

BEGRÜNDUNG

ZUR

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „GEISBERG II“ DER GEMEINDE HOHENROTH

LANDKREIS RHÖN-GRABFELD

IN DER FASSUNG VOM 30.07.2026

ENTWURFSVERFASSEN

**MIRIAM GLANZ
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
AM WACHOLDERRAIN 23
97618 LEUTERSHAUSEN
Stand 30.07.2026**

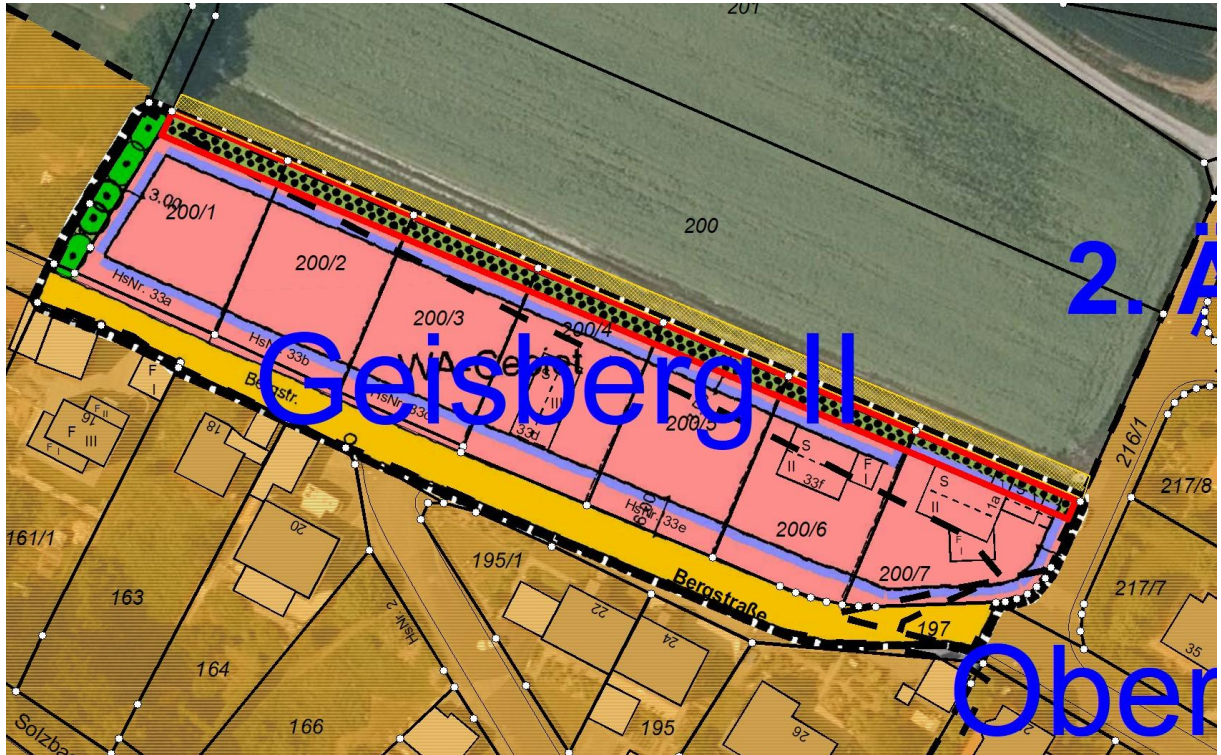
Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans	3
2	Planungsgrundlagen	4
3	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs, Eigentumsverhältnisse	4
4	Größe und Nutzung	4
4.1	Größe	4
4.2	Bauliche Nutzung	4
5	Geplante Festsetzungen	5
6	Grünordnung	5
6.1	Bestandssituation im Änderungsbereich	5
6.2	Kompensation	6
6.3	Notwendige Anpassungen der textlichen Festsetzungen der Grünordnung	6
6.4	Artenschutz	7
7	Übrige Festsetzungen des Bebauungsplans und Fazit	7

1 Anlass und Ziel der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Geisberg II“ in der Gemarkung Leutershausen ist seit dem 15.02.2016 rechtskräftig.

Die Änderung umfasst die Verlegung des rot gekennzeichneten Pflanzgürtels auf das nördlich gelegene Grundstück Fl.Nr. 200 (gelbe Fläche). Die Änderung wurde notwendig, da im Rahmen von verschiedenen Bauvorhaben Befreiungen vom Bebauungsplan bezüglich der Baugrenzen erteilt wurden. Die Bepflanzung des Grünstreifens ist deshalb nicht mehr möglich (siehe nachfolgende Plandarstellung).



Vorgesehene Anpassungen des Bebauungsplans „Geisberg II“ durch Änderung und Erweiterung

Die Änderung umfasst deshalb die Ausweisung einer Wohnbaufläche auf dem ursprünglich geplanten Grünstreifen mit einer Anpassung der Baugrenze, die Erweiterung beinhaltet den neuen Eingrünungsstreifen. Dieser wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Durch die Verlegung der Grünfläche vergrößert sich das ausgewiesene Wohngebiet. Dies wird durch die Verbreiterung des zugeordnete Eingrünungsstreifen um 1,6 m und die Ausweisung als öffentliche Grünfläche kompensiert.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Geisberg II“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung durch die Verlegung der Eingrünungsfläche nicht berührt sind.

Es ergeben sich weder Anhaltspunkte, dass durch die Verlegung der Eingrünungsfläche

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet wird
- noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Im vereinfachten Verfahren ist keine Umweltprüfung mit einem Umweltbericht erforderlich.

2 Planungsgrundlagen

Der Bereich der Änderung mit der Vergrößerung des Wohngebiets ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenroth als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bereich der Erweiterung ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung dieser Darstellung für die vorgesehene Eingrünungsfläche ist jedoch nicht erforderlich.

3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet zur 1. Änderung und Erweiterung umfasst

- einen nordseitigen, jeweils 7 m breiten Streifen der Fl.Nr. 200/1 bis 200/7 der Gemarkung Leutershausen, der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird und in dem die Baugrenze angepasst wird, sowie
- einen 5,6 m breiten Streifen auf der Südseite der Fl.Nr. 200 der Gemarkung Leutershausen, der als öffentliche Grünfläche und Eingrünungsfläche vorgesehen wird.

Die Fläche liegt nördlich der Bergstraße und westlich der Straße „Am Geisberg“ auf dem Höhenrücken des Geisbergs.

Die Fläche Fl.Nr. 200 der Gemarkung Leutershausen ist im Eigentum der Gemeinde Hohenroth.

4 Größe und Nutzung

4.1 Größe

Das Plangebiet der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Geisberg II“ im OT Leutershausen umfasst eine Fläche von 2.050 m², davon 1.127 m² als Änderung und 923 m² als Erweiterung des Bebauungsplans.

4.2 Bauliche Nutzung

Die geplanten Festsetzungen des Änderungs- und Erweiterungsbereiches umfassen folgende Flächen:

Festsetzung	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit Anpassung der Baugrenze (Änderungsbereich) davon 467 m ² Bestand und 660 m ² Erweiterung	1.127 m ²
Öffentliche Grünfläche	923 m ²
Summe Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung	2.050 m²

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt und sind weiterhin uneingeschränkt nutzbar. Eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht zu erwarten.

5 Geplante Festsetzungen

Die nördlichen Teilflächen der Baugrundstücke Fl.Nr. 200/1 bis 200/7 der Gemarkung Leutershausen werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Geisberg II“ zu Art und Maß der baulichen Nutzungen (GRZ max. 0,4, GFZ max. 0,8, zur Gestaltung der Gebäude, zur überbaubaren Grundstücksfläche etc.), bleiben unverändert.

Die Baugrenze des derzeitigen Wohngebietes, die bis auf die Fl.Nr. 200/7 mit einem Abstand von 3 m von der Grenze des Wohngebietes entfernt verläuft, wird nach Norden entsprechend verschoben und angepasst. Sie liegt auch weiterhin im Bereich der Fl.Nr. 200/7 an der Nordgrenze des Wohngebiets.

Die bereits bebauten Grundstücke weisen dort teilweise ein Grenzbebauung auf (Fl.Nr. 200/7) bzw. reichen mit ihren Nebengebäuden in die damalige private Grünfläche (teilweise nur ca. 2 m von der Grundstücksgrenze entfernt) bzw. liegen außerhalb der Baugrenze.

Die 923 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 200 der Gemarkung Leutershausen wird als 5,6 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche sowie Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) festgesetzt.

6 Grünordnung

6.1 Bestandssituation im Änderungsbereich

Die Fl.Nrn 200/1, 200/3 bis 200/7 sind inzwischen bebaut und gärtnerisch genutzt, lediglich das Flurstück Fl.Nr. 200/2 ist noch unbebaut. Im Westen des Geltungsbereichs steht ein älterer Gehölzbestand mit Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Kirsche (*Prunus avium*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Weißdorn (*Crataegus cf. oxyacantha*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Blutrotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

Fl.Nr. 200 der Gemarkung Leutershausen ist derzeit als Acker genutzt.

In der näheren Umgebung des Änderungsbereichs liegen keine Europäischen Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete oder Fauna-Flora-Habitatgebiete). Ca. 1 km nordöstlich des Geltungsbereichs liegt das Natura 2000-Gebiet Nr. DE 5626-371 „Tal der Brend“, ein FFH(Fauna-Flora-Habitat)-Gebiet mit einer Gesamtgröße von 424 ha (Quelle: Standarddatenbogen im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 107/4, Ausfülldatum 11/2004). Schutzzweck sind repräsentative magere Flachland-Mähwiesen, mehrere Populationen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings in Verbundsituation, außerdem Fließgewässer-Lebensräume und wertvolle Habitate der Groppe. Auswirkungen auf dieses FFH-Gebiet sind aufgrund der Entfernung zum Änderungsbereich nicht zu erwarten.

Der Änderungsbereich liegt im Naturpark „Bayerische Rhön“, das Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“ liegt im Nordosten des Änderungsbereichs in ca. 80 m Entfernung.

Im Änderungsbereich und der unmittelbaren Umgebung liegen keine weiteren Schutzgebiete gemäß § 23 – 29 BNatSchG und keine geschützten Feucht- oder Trockenbiotope nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG.

Im Westen des Änderungsbereichs liegt die Restfläche des Biotops 5627-0031-002 „Hecken und Gehölze bei Leutershausen“.

6.2 Kompensation

Die ursprünglich geplanten privaten Grünflächen zur Eingrünung des Baugebietes im Norden wurden überwiegend bebaut, die Ausbildung des Ortsrandes und die Einbindung des Baugebietes kann ohne eine Erweiterung des Bebauungsplans nicht mehr realisiert werden.

Um diese Eingrünung auf Dauer sicherzustellen, wird dieser Streifen nach Norden verschoben und als öffentliche Grünfläche gesichert (Erweiterungsbereich).

Mit der Verbreiterung des Eingrünungsstreifens von 4,0 m auf 5,6 m kann auch die Vergrößerung des allgemeinen Wohngebietes im Änderungsbereich mit der Anpassung an den tatsächlichen bebauten Bestand kompensiert werden.

Diese geplanten Eingrünungsflächen zur Ausbildung eines Puffers und Ortsrandes zwischen Wohnbauflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen können auch mit der 1. Änderung und Erweiterung entwickelt werden, so dass auch der funktionale Aspekt der geplanten Eingrünungsmaßnahmen weiterhin gewährleistet ist.

Die übrigen, dem rechtskräftigen Bebauungsplans „Geisberg II“ zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Ökokontofläche „Trieb“ bleiben unverändert. Es sind dies:

- Zwei insgesamt 2.055 m² große Teilfläche der Ökokontofläche „Trieb“ der Fl.Nr. 476 und 478 (Gem. Leutershausen), die diesem Bebauungsplan als Ausgleichsfläche zugeordnet wird (anrechenbare Fläche 2.055 m² zzgl. Zins = 2.672 m²)

6.3 Notwendige Anpassungen der textlichen Festsetzungen der Grünordnung

Die textlichen Festsetzungen der Grünordnung bleiben bis auf die Breite des Grünstreifens und die Tatsache, dass es sich zukünftig um eine öffentliche Grünfläche handelt, unverändert.

Dort ist die Pflanzung eines 5,6 m breiten Gehölzstreifens gemäß Planzeichnung mit einer Hecke aus heimischen Straucharten und Baumarten II. Ordnung gemäß der Pflanzenvorschlagsliste des Ausgangsbauungsplans anzupflanzen (3reihige Pflanzung mit Heistern und Sträuchern):

Als Baumarten 2. Ordnung sind Heister (Qualität: Hei, 2 x v., Höhe 100–125 bzw. 150–200) vorgesehen, z.B.:

Bäume II: Ordnung:

Vogel-Kirsche	Prunus avium
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Elsbeere	Sorbus torminalis

Für die Strauchpflanzungen werden einheimische Gehölzarten (Str., 2 x v., Höhe 60 – 100) vorgesehen, z.B.:

Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Feld-Ahorn	Acer campestre
Schlehe	Prunus spinosa
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

sowie vergleichbare einheimische Arten

6.4 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Auswirkungen auf geschützte Tiere oder Pflanzen sind mit der Ausweitung des allgemeinen Wohngebietes und der Anlage des Eingrünungstreifens auf dem nördlich anschließenden Acker nicht zu erwarten.

7 Übrige Festsetzungen des Bebauungsplans und Fazit

Alle textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans innerhalb des Geltungsbereiches bleiben weiterhin in Kraft.

Die Anpassungen betreffen die zeichnerischen Festsetzungen mit der Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes mit Verlagerung der Baugrenzen innerhalb des Änderungsbereichs und die Ausweisung einer 5,6 m breiten öffentlichen Grünfläche im Norden (Erweiterungsbereich), die gleichzeitig Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) festgesetzt wird.

Die vorgesehenen Maßnahmen der Grünordnung bleiben – bis auf die Breite des Eingrünungstreifens und die Festsetzung als öffentliche Grünfläche – unverändert.

Aufgestellt: 30.07.2026

Miriam Glanz
Landschaftsarchitektin