vegetationsruhe. Allerdings ist zu beachten, dass dadurch Überwinterungsstätten von stängelbewohnenden Insekten (insbesondere in den hohlen Stängeln der Doldenblüten) vernichtet werden. Das Mähgut soll von den Flächen entfernt werden.
- Die Heckenpflege erfolgt im späten Winterhalbjahr, im Falle der Bearbeitung von Bäumen an frostfreien Tagen. Folgende gesetzliche Einschränkungen sind zu beachten:
 1. Verbot der Heckenpflege im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September.
 2. Verbot der Baumpflege an kätzchentragenden Weiden vom 1. Februar bis 15. April

Pflegemaßnahmen der Lesesteinriegel

- Um die Funktion der Lesesteinriegel optimal erhalten zu können, sind aufwachsende Gehölze alle 2-3 Jahre zu entfernen. Einzelne Bäume können belassen werden.
- Totholz (vor allem über 20 cm Stammdurchmesser) erhalten
- Die Pflegemaßnahmen für Feldhecken sind ebenfalls zu beachten.

Pflegemaßnahmen der Streuobstbestände

- Die Obstbäume sollen im jährlichen Zyklus fachgerecht geschnitten werden. Der arten- und sortentypische Wuchscharakter bleibt erkennbar. Damit werden sowohl die Ziele des Naturschutzes als auch die der Nutzung unterstützt.
- Auch das Grünland der Streuobstwiesen muss durch Mahd oder Beweidung gepflegt werden.
- Wird eine Beweidung durchgeführt, ist ein Stammschutz aus drei bis vier Pfählen mit Brettern oder Maschendraht, der einen ausreichend großen Abstand vom Stamm haben muss, wichtig. Wird die Fläche gemäht, ist das Mähgut zu entfernen.

6.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Wie bereits in Kapitel 2 erläutert sind geeignete Gewerbeflächen für kleine und mittelständische Handwerksbetriebe in der Region schwer zu finden. Im Markt Geroda und in den umliegenden Gemeinden finden sich keine geeigneten Alternativflächen.

6.5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Für die verbal argumentative Darstellung wurden der Regionalplan Main-Rhön sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Diese dienen auch als Datenquelle. Die langjährige Erfahrung des ortsansässigen Landschaftsarchitekten mit den Böden und der Natur der Südrhön fließen in die Bewertung ein.

Die Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf einer Schürfgrube vor Ort. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

6.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach §4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind in Zusammenarbeit mit beteiligten Fachbehördenlaufend durchzuführen und zu dokumentieren.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist dies die reguläre Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen.

Treten weitere, unerwartete und erhebliche Umweltauswirkungen auf, so sind diese in Zusammenarbeit mit den Fachbehörden festzustellen und Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Geroda verfügt am nordöstlichen Ortsrand von Platz über eine Fläche über 11.890m². Diese soll mithilfe eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans neu parzelliert werden, so dass sowohl der Handwerksbetrieb (2.280m²) als auch der Landschaftsbaubetrieb (4.500m²) hier ihren Betriebssitz errichten können. Beide Betriebe benötigen kleinere Bürogebäude, Lagerhallen und Lagerflächen. Die

verbleibenden Flächen im Planungssperimeter werden als Kompensations- und Ausgleichsfläche begrünt.

Die Zufahrt ist für die beiden Betriebe ausreichend, wird aber aufgrund einer bereits geplanten Maßnahme der Marktgemeinde erweitert werden. Entsprechende Flächen für einen zukünftigen Ausbau des Gassenwegs und der Rhönstraße werden freigehalten.

Der Bebauungsplan beachtet in besonderer Weise, dass sich die Neugestaltung sowohl in die gewachsene Struktur des Dorfes, aber auch in das vorhandene Landschaftsbild der Südrhön einfügt. Dafür wurde eine Ausnutzungsziffer von 0,6 und eine maximale Firsthöhe von 7,5m festgelegt. Die vorhandene Eingrünung wird erheblich ergänzt.

Zum Schutz der Böden der Rhön ist besonders auf die ordentliche Versickerung vor Ort, sowie geeignete Filter- und Abscheideanlagen zu achten.

Das Monitoring obliegt dem Markt Geroda.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind unter der Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen und der vorgesehen Vermeidungsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit. Dies gilt insbesondere dann, wenn entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung berücksichtigt werden.