

UMWELTBERICHT

Zum Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung vom 27.07.2023

Anlage 1

VORHABEN

Bebauungsplan „Am Wethfeld, 1. EA“
Gemarkung Dürrnhof

LANDKREIS

Rhön - Grabfeld

VORHABENSTRÄGER

Stadt Bad Neustadt an der Saale
Rathausgasse 2
97616 Bad Neustadt a.d. Saale

Bad Neustadt a. d. Saale,

VERFASSER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Haßfurt, 27.07.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	4
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung	6
2.1	Schutzgut Mensch	8
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	11
2.3	Schutzgut Boden	12
2.4	Schutzgut Fläche	14
2.5	Schutzgut Wasser.....	14
2.6	Schutzgut Luft und Klima.....	16
2.7	Schutzgut Landschaftsbild.....	16
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	17
2.9	Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter.....	17
2.10	Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können	17
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung... ..	18
3.1	Bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
3.2	Bei Durchführung der Planung	18
4.	Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	19
5.	Eingriffs - / Ausgleichsbilanzierung.....	19
5.1	Eingriffsbilanzierung nach Leitfaden.....	19
5.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	21
5.3	Ausgleichsmaßnahmen	23
5.4	Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring	25
6.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	25
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
8.	Quellen.....	26

1. Planungsgrundlagen

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Wethfeld, 1. EA“ ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes (GRZ 0,25) zu schaffen und damit dem aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen zu entsprechen.

Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Festsetzung Allgemeines Wohnen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha und liegt am Ortsrand des Bad Neustädter Stadtteil Dürrnhof in einer großflächig ausgeräumten Agrarlandschaft. Das Plangebiet beinhaltet intensiv landwirtschaftlich genutzt Ackerflächen sowie eine ortsrandnahe Wiese. Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Dürrnhof.

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die möglicherweise erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht dient hierbei der baubewilligenden Behörde sowie der Öffentlichkeit als Grundlage zur sachgerechten Abwägung der Umweltbelange, die durch den aufgestellten Bebauungsplan zu erwarten sind. Er orientiert sich an der ergänzten Fassung des Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung von Januar 2007.

Zudem wird ein Grünordnungsplan erstellt, welcher im vorliegenden Fall in den Bebauungsplan integriert wurde. Der Grünordnungsplan (GOP) ist im Naturschutzgesetz als ergänzendes Instrument für den Bebauungsplan (B-Plan) zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (s. auch Eingriffsregelung) sowie zur Gestaltung von Grünflächen, Erholungsanlagen und anderen Freiräumen vorgesehen. Auf der örtlichen Ebene stellt der Grünordnungsplan die konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile eines Gemeindegebietes dar. Er ist Bestandteil des Bebauungsplans. Der Grünordnungsplan integriert außerdem die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dienen gleichermaßen als Grundlage zur Abwägung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, weshalb der GOP in den Umweltbericht integriert wurde.

Zur Prüfung der Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten hinsichtlich der Verbotstatbestände nach § 44 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, wurde eine Potenzialanalyse des Artenspektrums durchgeführt. Die Ergebnisse der Potenzialanalyse sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Anlage 2) zu entnehmen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Regionalplan

Dem Regionalplan Main-Rhön (3), der die bayernweit geltenden Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms räumlich und inhaltlich konkretisiert, sind folgende relevante umweltbezogene Planungsziele zu entnehmen (Erläuterungsbericht):

Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen:

- 3.1 Siedlungsbereich
- 3.1.1 Zwischen den Siedlungseinheiten an den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Trenngrünflächen erhalten oder nach Möglichkeit geschaffen werden. Dies gilt insbesondere im Verdichtungsraum Schweinfurt, in den Mittelzentren Bad Kissingen, Bad Neustadt a. d. Saale und Haßfurt, im möglichen Mittelzentrum Bad Brückenau und im Unterzentrum Münnerstadt.

➔ Ziel der Bebauung ist der Abschluss der Siedlungseinheit/des Ortsrandes sowie eine Eingrünung zur offenen Landschaft hin.

Flächennutzungsplan

Für das Gebiet besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit 1. bis 9. Änderung aus dem Jahr 2004. Das Plangebiet ist als Wohngebiet ausgewiesen. Im Geltungsbereich finden sich keine grünordnerischen Darstellungen.

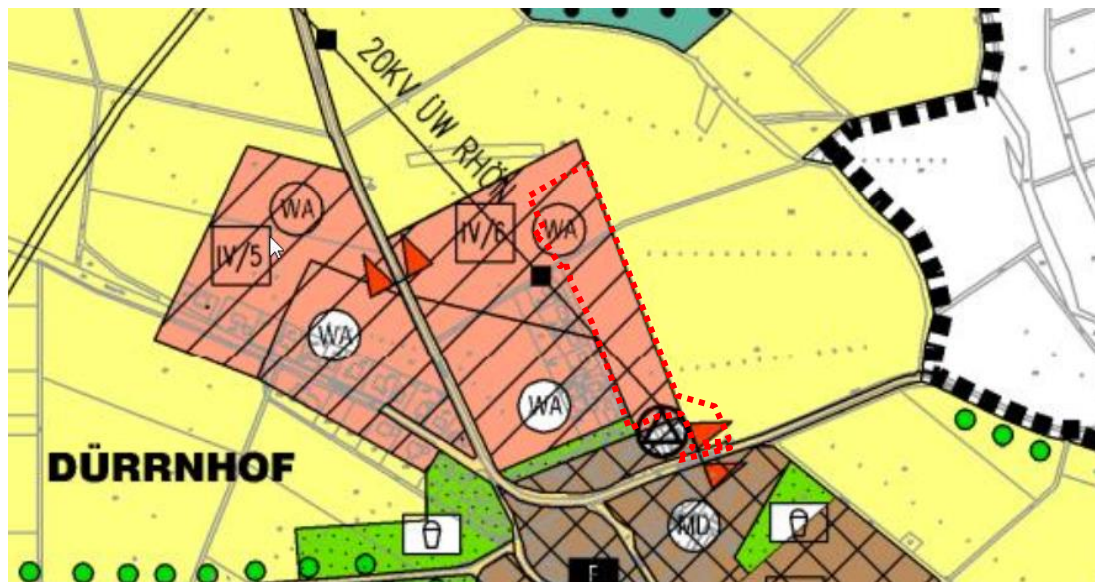


Abb. 1: Ausschnitt aus der Abschrift des Flächennutzungsplans mit 1. bis 9. Änderung (Sieder, 2004)
Grenze des Geltungsbereiches (rot gestrichelt), ohne Maßstab

Bebauungsplan

Im Planbereich sind keine bestehenden Bebauungspläne vorhanden. Für den Bereich existiert aber ein städtebauliches Konzept aus den frühen 2000er Jahren, welches eine geschlossene Orts-abrundung am nördlichen Ortsrand, zwischen der Straße „Am Wethfeld“ und der „Neuhau- ser Straße“ vorsieht. Der vorliegende Bebauungsplan greift dieses Konzept, angepasst an die heutige Bedarfssituation auf.



Abb. 2: Bebauungskonzept zur Ortsabrundung aus den frühen 2000er Jahren; rot abgegrenzt - Geltungs- bereich des vorliegenden Bebauungsplanes (Kartengrundlage: Stadt Bad Neustadt; Ka- taster: Bayerische Vermessungsverwaltung).

ABSP

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Naturraum-Untereinheit Wellenkalkgebiete der Wern-Lauer-Platte mit Werngrund (135-B) innerhalb der Naturraum-Haupteinheiten (Ssymank) Mainfränkische Platten (D56) (FIN-Web). Im ABSP sind die Naturräume noch nicht in die aktu- elle Gliederung überführt. Der Untersuchungsbereich liegt gem. ABSP im Übergang der Natur- raum-Untereinheiten Wern-Lauer-Hochfläche (135-A) und Mellrichstädter Gäu (138-B). Das Plangebiet stellt kein Schwerpunktgebiet des Naturschutzes (Karte H des ABSP) dar. Für den Untersuchungsbereich sind zwei Ziele formuliert:

- Erhöhung der Strukturvielfalt durch Neuschaffung und Vernetzung von kleinflächigen Trockenstandorten in intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebieten (Karte C.3)
- vorrangig erforderliche Neuanlage von Gehölzen in ausgeräumten Feldfluren, Vernet- zung isolierter Bestände (Karte D) (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LAN- DESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 1995).

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung

In diesem Kapitel werden die Schutzgüter beschrieben und die wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung aufgeführt und beschrieben.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens, lassen sich in drei Kategorien unterteilen:

- Baubedingte Wirkfaktoren: Wirkungen, die nur während der Bauphase auftreten
- Anlagebedingte Wirkfaktoren: Wirkungen, die durch die baulichen Anlagen und somit dauerhaft auftreten
- Betriebsbedingte Wirkfaktoren: Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlage andauernd auftreten

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan liegt am nordöstlichen Ortsrand von Dürrnhof. Die genaue Lage und Abgrenzung des Planungsraums sind den Plänen und der textlichen Ausführungen zum Bebauungsplan zu entnehmen.



Abb. 3: Kataster und Luftbild; schwarz - Flurstücknummern im Geltungsbereich; blau - an den Geltungsbereich angrenzende Flurstücknummern (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)



Abb. 4: Blick entlang der Straße Am Wethfeld nach Südosten (BAURCONSULT, 25.08.2022)



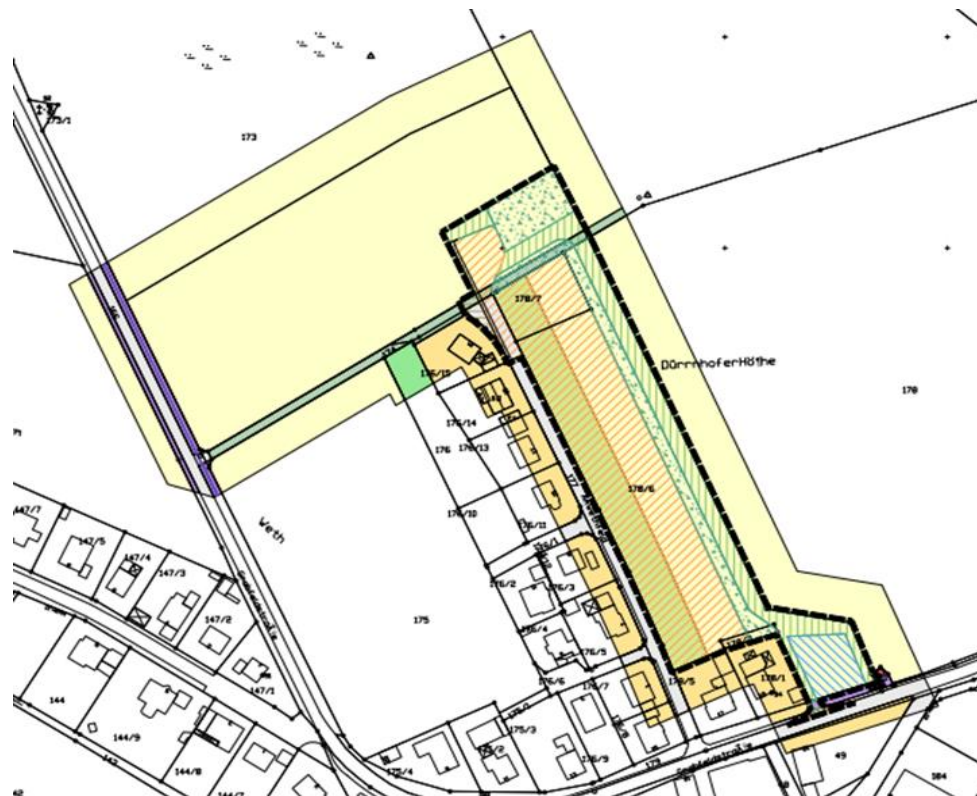
Abb. 5: Blick von der Grabfeldstraße nach Nordwesten (BAURCONSULT, 25.08.2022)



Abb. 6: Blick entlang des Grünweges am derzeitigen nördlichen Ortsrand, Blickrichtung Westen (BAURCONSULT, 25.08.2022)



Abb. 7: Blick auf die Baumgruppe mit Baudenkmal nordwestlich des Plangebietes



Bestand

Kategorie 1 - Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

- Gebäude im Außenbereich
- Straße, asphaltiert
- Straßenbegleitgrün, intensiv unterhalten
- Wirtschaftsweg, begrünt (0,5)
- Acker, intensiv bewirtschaftet (0,5)
- Acker mit Grünlandeinsaat, intensiv genutzt (0,3)
- Grünland, intensiv genutzt
- bisheriger Ortsrandbereich, ohne eingewachsene Eingrünungsstrukturen

Planung

- Wohngebiet (WA; GRZ 0,25) inkl. Straßenraum
- Sondergebiet Elektro
- Regenrückhalteteich (RRT)
- ohne Eingriff (Außenentwässerungsgraben + Erdweg)
- Ausgleichsflächen
- Geltungsbereich

Abb. 8: Bestandsplan zur Grünordnung mit geplantem Eingriff (ohne Maßstab; Quelle: Stadt Bad Neustadt a.d. Saale, Stadtbauamt, E-Mail vom 05.05.2022)

2.1 Schutzgut Mensch

Beim Schutzgut Mensch werden die Aspekte

- Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen als primärer Betrachtungsgegenstand unter dem medizinischen Blickwinkel schädlicher Umweltbelastungen (Immissionschutz)
- Wohn- und Wohnumfeldfunktionen
- Erholungs- und Freizeitfunktionen

betrachtet.

Beschreibung

Erholungsnutzung

Durch Dürrnhof führen ausgewiesene Radwege des Landkreis-Wegenetzes sowie ein örtlicher Wanderweg, der auf den Fernwanderweg Karolinger Weg führt. Am Geltungsbereich direkt führen keine ausgewiesenen Wege vorbei.

Die Wiesenfläche wird aufgrund der Nähe zu den Häusern intensiv genutzt, dient aber nicht der Freizeit- und Erholungsnutzung. Der Geltungsbereich weist einen geringen Wert für die Erholungs- und Freizeitnutzung auf.

Immission

Es liegen verschiedene Emittenten vor, die auf das Plangebiet einwirken. Zum einen die Grabfeldstraße und Ortsdurchfahrtsstraße, die im Süden und Westen an das Plangebiet anschließt sowie die Kreisstraße NES 20 im Norden und zum anderen landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe. Im Norden an der NES 20 liegt ein Schrottplatz (Peter Joachim Altwarenhandel), im Osten besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb (Grabfeldstraße 29), am nordöstlichen Ortsrand liegt die Betriebsfläche einer Baufirma (Gänsacker 4, Scheuplein Bau) und im Altort und am südlichen Ortsrand weitere landwirtschaftliche und gewerbliche Strukturen.

Hinsichtlich Verkehrslärm, Geruch und Geräuschimmissionen sind vom Büro Wölfel folgende Gutachten erstellt worden:

- Schallimmissionsprognose Verkehrslärm, Machbarkeitsuntersuchung vom 26.06.2023

Ergebnis:

„... dass der Orientierungswert (OW) der DIN 18005-1 für Verkehrslärmimmissionen in WA-Gebieten sowohl tags als auch nachts im Plangebiet weitestgehend eingehalten oder unterschritten wird. Die Überschreitungen betreffen Bereiche des Plangebietes im Westen und im Süden.“

Die Bereiche im Westen entfallen nun durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. (siehe Entwurf des Bebauungsplanes vom 27.07.2023). Im Süden handelt es sich um eine nicht schutzwürdige Fläche (Regenrückhaltebecken).

- Verträglichkeitsuntersuchung Geruchsmissionen vom 28.06.2023

Ergebnis:

„.....dass die zu erwartenden Geruchsstundenhäufigkeiten nach TA Luft 2012 in Höhe von 10% (allgemeine Wohngebiete) im Plangebiet deutlich unterschreiten. Die prognostizierten Geruchsstundenhäufigkeiten erreichen Werte von 1% im Westen und maximal 6% im Südosten des Plangebietes.“

- Verträglichkeitsuntersuchung Geräuschmission vom 28.06.2023

Ergebnis:

.....durch den Betrieb der landwirtschaftlichen Hofstellen sowie der gewerblichen Nutzungen

.....der Orientierungswert (OW) der DIN 18005-1 für Gewerbelärmimmissionen in WA-Gebieten im Tagzeitraum im gesamten Plangebiet „Wethfeld) bei allen untersuchten Szenarien eingehalten wird.“

„Im Nachtzeitraum kann es während des regulären Betriebes im Südosten und Nordosten zu Überschreitungen der OW der DIN 18005-1 kommen. Hier sind die Emissionsansätze (Betriebs Erweiterungen) aber mit großen Unsicherheiten behaftet, da noch keine genauen Planungen vorliegen. Weitere geringfügige Überschreitungen durch seltene Ereignisse und unzulässige Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums treten lediglich in einem kleinräumigen Bereich im Südosten des Plangebietes auf.“

Diese Untersuchungen zeigen, dass die landwirtschaftlichen Betriebe und deren Entwicklungsmöglichkeit hinreichend berücksichtigt wurde. Eine Verträglichkeit mit der geplanten Wohnbebauung ist gegeben, da die Überschreitung im Südosten die Fläche der nicht schutzwürdigen Regenrückhaltung betreffen. Im Nordosten befindet sich die Fläche der Überschreitungen außerhalb der Baugrenze.

Mit der Prüfung der Verträglichkeit der geplanten Bebauung mit den Belangen Geruch und Lärm (Verkehrs- und Gewerbelärm) wurde die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in der Bauleitplanung gemäß §1 Abs 6 (1) entsprechend gewürdigt und berücksichtigt.

Auswirkung und Bewertung:

Während der Bauphase des geplanten Vorhabens kommt es zu Lärm- und Staubimmissionen, optischen Störungen durch Transport- und Bauverkehr sowie Maschineneinsatz. Auf die angrenzende Wohnbebauung können sich Störungen ergeben. Diese sind jedoch nur temporär. Durch die Anlage selbst ergeben sich visuelle Veränderungen des landwirtschaftlich geprägten Raumes mit geringer Erholungsfunktion. Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des Gebietes sind dadurch jedoch nicht zu erwarten.

Betriebsbedingt kommt es zu einem höheren Verkehrsaufkommen. Da die Planung eine weitere Zufahrt im Nordwesten vorsieht kann der Verkehr aus Norden direkt in das neue Wohngebiet abbiegen, statt durch den Ort zu fahren. Erhebliche Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten.

Das Gutachten zur Geruchsmission zeigt, dass die olfaktorischen Belastungen durch die östlich angrenzende Hofstelle den Grenzwert der TA Luft 2012 deutlich unterschreiten. Die Geruchsbelastung ist daher als unerheblich zu bewerten.

Die Gutachten Lärm zeigen eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums Nachts in einem kleinräumigen Bereich im Südosten sowie Überschreitungen der Orientierungswerte entlang der Grabfeldstraße. Der westliche Bereich entlang der Straße ist nicht mehr Teil des Bebauungsplans und im südöstlichen Bereich mit Überschreitungen ist das RRB vorgesehen. Daher ergibt sich hier keine erhebliche Belastung durch Lärm.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

Als potenziell natürliche Vegetation würde sich im Untersuchungsgebiet Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald einstellen. Aktuell wird das Plangebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gehölze oder sonstige wertvolle Vegetationsbestände sind nicht vorhanden. Das Gebiet hat daher aktuell eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Vorkommen geschützter, gefährdeter oder bedeutsamer Pflanzen- und Tierarten sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht dokumentiert. Das Arteninventar der Gefäßpflanzen ist geprägt von häufigen und weit verbreiteten Spezies.

Das potenzielle Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich geschützter Tierarten beschränkt sich auf bodenbrütende Vögel.

Aufgrund des Lebensraumpotentials muss mit dem Vorkommen von Vogelarten der Feldflur wie Feldlerche, Wiesenschafstelze, Rebhuhn, Wachtel oder Feldsperling gerechnet werden. Von der Grabfeldstraße gehen Lärmemissionen und Kulissenwirkungen aus. Dies bewirkt insbesondere bei Vogelarten des Offenlands deutliche Meidungseffekte (Kulissenwirkung, Lärmimmissionen, erhöhte Prädationsgefahr durch Lärm), die z.B. bei der Feldlerche bis 500 m Entfernung, beim Rebhuhn bis 300 m Entfernung wirksam sind (vgl. Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr (BMVBS 2010)). Hinzu kommen Kulissenwirkungen durch die Wohnhäuser „Am Wethfeld“ und die östlich gelegene Hofstelle. Außerdem besteht eine Prädationsgefahr durch freilaufende Katzen.

Innerhalb des Eingriffsbereiches ist aufgrund der Meidungseffekte durch die Straßen und die Gebäude voraussichtlich nicht mit Fortpflanzungsstätten bodennistender Arten zu rechnen. Jedoch wird durch das Wohngebiet eine weitere Kulisserie errichtet und somit der potenzielle Lebensraum in der angrenzenden Agrarflur weiter verringert.

Greifvögel wie Mäusebussard oder Turmfalke suchen das Gebiet potenziell als Nahrungsgast auf.

Der Feldhamster kommt im Bereich des Eingriffes (Landkreis Rhön-Grabfeld / TK-Blatt 5627; Bad Neustadt a. d. Saale) gemäß Arteninformation/Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt nicht vor.

Für die Zauneidechse besteht ein untergeordnetes Lebensraumpotential an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze. Dort finden sich vereinzelte Strukturen, die als Habitat potenziell geeignet sind, jedoch konnten keine Möglichkeiten für Überwinterungsquartiere festgestellt werden. Des Weiteren liegt ein hoher Prädationsdruck durch freilaufende Katzen vor. Ein Vorkommen von Schlingnattern kann ausgeschlossen werden, da in näherer Umgebung keine Magerasen und andere grundlegenden Strukturen zu finden sind.

Ein weiteres Vorkommen von national bedeutsamen (geschützte/gefährdete) Tierarten ist nicht zu erwarten.

Das Gebiet besitzt überwiegend eine geringere Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt. In die Bewertung sind die Straßen und der Ortsrand als Barriere und Beeinträchtigungsparameter einbezogen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes und in direkter Nachbarschaft finden sich keine biotopkartierten Flächen oder Schutzgebiete gem. §23 ff BNatSch.

Auswirkung und Bewertung

Es kommt baubedingt zur Inanspruchnahme von Lebensraum mit geringer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt. Durch Versiegelung wird ein Teil der Fläche dauerhaft als Lebensraum entzogen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen verringern. Das Wohngebiet führt zu einer Kulissenwirkung, welche Feldvögel außerhalb des direkten Eingriffsbereiches beeinträchtigen können. Der potenzielle Lebensraumverlust ist durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auszugleichen. Es entstehen durch die Wohnungsnutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen.

Aufgrund der geringen Bedeutung der Flächen für die Tier- und Pflanzenwelt, der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung

Geologie und Relief

Laut digitaler geologischer Karte 1:25.000 (dGK25) (UmweltAtlas) steht im östlichen Bereich Oberer Muschelkalk aus der Meißner-Formation an. Dieses Gestein ist als Wechsellagerung von Ton- und Tonmergelstein (grau) und Kalk- oder Kalkmergelstein beschrieben. Das Gestein ist dicht, sparitisch, grau, blaugrau, plattig bis gebankt und ist Fossilien führend. Im westlichen Bereich steht ebenfalls Oberer Muschelkalk aus der Trochitenkalk- und Meißner-Formation an. Dieses Gestein wird als Wechsellagerung von Kalkstein beschrieben, das dicht, sparitisch, blaugrau, gebankt bis plattig ist. Das Gestein ist Fossilien führend und erscheint mit Tonmergelsteinlagen, grau bis dunkelgrau.

Im Nordosten des Plangebietes besteht ein Höhenpunkt (346 m ü.NN). Das Gelände fällt nach Süden, zum Ortszentrum hin, ab. Im Süden und Westen fällt das Gelände bis auf 336 m ü.NN.

Boden

Laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (UmweltAtlas) findet sich im gesamten Plangebiet größtenteils fast ausschließlich Pararendzina, selten Braunerde-Pararendzina aus skelettführendem Schluff bis Ton (Kalk-, Mergelstein), gering verbreitet mit flacher Deckschicht aus Schluff bis Lehm. Im nordöstlichen Bereich liegt fast ausschließlich (Para-)Rendzina, selten Terra fusca-Rendzina aus Schuttlehm bis -ton bis Tonschutt (Kalkstein) über Kalkstein vor.

In der Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000 (UmweltAtlas) ist die Fläche, wie im Bestand vorliegend, als Ackerfläche aufgenommen. Es liegen flächendeckend gesteinhaltige Verwitterungsböden vor, die aus lehmigen Tonen bestehen und im mäßig-schlechten Zustand vorliegen. Gemäß der Arbeitshilfe Das Schutzgut Boden in der Planung (Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2003) weist diese Bodenausprägung eine geringe Ertragsfähigkeit, ein geringes Retentionsvermögen und ein hohes Rückhaltevermögen für Schadstoffe auf.

Es ist davon auszugehen, dass naturnahe Böden mit einer, über längere Zeit, ungestörten Bodenentwicklung aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr vorhanden sind. Vorbelastungen bestehen außerdem durch den Nährstoffeintrag durch Düngemittel.

Auswirkung und Bewertung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Innenentwicklung zu bevorzugen. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um die Fortführung eines Baugebietes. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche hierfür bereits vorgesehen. Somit handelt es sich seitens der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale insgesamt um eine angemessene Weiterentwicklung des gewachsenen Siedlungsbestands. Eine ausführlichere Ausführung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Es ist davon auszugehen, dass naturnahe Böden mit einer, über längere Zeit, ungestörten Bodenentwicklung aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr vorhanden sind. Vorbelastungen bestehen außerdem durch den Nährstoffeintrag durch Düngemittel.

In Hinblick auf das Schutzgut Boden gehen am gewählten Standort Böden mit größtenteils geringer Ertragsfunktion verloren.

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Im Bereich der Gebäude und Zufahrten kommt es zu einer Versiegelung und dementsprechend zu einem Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Die Versiegelung wird u.a. durch folgende Festsetzungen minimiert: Durchgrünung des Baugebietes, Gestaltung privater und öffentlicher Freiflächen, Verengung der öffentlichen Verkehrsflächen auf ein jeweils funktional angepasstes Mindestmaß, wasserdurchlässige Beläge auf privaten Grundstücksflächen sowie Festsetzungen zur Dachbegrünung. Es entstehen durch die Wohnungsnutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.

Durch den Eingriff werden unversiegelt Flächen in Anspruch genommen. Der Flächencharakter sowie die natürlichen Bodenfunktionen, mit Auswirkung auf die Schutzgüter Klima/Luft und Wasser, gehen in diesem Bereich großflächig verloren. In Hinblick auf das Schutzgut Boden werden Böden in Anspruch genommen, die für die Kreisstadt Bad Neustadt eine unterdurchschnittliche und für die Gemarkung Dürrnhof eine durchschnittliche Bodenfunktion erfüllen.

Mit dem Vorhaben geht ein Verlust von Grund und Boden einher. Dabei handelt es sich um Böden geringer Ertragsfähigkeit. Der Oberboden ist nach den einschlägigen DIN-Normen zu

behandeln. Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden unversiegelte Bereiche erhalten. Die Auswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Boden sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

2.4 Schutzgut Fläche

Gemäß Anlage 1 zu § 2 BauGB ist eine Prognose der Umweltauswirkung auf das „Schutzgut Fläche“ zu tätigen. Nähere Angaben zur Art und zum Umfang der Prüfung macht das Gesetz allerdings nicht.

Beschreibung

Das Plangebiet umfasst überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen (v.a. Acker, Wiesenfläche, Grünweg) in der Gemarkung Dürrnhof. Bis auf ca. 300 m² handelt es sich um unversiegelte Flächen.

Auswirkung und Bewertung

Baubedingt werden durch das Vorhaben Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung entnommen und entfallen aus der Lebens- und Futtermittelproduktion. Der Flächencharakter sowie die natürliche Bodenfunktionen, mit Auswirkung auf die Schutzgüter Klima/Luft und Wasser, gehen in diesem Bereich teilweise verloren.

Das Plangebiet hat insgesamt einen Geltungsbereich von ca. 2,8 ha. Die Grundflächenzahl innerhalb des als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereiches unterschreitet mit einer GRZ von max. 0,25 und einer GFZ von max. 0,5 die Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO.

Eine ausführliche Aufstellung der einzelnen Flächen ist der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 7 zu entnehmen.

Aufgrund der starken anthropogenen Überformung der Böden sowie dem geplanten, hohen Anteil an unversiegelten Flächen sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

2.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Oberflächengewässer vor. Die angrenzende NES20/Grabfeldstraße wird außerorts durch temporär wasserführende Wegseitengräben begleitet.

Grundwasser

Im Untersuchungsgebiet liegt Oberer Muschelkalk vor. Laut hydrogeologischer Karte (Umwelt-Atlas) ist er durch Wechselfolgen von Ton- und Tonmergelsteinen sowie mikritischen und sparitischen Kalksteinen mit Schilfkalkstein-Bänken geprägt. Der Oberer Muschelkalk 3 liegt vorwiegend als tonreiche Beckenfazies vor. Die Gesteinsschicht ist etwa 75 bis 85 m mächtig.

Er ist durch Wechselfolgen von Ton-, Schluff- und Sandstein (tonig gebunden), sowie Kalk- und Dolomitstein geprägt. Bereichsweise ist das Gestein verkarstet und weist z.T. Lettenkohlen auf. Die Gesteinsschicht ist etwa 35 bis 50 m mächtig (Werksandstein-Bereich: Flächenfazies 2 bis 6 m, in Rinnenfazies bis über 10 m). Hydrogeologisch finden sich im Unteren Keuper hier regional bedeutende Wechselfolgen von Kluft-(Karst-) und Kluft-(Poren-) Grundwasserleitern und Grundwassergeringleitern mit stark schwankenden Gebirgsdurchlässigkeiten und Ergiebigkeiten. Bei Verkarstung sind diese erhöht (Grenzdolomit). Hydrogeologisch finden sich in der vorliegenden Einheit überregional bedeutende Kluft-(Karst-)Grundwasserleiter mit geringer Verkarstungsneigung und geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten und Ergiebigkeiten. Das Filtervermögen ist sehr gering bis gering, in Tonsteinhorizonten liegt jedoch ein hohes bis sehr hohes Filtervermögen vor.

Das Plangebiet liegt innerhalb der äußersten Zone (Zone 10) des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Neustadt/Saale, St (Gebietskennzahl 2220562700077). Hiernach sind hier Grab- und Bohrarbeiten nur bis 100 m unter Gelände zulässig, wenn hierdurch kein Gas und/oder mineralisches Wasser zutage tritt.

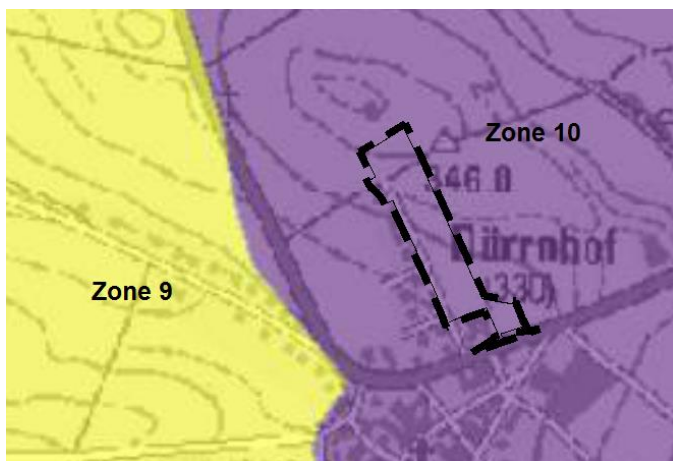


Abb. 9: Heilquellenschutzgebiet Bad Neustadt, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: WWA Bad Kissingen).

Auswirkung und Bewertung

Baubedingt ergibt sich eine Veränderung der grundwasserschützenden Deckschicht durch Bodenbewegung, sowie, in versiegelten Bereichen, die Unterbindung der Grundwasserneubildungsrate. Des Weiteren erhöht sich der Oberflächenabfluss durch Verdichtung und Versiegelung. Durch die Vermeidungsmaßnahmen können die flächige Versickerung und Grundwasserneubildung erhalten bzw. wiederhergestellt werden, sowie der Oberflächenabfluss der angrenzenden Ackerflächen durch einen Graben aufgefangen und abgeleitet werden.

Werden bei der Ausführung von Vorhaben die erlaubnisfreien Grabungstiefen des Heilquellenschutzgebietes überschritten, ist eine Befreiung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes beim Landratsamt Rhön-Grabfeld, Sachgebiet 4.2.3, zu beantragen.

Aufgrund des hohen Anteils an unversiegelten Flächen und den Vermeidungsmaßnahmen zur Versickerung vor Ort sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.6 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung

Nach den Messwerten des Gewässerkundlichen Dienstes Bayern (LFU 2021b) ergibt sich für die letzten 10 Jahre ein mittlerer Jahresniederschlag von etwa 619 mm und eine mittlere Jahrestemperatur von etwa 9,6°C (Hohenroth, Messstellen-Nr. 200085; 30.08.2020 – 30.08.2021). Die Ackerfläche des Plangebietes dient als Kaltluftentstehungsfläche. Aufgrund des Reliefs fließt die Kaltluft innerhalb des Geltungsbereichs nach Südwesten. Im nördlichen Bereich trifft sie im Bestand auf die bestehende Straße, im südlichen Bereich auf die bestehende Wohnbebauung. Die Fläche trägt zur Kaltluftversorgung des nördlichen Ortsrandes bei.

Auswirkung und Bewertung

Baubedingt ergeben sich temporäre Schadstoffbelastungen durch Transport-, Bau- und Maschinenverkehr. Außerdem entfällt durch die Versiegelung von Flächen die Möglichkeit zur Kaltluftentstehung auf diesen. Es ergeben sich kleinklimatische Veränderungen durch Wärmeabstrahlung von Gebäuden und Verkehrsflächen. Da es sich um ein Wohngebiet mit der festgesetzten GRZ von 0,25 handelt, ist ein großer Flächenanteil an Frei- und Grünanlagen vorgesehen. Auch die Regenrückhaltebecken sind unversiegelt auszubauen und zu begrünen. Des Weiteren verbleiben angrenzende Flächen in der ackerbaulichen Nutzung.

Aufgrund des hohen Anteils an unversiegelten Flächen und den im Zusammenhang verbleibenden Kaltluftentstehungsgebieten sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Landschaftsbild wird durch den Siedlungsrand und die ausgedehnten Ackerflächen definiert. Die Ackerflächen ergeben eine ausgesprochen strukturarme Feldflur. Geprägt ist das Gebiet außerdem durch die Grabfeldstraße und die fehlenden Eingrünungsstrukturen am bestehenden östlichen Ortsrand der Grundstücke „Am Wethfeld“. Der Ortsrand im Norden wirkt durch die einreihige Bebauung und die fehlenden Grünstrukturen unfertig und offen. Die Bedeutung für das Landschaftsbild, als zusammenfassender Begriff für die Erscheinungsform einer Landschaft (Eigenart, Vielfalt und Naturnähe) sowie das Erholungspotenzial, ist daher gering.

Auswirkung und Bewertung:

Baubedingt ergibt sich eine temporäre Störung des Landschaftsbildes durch die Baumaßnahmen. Dabei wird das Landschaftsbild verändert. Durch Vermeidungsmaßnahmen und grünordnerische Festsetzungen entsteht eine Eingrünung des Wohngebietes zur Agrarlandschaft hin und es wird ein neuer Ortsrand entwickelt.

Aufgrund des monotonen Landschaftsbildes und der Aufwertung des Ortsrandes durch Maßnahmen zur Eingrünung sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine Bau- oder Bodendenkmäler. Nördlich, mit einem Abstand von etwa 100 m, besteht ein Baudenkmal (D-6-73-114-179). Dabei handelt es sich um einen Bildstock mit zwei Alt-Bäumen, der direkt an der Grabfeldstraße / Verbindungsstraße zur NES 20 steht. Am westlichen Ortsrand besteht ein Bodendenkmal mit einer Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (D-6-5627-0080). Im Altort finden sich weitere Boden- und Baudenkmale (D-6-5627-0121, D-6-73-114-176, D-6-73-114-177)

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Zuge der Erdarbeiten zu archäologisch bedeutsamen Neufunden kommt. In diesem Fall gelten die einschlägigen Vorschriften gemäß Art. 8 des DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.“

Auswirkung und Bewertung

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Kultur- und Schutzgüter.

Bodendenkmale, die bei Baumaßnahmen zu Tage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

2.9 Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter

Über das übliche Maß hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen. Negative Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern bewerteten Eingriffe hinausgehen würden, sind daher nicht zu erwarten.

2.10 Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Bereichen, in denen schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind.

Es liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzgebieten. Das Plangebiet liegt im randlichen Bereich eines Heilquellenschutzgebietes.

Es grenzen keine Nutzungen / Betriebe gemäß Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) an.

Es bestehen keine potenziell besonderen Risiken durch schwere Unfälle und Katastrophen, die für den geplanten Bebauungsplan „Am Wethfeld 1. EA“ relevant sind oder werden können.

Das Vorhaben besitzt keine besonderen Auswirkungen auf den Klimawandel oder Risiken für die menschliche Gesundheit. Durch die Lage am Hang entwässert das Plangebiet Richtung Ortskern. Mit der Anlage von Entwässerungsanlagen und Regenrückhaltebecken wird das anfallende Oberflächenwasser im Wohngebiet zurückgehalten und versickert.

Die Löschwasserversorgung ist nach Angaben der Stadtwerke mit der bestehenden Infrastruktur für das geplante Baugebiet nicht gesichert. Nach Abstimmung zwischen der Stadt Bad Neustadt, dem Kreisbrandrat und den Stadtwerken (Besprechungsnotiz vom 26.04.2022, erhalten per Mail am 04.05.2022) kann dies zum einen über Löschwasserbehälter (Zisterne, Fassungsvermögen mind. 96 m³) oder die Trinkwasserleitung (Ringschluss über Grabfeldstraße und Anlage eines weiteren Unterflurhydranten) sichergestellt werden.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

3.1 Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche vorerst in ihrer derzeitigen Nutzung verbleiben und weiterhin vorwiegend als Ackerfläche genutzt werden.

Langfristig würde die Fläche zu Siedlungsfläche entwickelt werden, da für die Fläche im Flächennutzungsplan die bauliche Nutzung „Wohnen Allgemein“ dargestellt ist und es bereits einen rechtsgültigen Bebauungsplan gibt, der einen Teil der Fläche als Wohnbaufläche festsetzt.

3.2 Bei Durchführung der Planung

Die Planung sieht im Vergleich zum städtebaulichen Konzept einen verkleinerten Geltungsbereich und eine geringere GRZ (0,25 statt 0,3) vor.

Bei Durchführung der Planung gehen agrarisch genutzte Flächen verloren, die der Nahrungs- und Futtermittelproduktion dienen. Des Weiteren führt das Wohngebiet zu Kulissenwirkungen und der damit einhergehenden Verringerung der Eignung als Habitat für Feldvögel in der näheren Umgebung. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist aber auch hier die Auswirkung als verringert einzuschätzen.

Mit der Eingrünungsmaßnahme und dem hohen Anteil zu begründender Flächen ergeben sich eine Anreicherung mit Strukturen, die durch störungsunempfindliche Tiere genutzt werden können.

4. Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht wurde entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des BAYSTUGV (2007) erstellt.

Die Bewertung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens einschließlich der Erheblichkeitsabschätzung basieren auf einer ausführlichen Analyse und Bewertung des Bestandes. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden die einschlägigen Regelwerke herangezogen sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Die Datenlage war für die Schutzgüter so weit ausreichend, sodass bei der Bearbeitung keine nennenswerten Schwierigkeiten festzustellen sind. Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser basiert auf den Angaben der Übersichtsbodenkarte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern) sowie der Digitalen Geologischen Karte von Bayern (1:25.000 UmweltAtlas Bayern; dGK25).

5. Eingriffs - / Ausgleichsbilanzierung

5.1 Eingriffsbilanzierung nach Leitfaden

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um einen Eingriff, der im Sinne des § 14 BNatSchG die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigt. Entsprechend § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes einerseits verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (vgl. Vermeidungsmaßnahmen), andererseits unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Beeinträchtigungen gelten als ausgeglichen, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Die Bewertung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt anhand des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in der ergänzten Fassung von 2003.

Das Wohngebiet ist festgesetzt mit einer GRZ von 0,25. Das Gebiet wird aufgrund dieser Eingriffsschwere als Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad, eingeordnet.

Der Geltungsbereich verläuft parallel zum bestehenden Baugebiet entlang der Straße „Am Wethfeld“. Nördlich und östlich schließen Ackerflächen an, südlich und westlich bestehendes

Siedlungsgebiet. Die südöstliche Grenze verläuft entlang der Grabfeldstraße / Verbindungsstraße zur NES 20. Im Südosten grenzen artenarmes Straßenbegleitgrün, sowie eine Trafostation an.



Abb. 10: Blick nach Norden über den Grünlandstreifen

Das Untersuchungsgebiet wird größtenteils durch ackerbaulich genutzte Fläche dominiert. Diese ist gemäß Leitfaden in den oberen Wert der Kategorie I einzustufen. Östlich der Straße „Am Wethfeld“ verläuft ein intensiv genutzter Grünlandstreifen mit einer Breite von ca. 15 bis 17 m. Die Wiese weist einen geringen Krautanteil auf, vereinzelt finden sich Bestände von Natternkopf, Schafgarbe, Hornklee, Wiesenlabkraut und Distel. Luzerne findet sich häufiger. Des Weiteren finden sich auch punktuelle Gehölzaufwüchse. Auf der Fläche findet sich altes Gras, da die Fläche vermutlich nur gemulcht und das Mahdgut nicht abgefahren wurde. Das Grünland steht unter starkem Einfluss durch die angrenzende Wohnnutzung. Es wurde eine starke Verunreinigung durch Katzenkot, sowie Tierhaare und Kehricht festgestellt.

Nach Leitfaden wäre für ein Grünland der obere Wert der Kategorie I einzustufen. Da die Fläche jedoch verunreinigt ist, regelmäßigen Störungen ausgesetzt ist und durch das Altgras vermulmt, wird der Kompensationsfaktor auf 0,3 verringert. Die Straße „Am Wethfeld“ stößt im Norden auf einen Grünweg. Dieser ist als verdichtete, schwer durchlässige Fläche gemäß Leitfaden in den oberen Wert der Kategorie I einzustufen.

An der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes soll ein Streifen Grünfläche angelegt werden. Diese geplante Grünfläche stellt gegenüber dem Ausgangszustand keinen Eingriff dar und wurde daher bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs nicht berücksichtigt.

Tab. 1: Wahl der Kompensationsfaktoren nach Bewertungsschema des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (STMI 2003)

	Eingriffsschwere: Typ A	Eingriffsschwere: Typ B
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)	niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: Brachfläche (< 5 Jahre alt), Grünweg, Intensivgrünland / Ackerflächen	Feld A I 0,3 – 0,6 entfällt	Feld B I 0,2 – 0,5 gewählt: 0,3 / 0,5

Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung:	Feld A II 0,8 – 1,0 entfällt	Feld B II 0,5 – 0,8 entfällt
Kategorie III Gebiet hoher Bedeutung:	Feld A III (1,0) – 3,0 entfällt	Feld B III 1,0 – (3,0) entfällt

Tab. 2: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs nach Leitfaden (STMI 2003)

Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung (Typ B: GRZ < 0,35; 0,2 - 0,5)				
Bestand	Nutzungsänderung	Fläche Eingriff (m ²)	Komp. Faktor	Fläche Ausgl.- bedarf (m ²)
Acker, intensiv bewirtschaftet	Typ B	3.870	0,5	1.935
	Straße	480	0,5	240
	Ausgleichsfläche	2.054	0	0
	Außenentw. + Erdweg	2.472	0	0
	RRT	700	0	0
Acker mit Grünlandeinsaat, intensiv bewirtschaftet	Typ B	3.365	0,3	1.010
Wirtschaftsweg	Straße	30	0,5	15
	SO Elektro	30	0,5	15
	Ausgleichsfläche	167	0	0
	Außenentw. + Erdweg	32	0	0
Straßenbegleitgrün	Außenentw. + Erdweg	17	0	0
Asphalt	Straße	225	0	0
	SO Elektro	85	0	0
	Außenentw. + Erdweg	15	0	0
Summe		13.542		3.215

5.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung/Minimierung von Auswirkungen sowie zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zusammengefasst.

V	=	Vermeidungsmaßnahmen
CEF	=	vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme
M	=	Minimierungsmaßnahmen
A	=	Maßnahmen zum Ausgleich / Kompensation

Einzelne Maßnahmen können sich in ihrer Funktion überschneiden und gleichzeitig verschiedenen Maßnahmenkategorien zugeordnet werden.

Tab. 3: Auflistung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

		Wirkung auf Schutzgut							
		Mensch	Arten- und Lebensräume	Boden	Fläche	Wasser	Klima / Luft	Landschaftsbild	Kultur- und Sachgüter
Vermeidungsmaßnahmen									
M1	Begrünung der Freiflächen, Anlage Heckenstruktur am Gebietsrand zur Eingrünung (vgl. Festsetzung 2.2 im Bebauungsplan).		X	X	X	X	X	X	
M2	Behandlung des Oberbodens nach den einschlägigen DIN-Normen			X	X	X			
M3	Anlage von Entwässerungsgräben und Regenwasserrückhaltung in begrünten Regenrückhalteteichen (vgl. Festsetzung 2.3 im Bebauungsplan)			X		X			
M4	Wasserdurchlässige Ausbildung der Beläge von Stellplätzen und Zufahrten zur Reduzierung der Versiegelung für die nicht schädlich verunreinigten Erschließungsflächen, Stell- und Parkflächen, soweit damit keine Gefährdung des Grundwassers verbunden ist (vgl. Festsetzung 1.6 im Bebauungsplan), sowie der Hinweis zur Anlage und Nutzung von privaten Zisternen.			X		X			
M5	Zur Erhaltung des Biotopverbundes ist ebenso die Durchgängigkeit der Einfriedung zu ermöglichen, um keine Barrierewirkung für Kriechtiere zu erzeugen. Die Einzäunung ist ohne Zaunsockel herzustellen. Die Anlage von Mauern (ausgenommen Stützmauern) ist ebenfalls nicht zulässig (vgl. Festsetzung 5.5 im Bebauungsplan).		X						
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (s. saP, Anlage 2 zum Bebauungsplan)									
V1	Zeitliche Begrenzung der Baumaßnahmen Die Baumaßnahmen inkl. Baufeldräumung sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, um keine bodenbrütenden Arten zu gefährden. Als Vogelbrutzeit wird der Zeitraum zwischen 01. März bis einschließlich 30. September definiert. Andernfalls ist ab dem 01. März eine Schwarzbrache herzustellen und der Boden alle vier Wochen mit geeignetem Gerät (grubbern) umzubereiten. Säume sind im 4-wöchigen Turnus zu mähen.			X					
CEF-Maßnahmen (s. saP, Anlage 2 zum Bebauungsplan)									
CEF 1	Spätestens im Winter vor Erschließung des Wohngebietes müssen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Offenlandbereiche (Blühflächen) als Lebensraum für Feldvögel geschaffen werden. Gem. Vorgaben bayer. LfU sind pro Brutpaar mind. 0,5 ha Blühfläche anzulegen. Die Maßnahme wird multifunktional auf der		X						

	externen Ausgleichsfläche A3 (Teilfläche Flurstück 14237, Gmkg. Herschfeld) erbracht. Aufgrund der angrenzenden, bestehenden Ackerflächen ergibt sich nach Freistellung der Fläche eine gute Eignung als Lebensraum für Feldvögel. Die Flächen sind durch Mahd und Beweidung zu erhalten.								
Ausgleichsmaßnahmen									
A1	Entwicklung einer landschaftlichen Hecke aus gebietseigenen Gehölzen zur Einbindung des Baugebietes und Strukturierung des Ortsrandes		X		X		X	X	
A2	Entwicklung einer artenreichen, höherwüchsigen Blühfläche zur Begrenzung des Baugebietes und Einbindung in die Landschaft		X		X		X	X	
A3	Entwicklung eines degradierten, verbuschten Magerrasens zu einer Magerwiese durch Entbuschung und regelmäßige Beweidung zur Freihaltung der Fläche		X		X			X	X

5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Unter Anwendung des Leitfadens für die „Eingriffsregelung für die Bauleitplanung“ ergibt sich ein Kompensationsbedarf von insgesamt 3.215 m². Die erforderlichen Ausgleichsflächen können gem. § 1 a Abs. 3 BauGB sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden, Wachstumsreglern, Rodentiziden und weiteren Bioziden ist unzulässig. Eine Ausnahme besteht bei flächigem Vorkommen von Neophyten. In diesem Fall ist Rücksprache mit der UNB zu halten.

Ausgleichsfläche 1 - Intern

Innerhalb des Bebauungsplanes kann die Eingrünung in Bereichen mit einer Breite ≥ 5 m als Ausgleichsfläche angerechnet werden.

Bestand: Acker und Grünweg (Kat. 1 oben, 1.431 m²)

Entwicklungsziel: Landschaftshecke zur Eingrünung des Baugebietes; Anlage und Entwicklung von mehrreihigen Hecken (Kat. 2 oben, Faktor 1,0)

Maßnahmen: Anlage einer 3- bis 4-reihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern gem. Artenliste 3) mit Entwicklungsbreite 5,5 – 6,5 m (s. Planteil). Pflanzung ausschließlich gebietseigener Gehölze des Vorkommensgebietes 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken. Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln (Ausnahme: Bekämpfung unerwünschter Neophyten nach Rücksprache mit zuständiger Naturschutzbehörde).

Ausgleichsfläche 2 - Intern

Bestand: Acker (Kat. 1 oben, 790 m²)

Entwicklungsziel: artenreiche, höherwüchsige Blühfläche zur Begrenzung des Baugebietes; Anlage und Entwicklung von kräuterreichen Flächen (Kat. 2 unten, Faktor 0,5)

Maßnahmen: Umbruch der Fläche und Ansaat mit kräuterreicher Blühfläche (max. 10 % Gräseranteil) gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 11- Süddeutsches Bergland), die Saatgutzusammensetzung ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, einschürige Mahd der Fläche (Frühjahrsmahd) mit Entfernen des Mahdgutes

Die Anlage einer Hecke (Kat. 2 oben) auf einer Ackerfläche (Kat. 1 oben) führt zu einer Aufwertung um eine Wertstufe. Die Maßnahme kann demnach mit dem Faktor 1,0 angerechnet werden. Die Anlage der Blühfläche (Kat. 2 unten) führt zu einer Aufwertung um eine halbe Wertstufe. Die Maßnahme kann demnach mit dem Faktor 0,5 angerechnet werden. Intern kann so ein Ausgleichsumfang von 1.826 m² erbracht werden.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Geltungsbereiches nicht umgesetzt werden. Daher ist der verbleibende Ausgleichbedarf extern zu erbringen.

Ausgleichsfläche 3 - Extern

Flur-Nr. 14237, Gemarkung Herschfeld (Teilfläche)

Bestand: degradiertes Magerrasen mit starker Verbuschung, größtenteils biotopkartiert als „Trockenhänge mit Magerrasen, Altgrasflächen und Gebüsch östlich Herschfeld“ (5627-1131-001, -002) (Kat. 2 unten; 2.782 m²)

Entwicklungsziel: Magerwiese (Kat. 2 oben, Faktor 0,5)

Maßnahmen: Das Entwicklungsziel kann innerhalb von 5 Jahren hergestellt werden. Dadurch ergibt sich jedoch nur eine Aufwertung um eine halbe Kategorie, sodass die Ausgleichsfläche nur mit dem Aufwertungsfaktor von 0,5 angerechnet werden kann. Für den verbleibenden Ausgleichsbedarf von 6.483 m² sind demnach 12.966 m² herzustellen.

Zur Erreichung des Entwicklungszieles sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Erstinstandsetzung der Fläche durch Entbuschung; es sind 5 – 10 % der Gehölze zu erhalten (eine Einweisung vor den Rodungsarbeiten wird durch die Untere Naturschutzbehörde als sinnvoll, jedoch nicht verpflichtend angesehen)
- Nach der Erstinstandsetzung im Winter sind die Flächen zu Beweiden, zusätzlich sind die Flächen 5 Jahre lang in den Sommermonaten mind. 2 x von aufkommenden Gehölzen zu entbuschen
- Nach der Herstellungsfrist von 5 Jahren sollen die Flächen weiterhin durch einen landwirtschaftlichen Betrieb beweidet werden

- Anstelle der Beweidung kann die Pflege ersatzweise durch Mahd erfolgen. Das Mahdgut ist dann immer von der Fläche zu entfernen.
- Die Zeitpunkte der Beweidung, Entbuschung und ggf. Mahd sind an die Brutzeit der Vögel anzupassen. Diese sind daher auf April und/oder ab Juli beschränkt.

Mit der externen Ausgleichsfläche 3 kann der verbleibende Ausgleichsbedarf erbracht werden. Die externe Ausgleichsfläche wird multifunktional genutzt. Sie dient somit sowohl dem naturschutzrechtlichen als auch dem artenschutzrechtlichen Ausgleich (s. Anlage 2 zur Begründung).

5.4 Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring

Gemäß § 4c BauGB dient das Monitoring der Überwachung der erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Pläne auf die Umwelt, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden können, um der Gemeinde die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Dabei ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen bzw. Maßnahmen in Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffs-, bzw. Ausgleichsregelung Gegenstand der Überwachung.

In Bezug auf die festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist im Rahmen einer Durchführungskontrolle die Einhaltung der Festsetzungen zu überprüfen. Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten, weshalb hier ebenso im Rahmen einer Funktionskontrolle/Erfolgskontrolle die dauerhafte Sicherung des Ausgleichs gewährleistet werden kann.

Zudem sind die in der saP formulierten Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zu überprüfen.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die geplante Erweiterung des bestehenden Wohngebietes besteht noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Demnach ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan entwickelt sich dabei aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans, der den Bereich als Wohnbauland (WA) vorsieht und einem Baukonzept (vgl. Kap. 1.2 sowie Kap. 4.4 der Begründung zum Bebauungsplan). Die vorliegende Baugebietsausweisung stellt durch seine Ausgestaltung als Ergänzung des Ortsrandes, eine städtebauliche gute Alternative zu anderen Standorten entlang der freien Landschaft dar.

Eine ausführliche Erläuterung ist der Begründung unter den Kapiteln 1.1 und 1.3 zu entnehmen.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale plant die Ausweisung eines Wohngebietes im Ortsteil Dürrnhof auf derzeit intensiv bewirtschafteten Ackerflächen. Durch die geplante Anlage gehen hauptsächlich Flächen mit geringer Bedeutung für die Natur und Landschaft verloren.

Die Planung sieht geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vor, um die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter entsprechend gering zu halten. Neben Minimierungsmaßnahmen ist auch eine Eingrünung festgesetzt worden. Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb und außerhalb der Flurstücke erbracht. Die interne Ausgleichsfläche dient gleichzeitig der Eingrünung des Baugebietes und bietet störungsunempfindlichen Arten mögliche Habitate. Die externe Ausgleichsmaßnahme führt zur Wiederherstellung offener Magerwiesen, die auch als Lebensraum für Feldvögel geeignet sind. Damit soll der Erhaltungszustand dieser Vogelgruppe verbessert werden und die Ansiedlung dauerhaft gesichert werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse des Umweltberichtes zusammen:

Tab. 4: Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Schutzgut	Baubedingte Wirkung	Anlagebedingte Wirkung	Betriebsbedingte Wirkung	Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch	gering	keine	keine	keine
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	gering	gering	gering
Boden	gering	gering	keine	gering
Fläche	gering	gering	keine	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering	keine	gering
Landschaftsbild	gering	gering	keine	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

8. Quellen

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT und BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hg.) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren

BAYERISCHEN LANDESAMT FÜR UMWELT – LFU (2021a): FIS Natur Online (FIN-Web), Augsburg URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm (aufgerufen 09.2021)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT – LFU (Hg.) (2021b): Gewässerkundlicher Dienst

Bayern. URL: <https://www.gkd.bayern.de/de/> (aufgerufen 08.2021)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT – LFU (2021c): UmweltAtlas Bayern, Augsburg.
URL: <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/> (aufgerufen 09.2021)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHER-SCHUTZ (2007): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung ergänzte Fassung, Auflage Januar 2007.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNEREN – STMI (Hg.) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden. Ergänzte Fassung.

REGIERUNG VON UNTERFRANKEN (2003): Landschaftsentwicklungskonzept Region Main-Rhön.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MAIN-RHÖN (Hg.) (2008): Regionalplan Region Main-Rhön (3), mit Fortschreibungen durch rechtskräftige Änderungen, URL: https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/aufgaben/177666/177670/eigene_leistung/el_00283/index.html (aufgerufen 07.2021).

LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG -LDBV (2021): BayernAtlas. URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> (aufgerufen 08.2021)

AUFGESTELLT

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 27.07.2023

Anna Roßmanith
Abteilung Landschaftsarchitektur