

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

ZUR 3.ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

GEMEINDE HEIMBUCHENTHAL

LANDKREIS ASCHAFFENBURG



Stand: 05.03.2026 | Zeichnerischer Teil: Ent_1 | Bearbeiter: AK



Entwurf: Bernd Müller Architekt und Stadtplaner | Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels

Inhaltsverzeichnis:

<u>1.</u>	<u>Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....</u>	<u>3</u>
<u>2.</u>	<u>Änderungsverfahren.....</u>	<u>6</u>
2.1	Planungsvorgaben	6
2.2	Rechtsgrundlagen	9
2.3	Verfahrensverlauf.....	10
<u>3.</u>	<u>Rahmenbedingungen für die Flächennutzungsplanänderung</u>	<u>11</u>
3.1	Lage im Gemeindegebiet	11
3.2	Topographie	12
3.3	Verkehrerschließung	12
3.4	Bebauung und Nutzung	12
3.5	Natur, Landschaft, Umwelt	13
3.6	Altlasten, Kampfmittel	14
3.7	Untersuchung alternativer Standorte	14
3.8	Größe der Fläche.....	20
<u>4.</u>	<u>Planerische Konzeption</u>	<u>22</u>
<u>5</u>	<u>Auswirkung auf öffentliche Belange</u>	<u>24</u>
5.1	Natur, Landschaft, Umwelt	24
5.2	Artenschutz.....	25
5.3	Immissionsschutz	25
5.4	Sonstige Belange	25
<u>6.</u>	<u>Anlagenverzeichnis</u>	<u>26</u>



1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Spessartgemeinde Heimbuchenthal liegt im Süden des Landkreises Aschaffenburg und zählt zur Planungsregion Bayerischer Untermain. Die langgestreckte Ortslage befindet sich im Tal der Elsava etwa 14 km südöstlich der kreisfreien Stadt Aschaffenburg. Die angrenzenden Nachbarkommunen sind Dammbach und Mespelbrunn sowie die bereits zum Landkreis Miltenberg gehörenden Gemeinden Leidersbach, Hausen, Elsenfeld und Eschau.

Zum 31.12.2024 lebten 2140 Personen in der Gemeinde Heimbuchenthal. Die Nähe zur wirtschaftsstarken und wachsenden Metropolregion Rhein-Main hat seit der Jahrhundertwende zu einem starken Einwohnerwachstum geführt, welches sich jedoch seit den 1990er-Jahren weitgehend abgeschwächt hat.

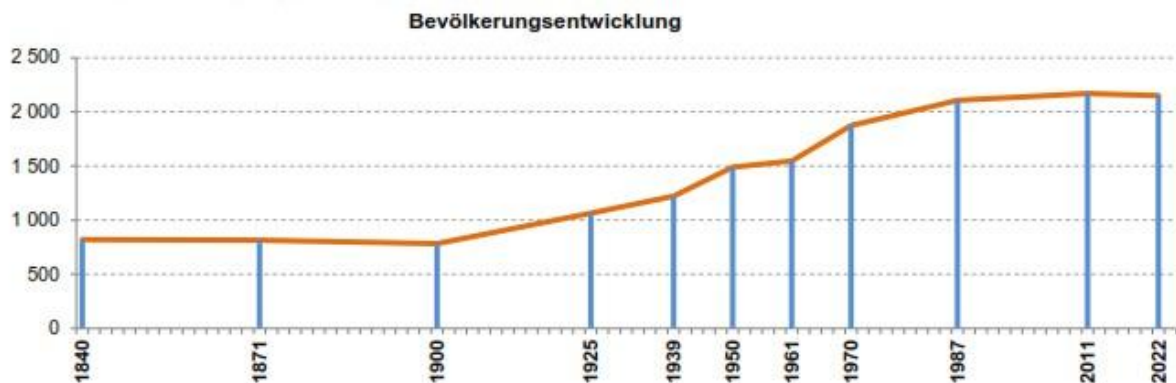


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung Heimbuchenthal („Statistik kommunal 2024“)

Hinsichtlich der Altersstruktur ist zwar eine ausgeprägte Tendenz zur Überalterung festzustellen, doch gibt es auch nach wie vor eine größere Anzahl junger Personen. Deren Zahl wird, den Prognosen zufolge, im Gegensatz zum „Mittelbau“ der Altersstruktur bis 2033 nur noch in geringem Maße abnehmen. Für alle Altersgruppen spielt das Angebot an bedürfnisangepassten Sport- und Freizeitstätten eine wichtige Rolle für die Freizeitgestaltung. Zudem kommt aufgrund der Lage des Ortes im Spessart der Naherholung auch im überörtlichen Rahmen Bedeutung zu.

Südöstlich an die bebaute Talfläche Heimbuchenthals angrenzend befindet sich auf einer Anhöhe das Sport- und Freizeitgelände Buchrain. Der geltende Bebauungsplan trat am 23.01.2004 in Kraft. Im noch gültigen Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände Buchrain“ sind die Flächen für Sport- und Freizeiteinrichtungen festgesetzt als Flächen für den Gemeinbedarf und als Flächen für Sport- und Spielanlagen. Für die Baufenster gilt die Festsetzung SO Sonstige Sondergebietsflächen Zweckbestimmung Sport, Freizeit, Erholung und Fremdenverkehr. Weiterhin gibt es die Festsetzung SO 1 für Sonstige Sondergebietsflächen Zweckbestimmung Bauhof und sonstige Betriebsgebäude (Recyclinghof).

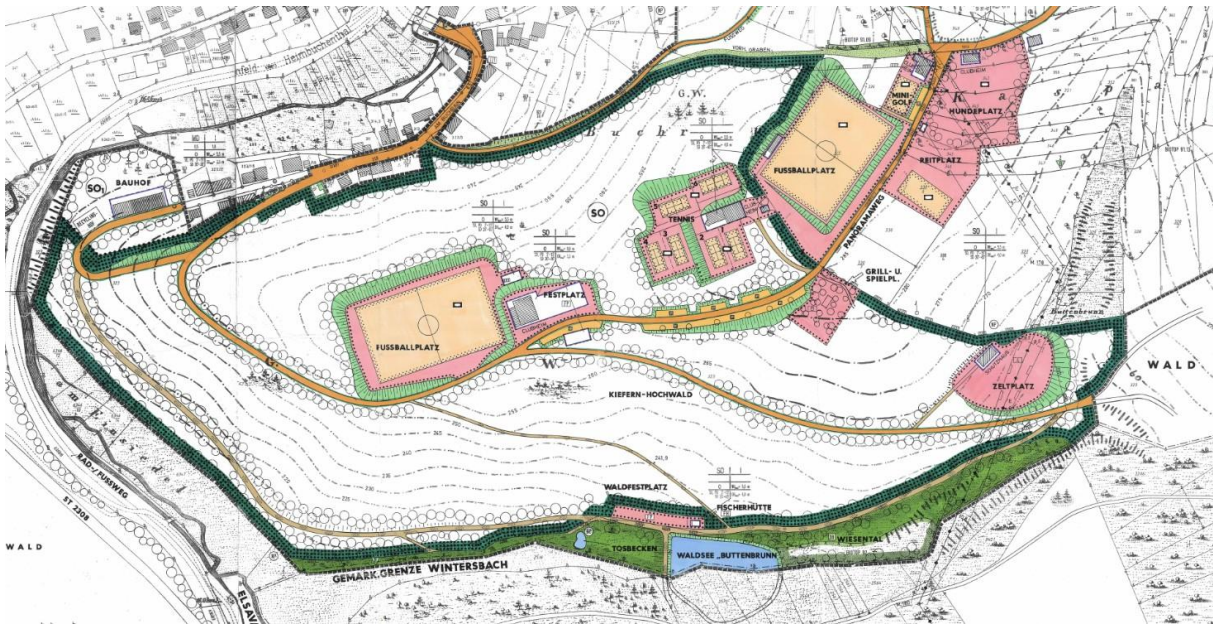


Abb. 2: Bestehender Bebauungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan weichen die Darstellungen davon ab. Das Plangebiet wird in der westlichen Hälfte überwiegend als Fläche für Wald dargestellt, in der östlichen Hälfte und an der südlichen Gemeindegrenze vorwiegend als Flächen für die Landwirtschaft. Der östliche Rand des Plangebietes ist ebenfalls als Fläche für Wald verzeichnet. Die bestehenden Sport- und Freizeitanlagen sind als Grünflächen verzeichnet. Bau- und Recyclinghof sind als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Die unterschiedlichen Nutzungsarten sind per Planzeichen dargestellt.

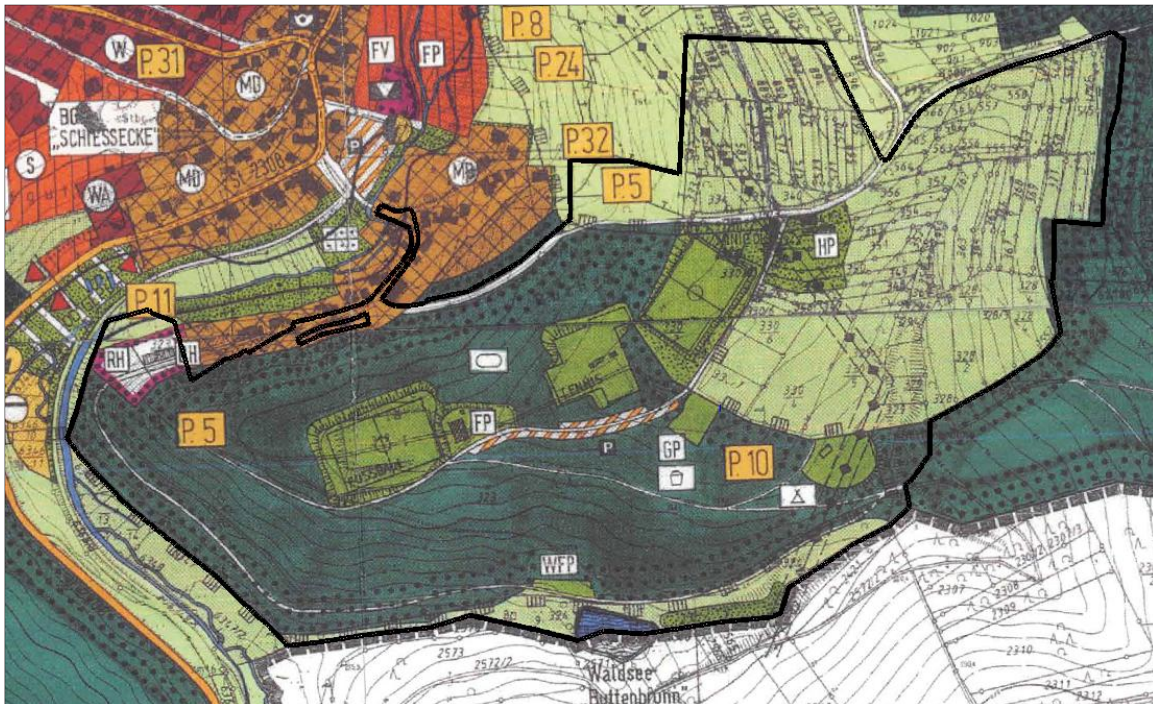


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wurde 2021 beschlossen und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 2022 durchgeführt. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans sollen die unterschiedlichen Nutzungsverhältnisse geordnet und aufeinander abgestimmt werden. Im Zuge der Neuaufstellung sollen dabei bauliche Entwicklungen ermöglicht werden, die das Plangebiet als Standort der gemeinschaftlichen Naherholung und Freizeitgestaltung aufwerten und weiterentwickeln können und eine Steigerung der Qualität des Sport- und Freizeitgeländes bewirken.

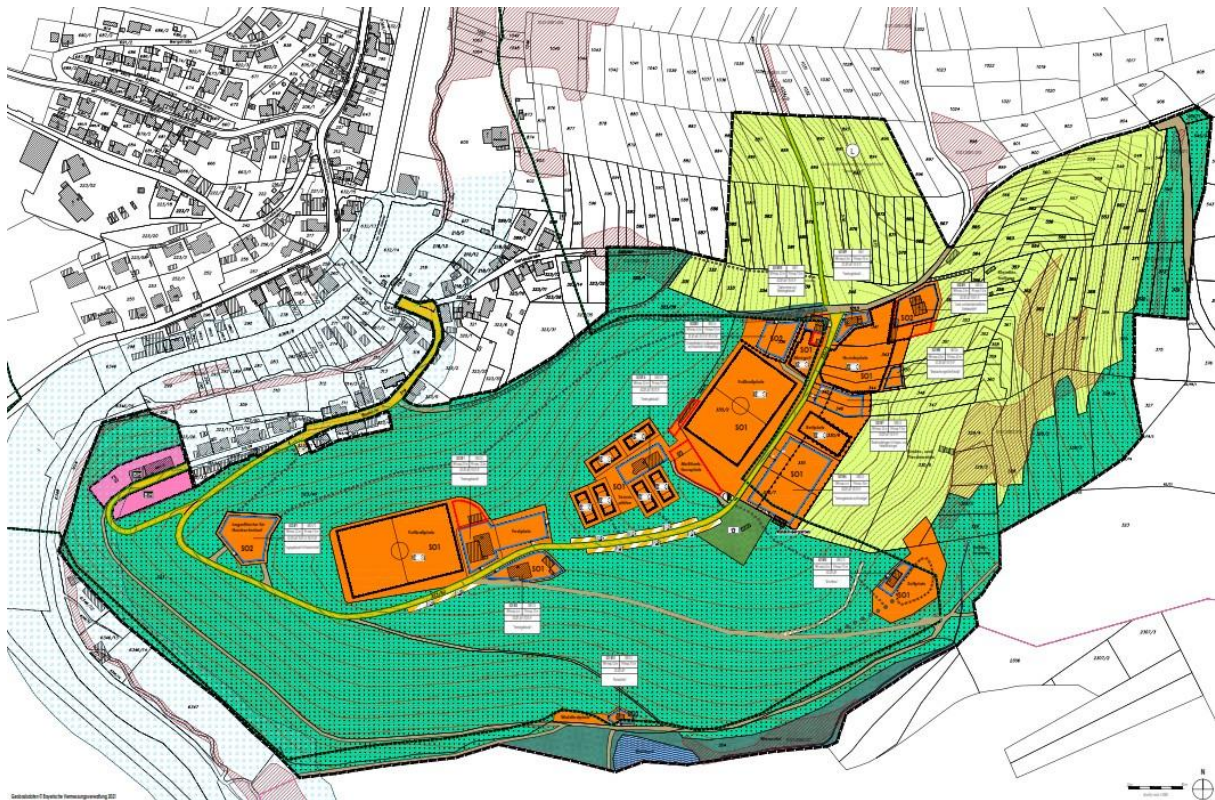


Abb. 4: Auszug Planzeichnung Neuaufstellung Bebauungsplan

Der neu aufzustellende Bebauungsplan sieht die teilweise Erweiterung bestehender Bauflächen und die Umwidmung einer sowohl im Flächennutzungsplan wie auch im Bebauungsplan bislang als Fläche für die Landwirtschaft eingezeichneten Teilfläche im östlichen Plangebiet sowie eines als Fläche für Wald eingezeichneten Areals im Zentrum des Plangebietes zum Sondergebiet für „Sport, Freizeit und Erholung“ (SO1) vor. Neben der Sport- und Freizeitnutzung gibt es Berührungspunkte mit der im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen weitgehend im Neben- oder Hobbybetrieb ausgeübten (Grün-)Land- und Forstwirtschaft. Für diese Nutzungen besteht vor Ort ein Bedarf an Lagerflächen und Unterstellhallen, auch da die enge Tallage und das ausgeprägte Relief kaum alternative Standorte aufweisen. Zum sonstigen Sondergebiet für die Land- und Forstwirtschaft (SO2) wird daher ein bislang zur Waldfläche gehörendes Areal mit der Nutzung „Lagerfläche für Hackschnitzel“ umgewidmet. Ein östlich an die nördlichen Nutzungen anschließendes kleineres Areal wird aus der Flächenkategorie „Flächen für die Landwirtschaft“ herausgenommen und zum Sondergebiet für die Land- und Forstwirtschaft (SO2) umgewidmet. Ein nördlich an den oberen Sportplatz und westlich an die Minigolfanlage



anschließende talseitige Fläche wird ebenfalls von einer Fläche für Landwirtschaft (Bebauungsplan) bzw. Grünfläche (Flächennutzungsplan) zum sonstigen Sondergebiet für die Land- und Forstwirtschaft (SO2) umgewidmet.

Die Errichtung und der Unterhalt von Sportstätten zählen zur nichtwirtschaftlichen Aufgabenerfüllung der kommunalen Daseinsvorsorge. Die Bevölkerungszahl Heimbuchenthals erfordert eine entsprechende Größe und Qualität von Sportanlagen und Naherholungsstrukturen.

Die Sicherung und Erweiterung des Sport- und Freizeitgeländes Buchrain entspricht den Wünschen und Bedürfnissen der Gemeinde Heimbuchenthal und damit dem § 5 Abs. 1 BauGB. Insbesondere legt § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB fest, dass die Belange von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen sind.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, soll gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB ergänzt und angepasst werden, damit dieser die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen widerspiegelt.

Die allgemeine bauleitplanerische Planerfordernis ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 sowie Nr. 8 (b) BauGB vorhanden und begründet.

2. Änderungsverfahren

2.1 Planungsvorgaben

Die Belange der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Freistaats Bayern vom 22.08.2013, welches am 01.06.2023 letztmalig geändert wurde und dem Regionalplan (RP) der Region Bayerischer Untermain (1) vom 01.06.1985, welcher seit dem **23.12.2025 in seiner 18. Verordnung** zur Änderung gültig ist.

Während sich die Aussagen des LEP hinsichtlich der Raumstruktur überwiegend auf zentrale Orte höherer Ordnung beziehen, trifft der Regionalplan vertiefende Aussagen, welche bei der vorliegenden Planung besonders zu berücksichtigen sind.

Die Gemeinde Heimbuchenthal ist im Landesentwicklungsprogramm sowie im Regionalplan im allgemeinen ländlichen Raum verortet. Das Gemeindegebiet grenzt direkt an den Verdichtungsraum Aschaffenburg. Die Planungsregion Bayerischer Untermain (1) ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet. Mit der Nachbargemeinde Mespelbrunn bildet Heimbuchenthal ein gemeinsames Grundzentrum, dessen Nahbereich auch das benachbarte Dammbach umfasst. Nach den Vorgaben des LEP sollen Grundzentren die zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung vorhalten, zu der auch die Bereitstellung von Einrichtungen des Breitensports zählen.



Nach der 17. Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Bayerischer Untermain (1) vom 22.03.2024 ist nach Kapitel 3.2.3 Land- und Forstwirtschaft unter 3.2.3.2 02 G in den Gebieten mit ungünstigen natürlichen und strukturellen Produktionsbedingungen, vor allem im Spessart und im Odenwald, auf eine Verbesserung der Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die landwirtschaftliche Weiterbewirtschaftung besonders im Sinne der Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft hinzuwirken.

Das von Wald umgebene Siedlungsfenster von Heimbuchenthal wird nach den Zielen der Raumordnung von einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und in den gleichen Grenzen vom Landschaftsschutzgebiet „LSG innerhalb des Naturparks Spessart“ umschlossen, welche im Nordwesten zur Gemeindegrenze nach Leidersbach auch die dortigen Agrarflächen miteinschließen. Das Plangebiet greift im Norden und Nordosten auf dieses LSG teils großflächig über, im Süden zählt lediglich der Talbereich des „Buttenbrunnen“ dazu. Für die Realisierung des Vorhabens zur Neuordnung und kleinräumlichen Arrondierung der Nutzungskulisse ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) im Zuge eines Ortstermins erfolgt. Da die Planung keine Siedlungserweiterung, sondern lediglich eine Abrundung der bestehenden Nutzungskulisse vorsieht sowie keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Funktion der geschützten Landschaftsbestandteile vorliegt, wurde sich auf folgendes Vorgehen geeinigt: Die Flächen, die im LSG liegen und zukünftig für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind (SO 1 – Sonstige Sondergebiete für Sport, Freizeit und Erholung und SO 2 – Sonstige Sondergebiete für Land- und Forstwirtschaft) werden an anderer Stelle im Gemeindegebiet als Ausgleichsflächen ausgewiesen. Parallel wird das Verfahren zur LSG-Änderung durchgeführt.

Der Norden des Plangebietes reicht nach Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans in einen als „Bereich der die wesentlich zu schützenden Bestandteile enthält“ bezeichnetes Areal und ist damit als Schutzgebiet vorgeschlagen. In den Randbereichen des östlichen Plangebietes sollen die bisherigen Nutzungen laut Regionalplan durch landschaftspflegerischen Maßnahmen erhalten werden. Von den Änderungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind diese Bereiche nicht betroffen.

Regionale Grünzüge, Trenngrün und andere Kategorien der Raumordnung betreffen das Plangebiet nicht.

Nachfolgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans sind bei der aktuellen Bauleitplanung vorrangig von Bedeutung:

1. Leitlinien 2035	
1.1 01 G	Der Bayerische Untermain soll als eigenständig erfolgreicher, nach innen und außen eng vernetzter Raum mit hoher Lebensqualität und starker



	Wirtschaftskraft gemeinschaftlich, nachhaltig und gleichwertig weiterentwickelt werden.
<u>1.2 01 G</u>	Das Leitbild der räumlichen Entwicklung ist eine Region der kurzen Wege. Der Bayerische Untermain soll sich durch kompakte, integrierte, gut erreichbare und ausgewogene Strukturen auszeichnen.
2. Raumstruktur	
<u>2.2.2 03 G</u>	Dem Ausbau und der Sicherung von Einrichtungen für die Tages- und Wochenenderholung und den Fremdenverkehr in den dafür geeigneten Gemeinden kommt besondere Bedeutung zu.
3. Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur	
<u>3.1.1 01 G</u>	In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.
<u>3.1.1 03 Z</u>	Siedlungsnaher Bereiche, vor allem im Verdichtungsraum, die für die Erholung besonders geeignet sind, sollen von einer baulichen oder industriell-gewerblichen Nutzung freigehalten werden. Gleiches gilt für Überschwemmungsgebiete und für die weiteren Schutzzonen (A) der Wasserschutzgebiete und Frischluftschneisen.
<u>3.1.1 05 Z</u>	Im ländlichen Raum sollen Gemeinden mit günstigen Voraussetzungen in ihrer Siedlungsentwicklung nachdrücklich gestärkt werden.
<u>3.1.2 01 Z</u>	Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen unter Berücksichtigung der charakteristischen Orts- und Landschaftsbilder schonend in die Landschaft eingebunden werden.
<u>3.1.2 02 Z</u>	Neue Bauflächen sollen regelmäßig nur im Anschluss an geschlossene Siedlungsgebiete ausgewiesen werden und sich im Maßstab und in der räumlichen Ordnung an die bereits bestehende Besiedlung anpassen. Dies gilt insbesondere für den Vorderen Spessart.
<u>3.2.3.1 01 G</u>	Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Land- und Forstwirtschaft über ihre allgemeinen Aufgaben hinaus auch weiterhin ihre speziellen regionalen Aufgaben, wie insbesondere den weiteren Ausbau der stofflichen und energetischen Erzeugung und Nutzung landwirtschaftlicher Erzeugnisse, die Stärkung regionaler Wirtschaftskreisläufe und die Pflege der Kulturlandschaft, Ortsbilder und Traditionen, nachhaltig erfüllen. Dabei sollen sie die einschlägigen Erfordernisse insbesondere der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und des Siedlungswesens beachten.



<u>3.2.3.1 03 G</u>	Die Sicherung von Betriebs- und Aussiedlungsstandorten für entwicklungsfähige land- und forstwirtschaftliche Betriebe ist von besonderer Bedeutung.
<u>3.2.3.2 06 G</u>	Insbesondere im Interesse der Sicherung der Bodennutzung und des wirtschaftlichen Erfolgs ist darauf hinzuwirken, dass der Landwirtschaft die Produktion nachwachsender Rohstoffe und deren Nutzung für die Energieerzeugung erleichtert wird.
4. Freiraumstruktur	
<u>4.2.7 02 G</u>	Hochwassergefährdete Bereiche sollen als Freiräume erhalten und von unvereinbaren Nutzungen, insbesondere der Siedlungsentwicklung, freigehalten werden..
<u>4.2.7 04 G</u>	Kommunale Planungen sollen Risiken durch Überflutungen aus Kanälen und Oberflächenabfluss infolge von Starkregenereignissen stärker berücksichtigen.

Die Planung trägt zu der Verwirklichung der genannten Ziele und Grundsätze wesentlich bei, Belange der Raumplanung stehen der Planung nicht entgegen. Dem Anpassungsgebot gem. §1 Abs. 4 BauGB kann daher Folge geleistet werden. Aus der Planung ergeben sich keine Widersprüche zu den Grundsätzen und Zielen der Raumplanung.

2.2 Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für die Änderung des Flächennutzungsplanes bilden:

<u>BauGB</u>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
<u>BayBO</u>	Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699)
<u>BauNVO</u>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
<u>PlanZV</u>	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Die Gemeinde Heimbuchenthal besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan, der zuletzt i. d. F. vom 06.08.2002 geändert und vom Landratsamt Aschaffenburg am 08.09.2003 mit Auflagen genehmigt wurde.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Heimbuchenthal aus dem Jahr 1994 wurde seit der Ursprungsgenehmigung in zwei Einzelverfahren geändert. Die hierbei erfolgten Änderungen berühren das Plangebiet nicht.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB bislang nicht. Entsprechend der Regelungen des § 8 Abs. 3 BauGB soll der Flächennutzungsplan daher im Parallelverfahren ein weiteres Mal geändert werden.

2.3 Verfahrensverlauf

Die Neuaufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sport- und Freizeitgelände Buchrain“ und die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Das Architekturbüro bma, Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels erhielt den Auftrag, die notwendigen Planungsleistungen für das angestrebte Bauleitplanverfahren zu erbringen.

Das Büro MaierLandplan, Bürgermeister-Fröber-Weg 4, 97892 Kreuzwertheim, ist mit der Erstellung der Grünordnungsplanung, des Umweltberichts, der speziellen artenschutzfachlichen Prüfung und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung beauftragt.

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Änderungsbeschluss	13.03.2025
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	02.05.2025
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	xxx
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	01.12.2025-06.01.2026
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	04.12.2025-06.01.2026
Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit	xxx
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	xxx
Förmliche Beteiligung der Behörden	xxx
Feststellungsbeschluss	xxx

3. Rahmenbedingungen für die Flächennutzungsplanänderung

3.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet reicht im Norden im Bereich des kommunalen Bauhofs an die geschlossene Ortsbebauung Heimbuchenthals heran und grenzt am südlichen Rand an das Gemeindegebiet der Nachbargemeinde Dammbach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst gänzlich den hier befindlichen Berggrücken, der durch einen Talmäander der Elsava und durch ein vom Elsava-Tal abknickenden Seitental im Süden begrenzt wird. Das Seitental mit dem hier verlaufenden Fließgewässer des „Buttenbrunnen“ markiert bis zu dessen Nordabknick gleichzeitig die Gemeindegrenze zu Dammbach.

Die im Plangebiet überwiegend entlang der Erschließungsstraße gelegenen Sport- und Freizeitstätten wie auch land- und forstwirtschaftlich genutzte Anwesen befinden sich oberhalb der Ortsbebauung auf 260 bis 290 NHN, ein Zeltplatz wie auch der Waldfestplatz sowie kleinere landwirtschaftliche Nutzgebäude befinden sich im Talbereich des Seitentals zwischen 230 und 280 NHN. Die öffentlichen Nutzungen sind hier von Wald umgeben, die landwirtschaftlichen Nebengebäude liegen inmitten des weitgehend extensiv genutzten Grünlandes.

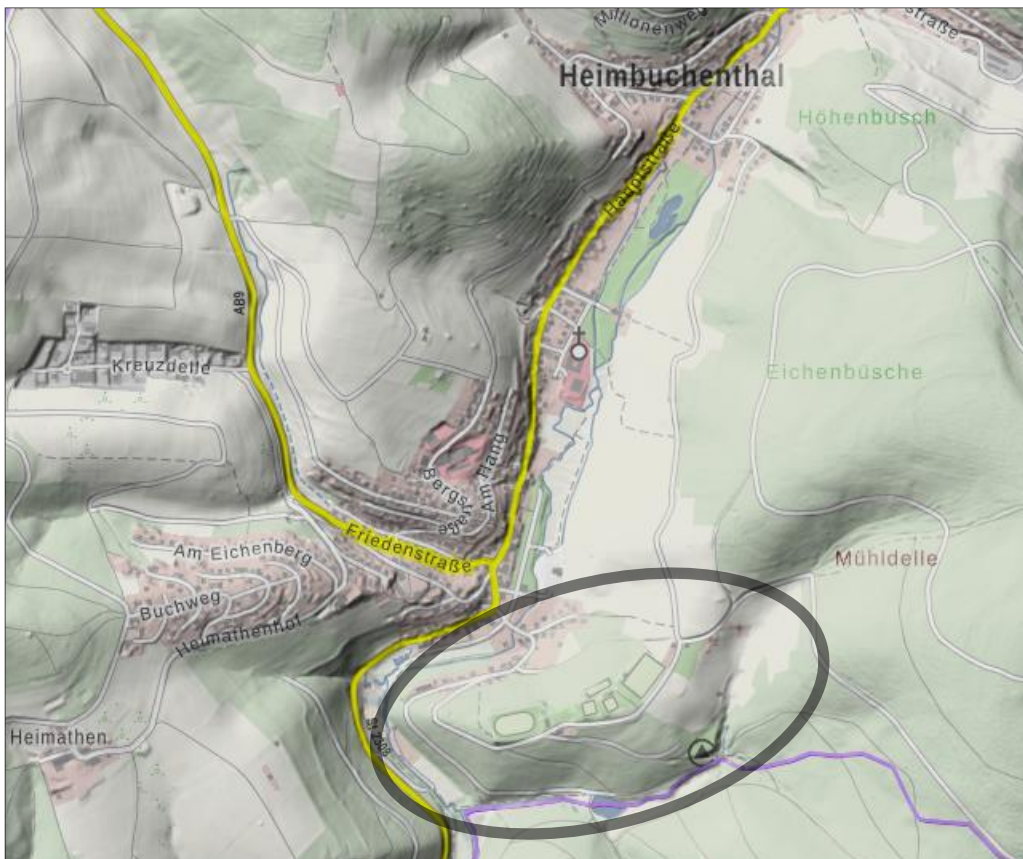


Abb. 5: Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet (bayernatlas.de)



3.2 Topographie

Das Plangebiet befindet sich überwiegend auf einem schmalen, nach Osten hin breiter werdenden Bergrücken, der im Westen als Mäandersporn eines Talmäanders der Elsava ansteigt. Der Nordhang fällt steil ins Elsavatal ab, der Süd- und Südwestabhang des Rückens mündet in das im oberen Bereich als „Mühdelle“ bezeichnete schmale Seitental. Die südwestwärts geneigte Stirnseite sowie die Talflanken weisen hier ein starkes Gefälle auf, welches durchschnittlich etwa 23 % - 26 % beträgt. Der schmale Bergrücken selbst steigt um durchschnittlich etwa 8% nach Osten an. Nach Osten überspannt das Plangebiet das Seitental, dessen Kerbtalflanken auch hier mit durchschnittlich 15 % bis 30 % ein starkes Gefälle aufweisen. Nach Norden greift das Plangebiet auf einen Westabhang oberhalb des Talknies der Elsava über, welcher ebenfalls ein starkes Gefälle von ca. 20 % aufweist. Im Bereich der baulichen Anlagen wurde das Relief aufgrund der topographischen Situation durch Anschüttungen angepasst und geebnet.

3.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet und dessen Anlagen werden durch die Fortführung der Siedlungsstraße „Buchrain“, welche im Talgrund in die Hauptstraße mündet, an die Ortslage angebunden. Die über eine Serpentine die Sport- und Freizeitanlagen erschließende asphaltierte Straße geht im nordöstlichen Plangebiet am Übergang zur landwirtschaftlichen Nutzung in zwei geteerte Flurwege über. Auf Höhe des ersten Sportplatzes zweigen ein Schotterweg zum Waldfestplatz, ein weiterer zum Zeltplatz von der Erschließungsstraße ab. Die Haupteerschließung dieser Standorte erfolgt über einen parallel zum Talhang verlaufenden Flurweg, der am gemeindlichen Bauhof beginnt. Der Bauhof ist ebenfalls Teil des Plangebietes und ist über eine von der Erschließungsstraße „Buchrain“ abzweigende Seitenstraße verkehrlich angebunden.

3.4 Bebauung und Nutzung

Im Zentrum des Plangebietes auf dem eher moderat ansteigenden Bergrücken befinden sich Sport- und Freizeitanlagen, sowie rechtsseitig im Anschluss land- und forstwirtschaftliche Nebengebäude. Die nördlich der Erschließungsstraße befindlichen Sportanlagen bestehen aus zwei Sportplätzen, am unteren, westlich gelegenen Platz ist das Sportheim des TSV Heimbuchenthal 1930 e.V. mit Nebengebäuden angesiedelt. Zwischen den beiden Plätzen befindet sich eine Tennisanlage mit sechs Plätzen und dem zugehörigen Clubhaus. In diesem Bereich sind beiderseits der Erschließungsstraße straßenbegleitende Parkplätze vorhanden. Im weiteren Verlauf schließt an den oberen Sportplatz eine Minigolfanlage an. Dieser gegenüber liegt das Hunde-Trainingsgelände des Boxer-Klubs Heimbuchenthal sowie eine Reitanlage. Gegenüber der Tennisanlage befindet sich an die Erschließungsstraße angrenzend ein Grill- und Spielplatz in bewaldetem Areal. Des Weiteren beherbergt das weitläufige Plangebiet unweit der südlichen Gemeindegrenze einen kleinen Zeltplatz mit Schutzhütte am Hangfuß des Seitentals unterhalb der Hauptanlagen sowie einen Waldfestplatz mit der „Fischerhütte“ am Waldsee am Fuß der südwärts abfallenden Talflanke. Die flächenmäßig überwiegende Nutzung kommt im Plangebiet der Waldbewirtschaftung und der Landwirtschaft in Form von Grünland- und

Weidebewirtschaftung zu. Diese findet vor Ort nicht im Haupterwerb, sondern weitgehend im Hobbybetrieb statt. Ebenfalls als Hobby bzw. Zuerwerb wird die im östlichen Plangebiet an einem Standort vorhandene Kleintierhaltung betrieben. Zwei Standorte mit kleinen, dieser Land- und Forstwirtschaft dienenden Nebengebäuden, befinden am westlichen Hangfuß im Mittelteil der „Mühdelle“. Ein Relikt früherer landwirtschaftlicher Nutzung sind die im östlichen und nördlichen Plangebiet stellenweise vorhandenen Streuobstbestände. Innerhalb des Plangebietsumgriff befindet sich zudem der Bauhof der Gemeinde Heimbuchenthal, welcher im äußersten westlichen Plangebiet an die geschlossene Bebauung des Ortes angrenzt.

Die Bebauung innerhalb des Umgriffs beinhaltet auch öffentliche Verkehrsflächen mit der asphaltierten Erschließungsstraße von der im Talgrund gelegenen Brücke über die Elsave bis in den mittleren Teil des Plangebietes sowie teils asphaltierte, teils geschotterte Flurwege, welche sowohl die landwirtschaftlichen Flächen wie auch den Zeltplatz und den Waldfestplatz erschließen. Im nördlichen Plangebiet sind nicht eingemessene Fußwegeverbindungen vorhanden, welche von der Ortslage zur Minigolfanlage verlaufen.

3.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Gemeinde Heimbuchenthal befindet sich zur Gänze im Naturpark Spessart. Das Plangebiet liegt mit den östlichen Sport- und Freizeitstätten sowie den dortigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen im Landschaftschutzgebiet „LSG innerhalb des Naturparks Spessart“, welches den Siedlungsraum von Heimbuchenthal komplett umgibt. Auch der südliche Plangebietsrand mit dem dortigen Bachlauf des „Buttenbrunnen“ zählt zu diesem LSG. Da die Planung keine Siedlungserweiterung, sondern lediglich eine Abrundung der bestehenden Nutzungskulisse vorsieht, sowie keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Funktion der geschützten Landschaftsbestandteile vorliegt, wurde sich auf folgendes Vorgehen geeinigt: Die Flächen, die im LSG liegen und zukünftig für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind (SO 1 – Sonstige Sondergebiete für Sport, Freizeit und Erholung und SO 2 – Sonstige Sondergebiete für Land- und Forstwirtschaft) werden an anderer Stelle im Gemeindegebiet als Ausgleichsflächen ausgewiesen. Parallel wird das Verfahren zur LSG-Änderung durchgeführt.

Weitere Schutzgebiete des Naturschutzrechts liegen mit sieben kartierten Biotopflächen vor, von denen fünf Standorte der Biotophauptnr. 6121-0091 (Gehölzstrukturen, Magerweiden und Streuobstbestände östlich Heimbuchenthal) zugeordnet sind. Diese befinden sich im Osten und Norden des Plangebiet im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Ein weiteres Biotop mit der Nr. 6121-0092 (Magerwiese und Feuchtvegetation südlich der Mühdelle) ist am südlichen Rand des Plangebietes östlich des Waldsees entlang des dortigen Bachlaufes ausgewiesen. Am äußersten westlichen Rand schneidet das Plangebiet in zwei Abschnitten das langezogene Biotop Nr. 6121-0082 (Naßwiesenbrachen und Bachlauf im Elsavatal). Schutzgebiete des europäischen Natura-2000-Programms und sonstige Gebietsschutzkategorien des Naturschutzrechts existieren im Plangebiet sowie dessen näheren Umfeld nicht.

Genauere Angaben zu Natur, Landschaft und Umwelt werden gemacht im Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 20.12.2024 und im Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und integrierter Grünordnung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes vom 24.04.2024 des Büros MaierLandplan, Bürgermeister-Fröber-Weg 4, 97892 Kreuzwertheim.

3.6 Altlasten, Kampfmittel

Im Geltungsbereich auf Flr. Nr. 323 liegt eine Altlastenverdachtsfläche der ehem. Deponie Heimbuchenthal, für die im Altlastenkataster unter der Katasternummer 67100030 als aktueller Verfahrensschritt die orientierende Untersuchung eingetragen ist. Die betroffene Teilfläche befindet sich im Bereich des Zeltplatzes. 1996 wurde ein Bodengutachten erstellt. Auf Seite 5 wird festgehalten, dass am nordwestlichen Rand der Deponie eine Schutzhütte der Gemeinde errichtet wurde, wahrscheinlich auf gewachsenem Boden. Im Bereich der ehemaligen Deponie befindet sich zum Zweck des Monitorings eine Grundwassermeßstelle. Bauliche oder nutzungsbezogene Änderungen sind nicht geplant. Die im Gutachten dargestellte Fläche wurde nachrichtlich in die Planurkunde übernommen als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Im Textteil des Bebauungsplans wurden Hinweise zum Umgang mit Altlastenflächen aufgenommen.

3.7 Untersuchung alternativer Standorte

Der Siedlungskörper von Heimbuchenthal erstreckt sich in Nordsüdausdehnung im Tal der Elsava. Östlich des Siedlungskörpers steigt das Gelände steil an und besteht überwiegend aus Waldflächen. Im Nordwesten befinden sich mit Kapellenberg und Laubfirst ebenfalls überwiegend bewaldete Anhöhen. Im Südwesten liegen weniger steile Flächen mit Plateaus, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Die steilen Hänge beidseits des Elsavatals eignen sich nicht für die Unterbringung großer Sport- und Freizeitanlagen. Die Tallagen andererseits sind bereits weitgehend besiedelt. Zudem besteht bei zu nahem Heranrücken an die Elsava die Gefahr von Überschwemmungen. Die weniger steilen Flächen im Südwesten gehören zu den wenigen landwirtschaftlich sinnvoll nutzbaren Flächen.



Abb. 6: Luftbild Gemeinde Heigenbrücken mit Höhenlinien (bayernatlas.de)

Auf dem Bergrücken des Buchrain befinden sich bereits verschiedene Sport- und Freizeitanlagen sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzungen. Diese sollen maßvoll erweitert und gesichert werden. Die Unterbringung der Sport- und Freizeitanlagen sowie der geplanten Lagerfläche für Hackschnitzel an alternativen Standorten wurde geprüft. Sie werden im Weiteren einzeln bewertet. Die alternativen Flächen liegen jedoch alle weit entfernt von den bereits am Buchrain gebündelt vorhandenen Freizeitinfrastrukturen. Sie befinden sich zudem nur zum Teil im (Streu-)Besitz der Gemeinde. Für fast alle alternativen Standorte müsste der Flächennutzungsplan geändert und Baurecht erst noch geschaffen werden. Das bedeutet umfangreiche Untersuchungen und Planungsarbeit. Ob das Planungsziel der Bereitstellung von Flächen für den konkreten Bedarf mit einer Flächendarstellung überhaupt erreicht werden kann, ist mehr als fraglich. Bei einigen Standorten müssten neue Erschließungen erstellt werden, da keine vorhanden sind oder diese nicht leistungsfähig genug sind. Dies bedeutet höhere Kosten, aber auch größere Eingriffe in die Natur. Fast alle Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet, einige Alternativstandort befinden sich im Überschwemmungsbereich der Elsava.



Abb. 7: Luftbild Gemeinde Heigenbrücken mit Bereichen, in denen es zu Überschwemmungen kommen kann (bayernatlas.de)



Abb. 8: Alternativflächen, Gemarkungsgrenze als schwarze Linie

Untersuchung alternativer Standorte für Nutzung SO₂ - Lagerfläche für Hackschnitzel

Fläche B1, Glockenhofweg:

- + möglicher Standort grenzt an Gewerbegebiet an, daher keine Beeinträchtigung von Wohngebieten
- + am Standort befinden sich Flächen im Gemeindebesitz
- schlechte Zuwegung, wenig leistungsfähige Straße
- Lage im Landschaftschutzgebiet

Fläche B2, Kreuzdelle:

- + möglicher Standort grenzt an Gewerbegebiet an, daher keine Beeinträchtigung von Wohngebieten
- + gute Erschließung
- am Standort befinden sich keine Flächen im Gemeindebesitz
- am Standort wird die Errichtung einer Rettungswache geplant

Untersuchung alternativer Standorte für Nutzung SO 1 - Flächen für Sport, Freizeit und Erholung

Fläche A1, westlich der Grundschule:

- + im Flächennutzungsplan ist das Areal bereits als Fläche für Gemeinbedarf für sportliche Zwecke und Einrichtungen dargestellt
- + keine Lage im Landschaftschutzgebiet
- + keine Überschwemmungsgefahr
- + geeignete Topographie
- am Standort befinden sich keine Flächen im Gemeindebesitz
- Gebiet müsste aufwendig erschlossen werden, da keine geeignete Straße vorhanden
- Verlust großer, landwirtschaftlich genutzter Flächen

Fläche A2, Kurpark, nördlich der Kernsmühle:

- + am Standort befinden sich Flächen teilweise im Gemeindebesitz
- Lage im Landschaftschutzgebiet
- Überschwemmungsgefahr durch Nähe zu Elsave
- keine leistungsfähige Erschließung
- im Flächennutzungsplan bisher als Grünfläche und landwirtschaftliche Fläche dargestellt
- mögliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete durch Lärmimmissionen

Fläche A3, südlich Kernsmühle:

- + am Standort befinden sich Flächen teilweise im Gemeindebesitz (Streubesitz)
- + gute verkehrliche Erschließung
- Lage im Landschaftschutzgebiet
- Überschwemmungsgefahr durch Nähe zu Elsave
- im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für Gemeinbedarf für Kultur, Kirchen, Soziales dargestellt
- mögliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete durch Lärmimmissionen

Fläche A4, am nördlichen Ortsausgang an der St 2308

- + am Standort befinden sich Flächen im Gemeindebesitz
- + bereits vorhandene Freizeit-/Tourismus-Infrastruktur (Kneippanlage, Adventure Golf Räuberland)
- + gute verkehrliche Erschließung

- Lage im Landschaftschutzgebiet
- Überschwemmungsgefahr durch Nähe zu Elsa
- im Flächennutzungsplan bisher als Grünfläche dargestellt

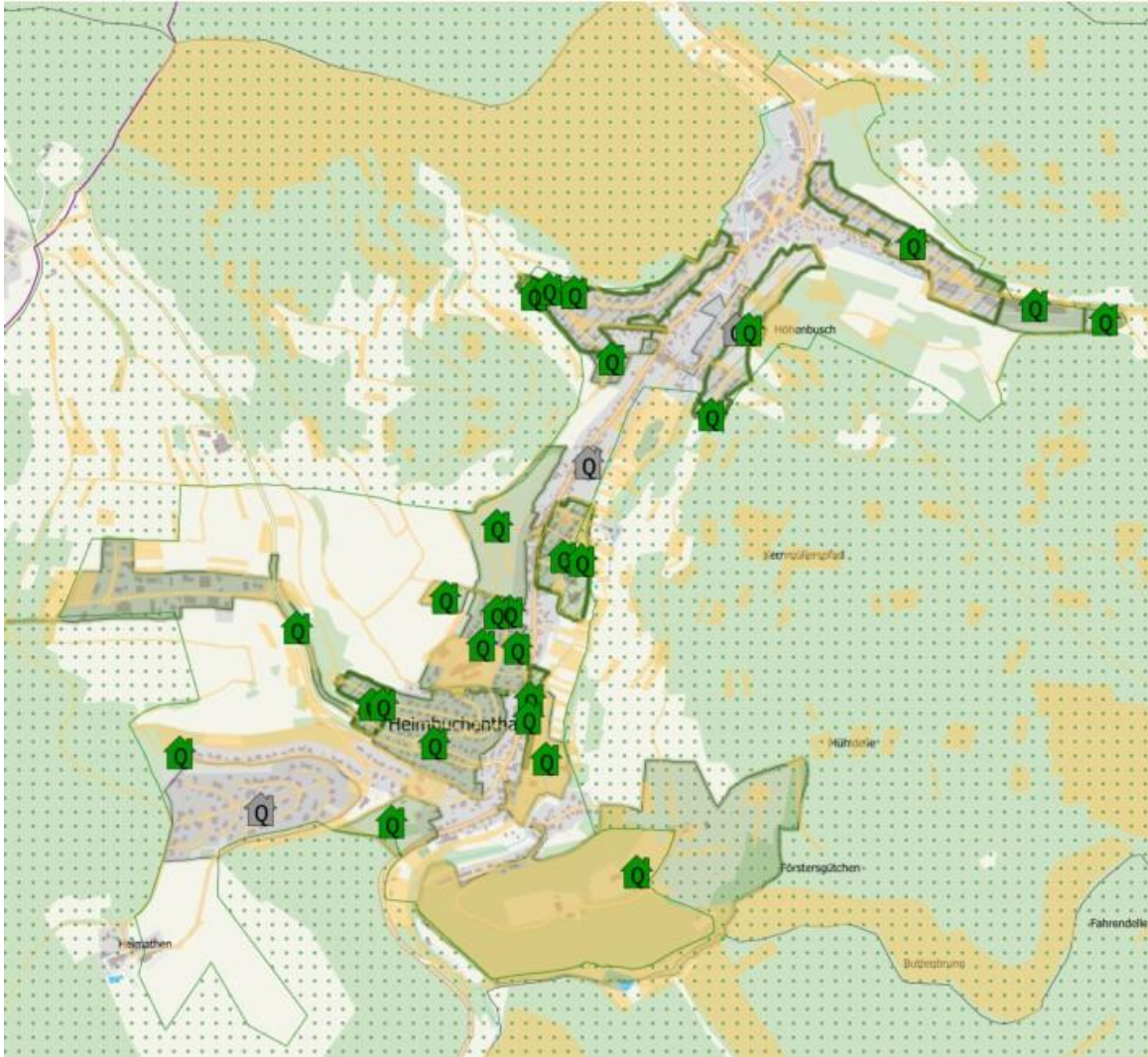


Abb. 9: Flächen im Gemeindebesitz (orange) und gültige Bebauungspläne (grünes Haussymbol), Darstellung des Landschaftschutzgebietes mit grüner Punktschraffur

Die Untersuchung alternativer Standorte zeigt, dass diese alle gravierende Nachteile für die Unterbringung der geplanten Nutzungen aufweisen. Die geplanten Nutzungen können aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen daher am sinnvollsten im Planbereich des Bebauungsplans „Sport- und Freizeitgelände Buchrain“ entwickelt werden. Hierfür sprechen im Besonderen folgende Punkte:

- bereits vorhandene Nutzung als Freizeitgelände mit Sport- und Vereinsstätten, Zeltplatz, Festplatz
- bereits vorhandene forstwirtschaftlich bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen und Einrichtungen
- bereits vorhandene sehr gute verkehrliche Erschließung

- alle Flächen bereits im Gemeindebesitz
- keine Beeinträchtigung von Wohngebieten
- keine Überschwemmungsgefahr
- geeignete Topographie für Sportanlagen durch Lage auf Bergrücken
- geringer Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen
- Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zur Verlegung der Landschaftsschutzgebietsgrenze ist erfolgt. Die Gemeinde Heimbuchenthal stellt Ausgleichsflächen zur Verfügung (siehe Plandarstellung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans)
- Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen nur unvollständig dar. Dies wird im Zuge der 3. Änderung ebenfalls bereinigt.

3.8 Flächenbilanz



Abb. 10: Fluraufteilung des Geltungsbereichs im Bebauungsplan

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 322/1, 323, 323/2, 323/9, 323/21, 323/39, **323/40**, 323/52, 328, 328/2, 323/3, 323/40, 323/54, 324, 328/4, 329, 329/2, 329/3, 329/4, 330, 330/2, 330/3, 330/4, 330/5, 330/6, 330/7, 331, 332, 333, 334, 336, 339, 340, 341, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 355, 356, 356/1, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 545, 545/2, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 906/1 sowie Teile der Flurstücke Nr. 319, 323/36, 323/45, 324, 374/1, 567, 578/2, 585, 586, 884, 885, 886, 1013, **3626, 3757, 3770, 4550, 4566, 4850, 5498, 5280**



Bilanzierung der Flächen nach festgelegter Nutzung:

Festgelegte Nutzungsart	Flächengröße	
	in m ²	in %
Sonstiges Sondergebiet: Sport, Freizeit und Erholung	49.716,5	13,30%
Sonstiges Sondergebiet: Land- und Forstwirtschaft	5.588	1,49%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	7.980,3	2,14%
Beschränkt öffentlicher Wald- und Wirtschaftsweg, nutzbar	9.005,8	2,41%
Beschränkt öffentlicher Wald- und Wirtschaftsweg, nicht nutzbar	338,7	0,09%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.709,6	0,46%
Flächen für Gemeinbedarf: Bauhof	3.566,1	0,95%
Öffentliche Grünfläche: Grill- und Spielplatz	2.052,9	0,55%
Private Grünfläche	8.057,3	2,16%
Wasserfläche	1.785,1	0,48%
Fläche für Wald	190895,8	51,08%
Fläche für Landwirtschaft	92.969,5	24,87%
Versorgungsfläche Transformatorstation	84,2	0,02%
Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	37,38 ha	

4. Beschreibung der Planung

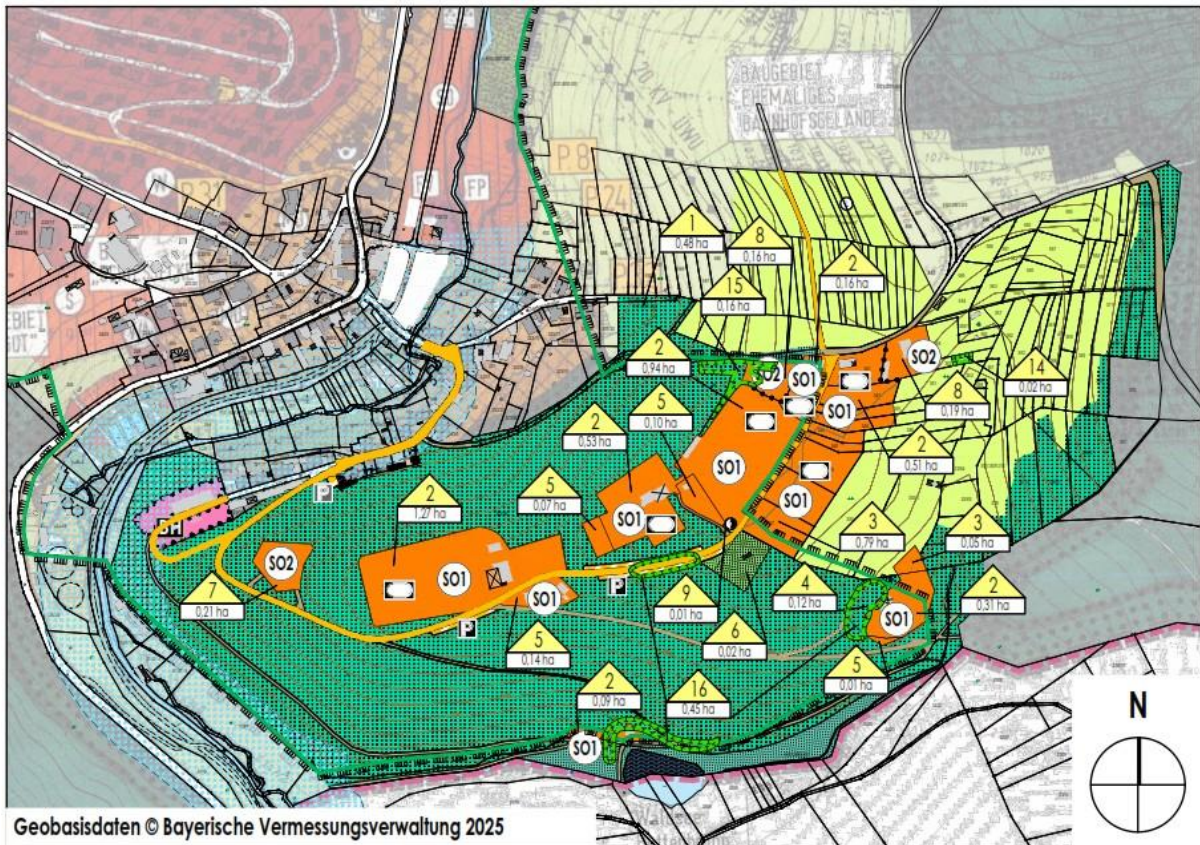


Abb. 11: Auszug Planzeichnung 3. Änderung Flächennutzungsplan

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst im Einzelnen folgende Änderungen der Darstellung:

1. Von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einer Waldfläche. Die Summe der Teilflächen ist 0,48 ha.
2. Von einer Grünfläche zu einem sonstigen Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung. Die Summe der Teilflächen ist 3,80 ha.
3. Von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einem sonstigen Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung. Die Summe der Teilflächen ist 0,84 ha.
4. Von einer Grünfläche zu einer Waldfläche. Die Summe der Teilflächen ist 0,12 ha.
5. Von einer Waldfläche zu einem sonstigen Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung. Die Summe der Teilflächen ist 0,33 ha.
6. Von einer Waldfläche zu einer Grünfläche. Die Summe der Teilflächen ist 0,02 ha.
7. Von einer Waldfläche zu einem sonstigen Sondergebiet für Land- und Forstwirtschaft. Die Summe der Teilflächen ist 0,21 ha.
8. Von einer Grünfläche zu einem sonstigen Sondergebiet für Land- und Forstwirtschaft. Die Summe der Teilflächen ist 0,35 ha.
9. Von einer Waldfläche zu einer Versorgungsfläche für Elektrizität. Die Summe der Teilflächen ist 0,01 ha.



10. M VI Fläche 1 "Gemeindebusch" Anlage und Pflege eines Feuchtbiotops zur Förderung von Amphibien und Herstellung eines Rückzugsortes für Kleinstlebewesen, Teilfläche Fl.-Nr. 5498 mit 0,04 ha.
11. M VII Fläche 2 "Dellchen" Erweiterung und Neuanlage mit Pflegemaßnahmen von Feuchtbiotopen zur Förderung von Amphibien, Teilfläche Fl.-Nr. 5280 mit 0,03 ha.
12. M VIII Fläche 3 "Kohlberg" Anlage (Wiederaufforstung) und Pflege einer Sukzessionsfläche mit zusätzlich gepflanzten Bäumen des Laubmischwaldes, Teilflächen der Fl.-Nr. 4550, 4566, 4850 mit 0,40 ha.
13. M IX Fläche 4 "Wegweiser" Auskofferung der vorhandenen Tümpel (Teilflächen der Fl.-Nr. 3626, 3770), insbesondere zur Förderung von Amphibien und Anlage eines Laubmischwaldes, Teilflächen der Fl.-Nr. 3770, 3757, 3626 mit 0,54 ha.
14. M X Gestaltung und Pflegemaßnahmen der Fläche auf der Fl.-Nr. 353, Gemarkung Heimbuchenthal, Anlage ~~von artenreichem Grünland~~ einer Streuobstwiese mit 0,04 ha.
15. M I Umsetzung von Bäumen mit Lebensraumstrukturen und Totholz auf die Fl. Nr. 323/40, 330/2 und 330/8 mit 0,16 ha.
16. M II-IV Anbringung und Unterhalt von Fledermaus- und Vogelkästen auf der Fl.-Nr. 323, 324, 323/40, 323/52 mit 0,45 ha.

Die planerische Konzeption sieht vor, dass durch die Neuordnung eine adäquate und nicht miteinander kollidierende Nutzung des Plangebietes durch Sport- Freizeit-, und Erholungsanlagen, wie auch Anlagen und Nutzflächen für die Land- und Forstwirtschaft ermöglicht wird. Zu diesem Zweck werden die bisher als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Bauflächen in Sondergebietsflächen für Sport, Freizeit und Erholung (SO1) umgewidmet. Zusätzlich wurden partielle Erweiterungen dieser Sondergebietsflächen im Vergleich zum Bestand vorgenommen. Neu hinzugekommen ist das Sondergebiet für Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (SO2) mit einer Erweiterung bestehender Bauflächen sowie der Ausweisung eines neuen Standorts. Diese Unterteilung des Sondergebietes soll das geordnete Nebeneinander und die Weiterentwicklung der rezent bestehenden Nutzungen gewährleisten.

Im südlichen Anschluss an den Reitplatz wird die Fläche des Sondergebietes für ein neues Vereinsgebäude nach Süden erweitert. Die Fläche war bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Gegenüber des Festplatzes wird der Bereich um das bestehende Vereinsgebäude des Carnevalsvereins dem Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung (SO1) zugeordnet. Die Fläche war bisher als Fläche für Wald dargestellt.

Das Sondergebiet SO2 für die Land- und Forstwirtschaft besteht durchweg aus neu dargestellten Flächen, die an der kleinmaßstäblichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet ausgerichtet sind. Im Westen des Plangebietes wird für die Forstwirtschaft eine Lagerfläche für Hackschnitzel neu dargestellt. Die Fläche war bisher als Fläche für Wald dargestellt.

Ein östlich an den Hundeplatz anschließendes, forstwirtschaftlich genutztes Areal, welches auf Basis des § 35 BauGB errichtet wurde, wird als Sondergebiet SO2 als Betriebsstätte für die Land- und Forstwirtschaft neu dargestellt. Die Fläche war bisher als Grünfläche dargestellt.

Im westlichen Anschluss an das Minigolfgelände wird das dortige Areal ebenfalls als sonstiges Sondergebiet SO2 „Land- und Forstwirtschaft“ neu dargestellt. Hier sind Unterstellhallen für Arbeitsgeräte sowie die Holzlagerung zulässig. Die Fläche war bisher als Grünfläche dargestellt.

Neu hinzugekommen ist die Ausweisung eines Multifunktionsplatzes zwischen den Tennisplätzen und dem oberen Sportplatz im Zentrum des Plangebietes durch die dortige Ausweitung des Sondergebietes SO1. Die Fläche war bisher als Fläche für Wald dargestellt.

Das bislang im Bebauungsplan als Sonstiges Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung „Bauhof und sonstige Betriebsgebäude“ ausgewiesene Areal wurde im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Bauhof und Recyclinghof dargestellt. Die Darstellung wird im Wesentlichen übernommen und lediglich der Flächenumriss geändert. Die Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche „Bauhof“ dargestellt.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen und Kompensationsmaßnahmen (M I bis M X), sind ausführlich im Grünordnungsplan des Büros MaierLandplan dargestellt und beschrieben. Sie werden im Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

5 Auswirkung auf öffentliche Belange

5.1 Natur, Landschaft, Umwelt

Teile des Plangebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet Spessart, innerhalb des Naturparks Spessart sowie im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange hat ein Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Es wurde eine Befreiung von den Restriktionen des Landschaftsschutzgebietes in Aussicht gestellt, da es sich bei den Baugebietsneuausweisungen in der Form nur um kleinere Arrondierungen handelt und das Landschaftsbild hierdurch nicht negativ beeinträchtigt wird. Ein weiteres „Vorrücken“ in die offene Landschaft ist nicht vorgesehen. Bisherige Waldflächen werden nur geringfügig durch eine Lagerfläche für Hackschnitzel überplant. Die aufgeführten Waldfunktionen sollten hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Zumal die Fläche vermutlich nicht vollständig, sondern nur teilweise gerodet wird. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind zusätzliche Flächen, welche vorher den Flächen für die Landwirtschaft zuzuschreiben waren, nun als Waldfläche dargestellt. In der Gesamtschau kommt es daher zu einer Vermehrung der Waldflächen. Bei den neu dargestellten Waldflächen handelt es sich um Flächen, die zwischenzeitlich tatsächlich bewaldet wurden (Anpassung an den topographischen Bestand).



Die bestehende wie auch die zugelassene Bebauung fügen sich in das Gelände und das Umfeld ein. Sämtliche Belange des Naturschutzes und der Auswirkungen auf Schutzgüter sind im Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 20.12.2024 und im Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und integrierter Grünordnung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes vom 24.04.2024 des Büros Maier Landplan dargestellt. Zusätzlich wurde ein Grünordnungsplan für das Plangebiet mit den nach der Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsflächen erstellt.

5.2 Artenschutz

Sämtliche Belange des Artenschutzes und die Auswirkungen auf geschützte Arten sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sport- und Freizeitgelände Buchrain“ des Büros Maier Landplan dargestellt.

5.3 Immissionsschutz

Eine zunehmende Immissionsbelastung ist im Bestand wie auch in der künftigen Nutzung gerade im Falle der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung nicht festzustellen und zu erwarten, auch da eine ackerbauliche Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen nicht vorliegt und eine Tierhaltung im größeren Maßstab untersagt ist.

Im Folge der Umsetzung des neu aufgestellten Bebauungsplans ist nur eine leichte Erhöhung des Ziel- und Quellverkehr zu erwarten, da die Nutzung überwiegend im Bestand erfolgen wird und die Nutzungsarrondierung vornehmlich auf örtliche Bedürfnisse ausgelegt ist. Von einer immissionsschutzrechtlichen Richtwertüberschreitung im Bereich der Wohnbebauung im Talgrund ist derzeit nicht auszugehen. Die vereinsüblichen Nutzungen sind hinsichtlich ihres Zielverkehrsaufkommens miteinander vereinbar. Durch die Ziele der vorliegenden Planung ist eine Zunahme des land- und forstwirtschaftlichen Verkehrs nicht zu erwarten.

Es wird auf die von der Staatsstraße 2308 auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Lärm usw.) hingewiesen. Forderungen hinsichtlich möglicherweise erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Staatsstraße nicht geltend gemacht werden.

5.4 Sonstige Belange

Da es sich neben einer Neuordnung im Bestand um eine geringflächige Nutzungsarrondierung im Anschluss an bereits bebaute Flächen handelt, werden sich die Auswirkungen der Planung auf das Umfeld in Grenzen halten. Das Plangebiet fügt sich in die bestehende Siedlungs- und Nutzungsstruktur des Ortes und insbesondere die landschaftlichen Umgebung ein. Die Planung erwirkt ein geordnetes Nebeneinander von Land- und Forstwirtschaft, Freizeit und Erholung sowie der Wohnbebauung am angrenzenden Ortsrand. Neue Nutzungskonflikte werden so vermieden.



Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes sowie der technischen Infrastruktur der Gemeinde sind als ausreichend zu bewerten. Von negativen Auswirkungen auf sonstige öffentliche Belange ist nicht auszugehen.

6. Anlagenverzeichnis

Folgende Unterlagen werden der Begründung beigelegt:

Umweltbericht vom 20.12.2024 und Grünordnungsplan vom 05.02.2026 des Büros Maier Landplan, Kreuzwertheim