

UMWELTBERICHT

zum Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans vom 22.06.2023

Anlage 1

VORHABEN

13. Änderung Flächennutzungsplan
im Bereich „Nördlich der von-Guttenberg-Straße“
Gemarkung Herschfeld

LANDKREIS

Rhön-Grabfeld

VORHABENSTRÄGER

Stadt Bad Neustadt a.d. 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, 22.06.2023

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..... | 3 |
| 2. | Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung | 3 |
| 2.1 | Schutzgut Mensch | 5 |
| 2.2 | Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | 5 |
| 2.3 | Schutzgut Boden | 6 |
| 2.4 | Schutzgut Fläche | 6 |
| 2.5 | Schutzgut Wasser..... | 6 |
| 2.6 | Schutzgut Luft und Klima..... | 7 |
| 2.7 | Schutzgut Landschaftsbild..... | 7 |
| 2.8 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter..... | 7 |
| 2.9 | Wechselwirkungen der vorgenannter Schutzgüter..... | 8 |
| 3. | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 8 |
| 4. | Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken | 8 |
| 5. | Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung..... | 8 |
| 5.1 | Eingriffsbilanzierung | 8 |
| 5.2 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich | 8 |
| 5.3 | Ausgleichsmaßnahme | 9 |
| 5.4 | Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring | 9 |
| 6. | Alternative Planungsmöglichkeiten..... | 9 |
| 7. | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 10 |
| 8. | Quellen..... | 11 |

1. Planungsgrundlagen

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Im Zuge der Aufstellung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 die Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwarten sind. Er orientiert sich an der ergänzten Fassung des Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung von Januar 2007.

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

Gemäß der Regionalplanung ist der Talraum der Fränkischen Saale als landschaftliches Vorbehaltsgebiet innerhalb von Naturschutzflächen ausgewiesen. Besonders in der Talregion soll daher das charakteristische Landschaftsbild erhalten bleiben. Das Plangebiet liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und schließt direkt an den südwestlichen Ortsrand an. Weitere planungsrelevante Vorgaben der Regionalplanung werden in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung unter dem Kapitel 4.2 abgehandelt.

Des Weiteren wurden zur Bewertung des Eingriffs in die Natur und Landschaft die Schutzgutbezogenen Vorgaben des Landschaftsentwicklungskonzepts der Region Main-Röhn berücksichtigt.

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

Das Plangebiet liegt im Osten am Siedlungsrand von Bad Neustadt a.d. Saale. Der Untersuchungsraum liegt innerhalb der Naturraum-Haupteinheit Mainfränkische Platten und dort innerhalb der Naturraum-Untereinheit Wellenkalkgebiete der Wern-Lauer-Platte mit Werngrund. Die potenzielle natürliche Vegetation stellt im Untersuchungsgebiet einen typischen Waldgersten-Buchenwald dar.

Die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei wird zwischen geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit unterschieden. Zur Beurteilung des Umweltzustandes fanden im Januar 2019 sowie im August 2020 eine Geländebegehung statt.



Abb. 1: Bestandsplan zur Grünordnung

Im Untersuchungsraum kommen folgende Biotopflächen vor:

| Biotop-Nummer | Lage im Untersuchungsgebiet (s. auch Abb. 1) |
|---------------|--|
| 5627-1128-002 | Östlich des Hochbehälters am südlichen Rand des Waldes |
| 5627-1128-003 | Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches und somit entlang der von Guttenberg Straße |
| 5627-1128-004 | Mittig im Untersuchungsraum und am nordwestlichen Rand des südöstlich gelegenen Waldstückes |
| 5627-1128-005 | Entlang der nordöstlichen Grenze, parallel zum bestehenden Grünweg |

Sämtliche Biotopflächen unterliegen dem Schutz nach § 39 BNatSchG i. V. m. Art. 16 Bay-NatSchG.

2.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Erholungsnutzung

Im aktuellen Bestand stellt das Untersuchungsgebiet hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie Wald dar. Zwar weist das Untersuchungsgebiet ein regionaltypisches Landschaftsbild auf, ist jedoch aufgrund der fehlenden Erschließung derzeit nicht maßgebend für die Erholungsnutzung. Auch die viel Befahrene von-Guttenberg-Straße mindert die Aufenthaltsqualität des Untersuchungsraums.

Lärmimmission

Es ist von einer Lärmeinwirkung ausgehend von der von-Guttenberg-Straße auf das geplante allgemeine Wohngebiet auszugehen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist mittels Immissionschutzgutachten die Auswirkung auf das Wohngebiet aber auch mögliche vom Wohngebiet ausgehende Emissionen zu prüfen und möglicherweise nötige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzusetzen.

Aufgrund der stark befahrenen direkt an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsfläche ist die Auswirkung auf das Schutzgut Mensch insgesamt als „mittel“ einzustufen.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Untersuchungsgebiet stellt zur Hälfte artenarme landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, welche mit Luzerne bestanden ist. Aufgrund der flächigen Vegetationsdeckung wird es vom Biototyp als Grünland eingestuft. Sowohl in der nordwestlichen als auch in der südöstlichen Hälfte des Plangebietes befinden sich Wälder mittlerer Ausprägung, welche von Kiefern dominiert sind. Das stark nach Norden hin abfallende Grünland wird durch längliche Heckenstrukturen gegliedert, welche teils mit Obstgehölzen durchsetzt sind. Die zum Teil alten Obstgehölze weisen neben Höhlenstrukturen auch abgeplatzte Rinde und Bruchholz auf welche als potenzielles Habitat für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten genutzt werden kann.

Die Änderung des allgemeinen Wohngebiets schließt direkt an den Ortsrand an. Hieraus und aufgrund der hochfrequentierten von-Guttenberg-Straße ergibt sich bereits eine gewisse Störung, welche auf die Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet wirkt. Zudem führen die von-Guttenberg-Straße sowie die Kirchstraße zu einer Zerschneidung des Biotopverbundes, weshalb der Eingriff insgesamt als „mittel“ eingestuft wird.

Eine genaue Bilanzierung des Eingriffs und des daraus resultierenden Ausgleichsumfangs sowie der –maßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung abzuhandeln. Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sowie daraus resultierende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf Ebenen des Bebauungsplanes abzuarbeiten.

Naturschutzgebiete sowie Schutzgebiete des Natura 2000-Netzes sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

2.3 Schutzgut Boden

Im Untersuchungsgebiet steht mittlerer Muschelkalk an. Hieraus haben sich fast ausschließlich Pararendzina, selten Braunerde-Pararendzina aus skelettführendem Schluff bis Ton (Kalk-, Mergelstein), gering verbreitet mit flacher Deckschicht aus Schluff bis Lehm entwickelt.

Durch die Ausweisung im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet kommt es im Rahmen von späteren Bauvorhaben zu einer Versiegelung von Bodenflächen und damit einhergehend zu einem Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind daher geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu formulieren, um den Eingriff zu verringern. Insgesamt wird der Eingriff aufgrund der möglichen Versiegelung als „mittel“ eingestuft.

2.4 Schutzgut Fläche

Da es sich im Untersuchungsgebiet um die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes handelt ist davon auszugehen, dass neben einer Flächenversiegelung durch Wohngebäude auch Flächen zur Erschließung der einzelnen Grundstücke angelegt werden. Der Grad der Versiegelung kann im Rahmen der Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen weiter minimiert werden. Es ist davon auszugehen, dass zwischen den Wohngebäuden Grünflächen angelegt werden, welche den Grad der Versiegelung minimieren sowie durch gärtnerische Unterhaltung einen positiven Effekt auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere haben. Der Eingriff in das Schutzgut Fläche wird daher insgesamt als „gering“ eingestuft.

2.5 Schutzgut Wasser

Gemäß dem Landschaftsentwicklungsprogramm 3 (Region Main-Rhön) ist die relative Grundwasserneubildung im Untersuchungsgebiet als überwiegend „mittel“ zu bewerten. Die Ausweisung zum allgemeinen Wohngebiet ermöglicht die Errichtung von Wohnbebauungen auf der Fläche. Die damit einhergehende Versiegelung der Gebäudeflächen sowie der Erschließungsflächen in Form von Zufahren hat einen erhöhten Oberflächenabfluss zur Folge. Im Rahmen der Bauleitplanung kann in Form von geeigneten Festsetzungen der Versiegelungsgrad weiter minimiert und die Regenrückhaltung innerhalb des Wohngebietes gefördert werden. Insgesamt wird der Eingriff im Hinblick auf den möglichen Versiegelungsgrad als „mittel“ eingestuft.

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes „Bad Neustadt/Saale, St“. Nachhaltig negative Auswirkungen sind durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auf das Heilquellenschutzgebiet nicht zu erwarten.

2.6 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung

Das Klima im Raum Bad Neustadt ist gemäßigt warm. Im Jahresdurchschnitt herrscht eine Temperatur von ca. 8,6 °C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei ca. 590 mm. Gemäß dem Landesentwicklungskonzept wird die Wärmeausgleichsfunktion im Untersuchungsgebiet als „hoch“ eingestuft.

Allgemein dienen Acker- und Grünlandflächen als Kaltluftentstehungsgebiete. Aufgrund des nach Norden hin abfallenden Geländes kann zudem Kaltluft in die Siedlung strömen. Durch das im Norden angrenzende Feldgehölz ist jedoch ein Kaltluftstrom in die Siedlungsfläche nur erschwert möglich. Durch die Anlage von Gebäuden gehen Wiesenflächen verloren, welche als Kaltluftentstehungsgebiet dienen. Durch das geplante Vorhaben sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten, da ausreichend große Grünflächen im unmittelbaren Bereich des Eingriffs vorhanden sind. Der Eingriff wird insgesamt als „gering“ bewertet.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Der Untersuchungsraum liegt gemäß dem Landesentwicklungskonzept (LEK) innerhalb der Landschaftsbildeinheit 51 und wird als Muschelkalkgebiet bei Bad Neustadt a.d. Saale beschrieben, welches einen Wechsel zwischen flachwelligen Lagen und Bereichen mit markanten Geländestufen und engen Taleinschnitten aufweist. Die Eigenart ist nach LEK als „mittel“ einzustufen. Der Untersuchungsraum ist zur naturbezogenen Erholung als „potenziell geeignet“ eingestuft und birgt hohe Entwicklungsmöglichkeiten in sich.

Das Untersuchungsgebiet schließt an den Ortsrand von Bad Neustadt an der Saale an und wird im Süden durch eine stärker frequentierte Straße begrenzt, welche als Zufahrt zum RHÖNKLINIKUM Campus Bad Neustadt dient. Dieses liegt in etwa 350 m östlicher Entfernung zum Plangebiet. Die Grünlandflächen stellen im Zusammenhang mit den Gehölzbeständen eine regionstypische Kulturlandschaft dar. Da die Flächennutzungsplanänderung direkt an das vorhandene Wohngebiet anschließt ist der Eingriff insgesamt als „mittel“ zu bewerten.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine geschützten Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden.

2.9 Wechselwirkungen der vorgenannter 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.

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

Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans würde in den nächsten Jahren die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt und unterhalten werden. Eine Erweiterung der aktuellen Bebauung wäre nicht möglich.

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.

5. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

5.1 Eingriffsbilanzierung

Die Bewertung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes 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.

Eine genaue Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie die Festlegung der Ausgleichsflächen und den –maßnahmen werden auf Bebauungsplanebene getroffen.

5.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Eine konkrete Formulierung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich wird auf Ebene des Bauleitplanverfahrens getroffen.

5.3 Ausgleichsmaßnahme

Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist auf der Ebene des Bebauungsplanes entsprechend des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003) zu ermitteln. Bei der Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechende Maßnahmen zum speziellen Artenschutz entsprechend zu berücksichtigen.

Für den Eingriff in den Wald i. S. d. BayWaldG Art. 2 ist gemäß BayWaldG Art. 9 (8) ein gesonderter Ausgleich zu erbringen. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde bereits der Ausgleichsbedarf für den ersten Erschließungsabschnitt ermittelt. Der Ausgleichsbedarf Wald beläuft sich auf ca. 1.940 m². Der Ausgleich ist auf dem Grundstück Flur-Nr. 3286 Gemarkung Lebenhan zu erbringen und wird bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellt.

5.4 Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring

Da diese geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung wurden die Flächenpotenziale von Bad Neustadt a.d. Saale und somit auch alternative Standorte geprüft. Eine ausführliche Erläuterung der Alternativen ist der Begründung unter den Kapiteln 1.1 und 1.3 zu entnehmen.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die geplante Änderung in ein allgemeines Wohngebiet kommt es durch die veränderte Nutzungsart zu einem Verlust von derzeit unbebauten Flächen. Zudem ist aufgrund der Zweckbestimmungen von einer Versiegelung mittlerer Eingriffsschwere auszugehen. Das allgemeine Wohngebiet schließt direkt an den Ortsrand der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale an. Durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, welche im Rahmen des Bebauungsplans zu formulieren sind können die Erheblichkeiten des Eingriffs verringert werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse des Umweltberichtes zusammen:

| Schutzgut | Ergebnis |
|---|-----------------|
| Mensch (Erholung) | gering |
| Mensch (Lärm) | mittel |
| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | mittel |
| Boden | mittel |
| Fläche | gering |
| Wasser | mittel |
| Klima / Luft | gering |
| Landschaftsbild | mittel |
| Kultur- und Sachgüter | keine |

8. Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): GeoFachdatenAtlas Bodeninformationssystem Bayern, Augsburg. URL: <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/> (aufgerufen 03.2020)

BAYERISCHEN LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): FIS Natur Online (FIN-Web), Augsburg
URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm (aufgerufen 03.2020)

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

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MAIN-RHÖN (2008): Regionalplan- Region Main-Rhön
(3)

AUFGESTELLT

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

Haßfurt, 22.06.2023

Anna Roßmanith
Abteilung Landschaftsarchitektur