

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG
FÜR DEN BEREICH DER FL.NR. 166 DER GEMARKUNG
HERSCHFELD
DER STADT BAD NEUSTADT A.D. SAALE**

**BEGRÜNDUNG MIT GRÜNORDNUNG EINSCHL. SPEZIELLER
ARTENSCHUTZRECHTLICHER PRÜFUNG**

LANDKREIS RHÖN-GRABFELD

FASSUNG VOM 22.11.2024

**ENTWURFSVERFASSER MIRIAM GLANZ
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
AM WACHOLDERRAIN 23
97618 LEUTERSHAUSEN
Stand 22.11.2024**

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| A | Begründung zur Einbeziehungssatzung | 1 |
| 1 | Vorbemerkungen..... | 1 |
| 1.1 | Anlass und Ziele der Planung | 1 |
| 1.2 | Planungsrechtliche Grundlagen | 1 |
| 1.3 | Verfahrensverlauf | 2 |
| 2 | Rahmenbedingungen..... | 3 |
| 2.1 | Lage | 3 |
| 2.2 | Abgrenzung | 3 |
| 2.3 | Flächenausweisung und geltende Darstellung im Flächennutzungsplan..... | 4 |
| 3 | Größe und Nutzung..... | 4 |
| 3.1 | Größe | 4 |
| 3.2 | Bauliche Nutzung..... | 4 |
| 4 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 4 |
| 5 | Verkehrliche Erschließung | 5 |
| 6 | Entwässerung | 5 |
| 7 | Wasserversorgung | 6 |
| 8 | Energieversorgung..... | 6 |
| 9 | Telefon- und Fernmeldeanlagen | 6 |
| 10 | Müllentsorgung | 7 |
| 11 | Altlasten und Erdaushub | 7 |
| 12 | Immissionsschutz..... | 7 |
| 1342 | Denkmalschutz/ -pflege..... | 9 |
| 1413 | Verfahrensart | 9 |
| B | Grünordnung | 12 |
| 1 | Bestandsaufnahme | 12 |
| 1.1 | Lage im Raum | 12 |
| 1.2 | Geologie und Böden | 12 |
| 1.3 | Wasser | 12 |
| 1.4 | Klima | 13 |
| 1.5 | Tiere und Pflanzen und ihre Lebensräume | 13 |
| 1.6 | Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte | 14 |
| 1.7 | Landschaftsbild..... | 14 |
| 1.8 | Sonstige Schutzgüter..... | 14 |
| 2 | Eingriffssituation..... | 15 |
| 2.1 | Geplantes Vorhaben | 15 |
| 2.2 | Eingriffe | 15 |
| 2.3 | Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung | 15 |
| 3 | Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 15 BNatSchG..... | 16 |
| 3.1 | Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs..... | 16 |

| | | |
|-----|--|----|
| 3.2 | Ermittlung des Kompensationsbedarfs..... | 17 |
| 3.3 | Ausgleichsflächenkonzeption..... | 17 |
| 3.4 | Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen..... | 18 |
| 4 | Angaben zum Artenschutz für die Einbeziehungssatzung (saP)..... | 22 |
| 4.1 | Wirkungen des Vorhabens..... | 22 |
| 4.2 | Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität..... | 23 |
| 4.3 | Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie..... | 23 |
| 4.4 | Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie..... | 24 |
| 4.5 | Gutachterliches Fazit | 25 |

A Begründung zur Einbeziehungssatzung

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale möchte die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Seniorendienstleistungszentrums im Ortsteil Herschfeld an der Königshofer Straße auf Fl.Nr. 166 der Gemarkung Herschfeld schaffen.

Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als Mischgebiet nach § 5 Abs. 2 BauGB und § 6 BauNVO dargestellt.

Mit dieser Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird eine noch unbebaute Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und durch die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO erstmalig Baurecht geschaffen.

Die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale sieht aufgrund der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Ortsabrundung und der direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzenden Fläche im nördlichen Ortsbereich die Einbeziehung der Fl.Nr. 166 in den Innenbereich vor. Durch die günstige Lage mit bereits verkehrstechnisch und entwässerungstechnisch gesicherter Erschließung wird dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020), Punkt 3, Siedlungsstruktur entsprochen. Der Umgriff der Einbeziehungssatzung spiegelt eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten wider.

Die Einbeziehung dieser Grundstücksfläche ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen und baurechtlich geordneten Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Die Einbeziehung im Umfang dieser geringen Flächengröße spiegelt den verantwortungsbewussten Umgang der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale mit dem Schutzgut Boden und Fläche wider. Durch die Einbeziehungssatzung zeigt sich der städtebauliche Entwicklungsgedanke, der sich am tatsächlichen Bedarf orientiert, sodass dem Schutzgut Boden gemäß den Anforderungen nach § 1a Abs. 2 BauGB ausreichend Rechnung getragen wird.

Um den Regelungsrahmen einer Einbeziehungssatzung nicht zu überschreiten (siehe z.B. VGH München Urteil v. 16.04.2024 – 1 N 21.1790) wurden aufgrund der Stellungnahme der Abteilung Baurecht am Landratsamt Rhön-Grabfeld die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche entnommen. Die Baugrenze nach Südosten und Norden bleibt aus städtebaulichen Gründen weiterhin erhalten, die Baugrenze nach Westen entfällt. Die Art der baulichen Nutzung (der Gebietstyp „Mischgebiet“) bleibt ausnahmsweise als Grundlage für die immissionsschutzrechtliche Betrachtung hinsichtlich des Verkehrslärms festgesetzt.

1.2 Planungsrechtliche Grundlagen

Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Seniorendienstleistungszentrums ist eine gemeindliche Bauleitplanung erforderlich, da das Grundstück derzeit weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt und deshalb dem Außenbereiche zuzuordnen ist.

Mit der Aufstellung der „Einbeziehungssatzung für den Bereich der Fl.Nr. 166 der Gemarkung Herschfeld“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Seniorendienstleistungszentrums auf diesem Flurstück geschaffen werden.

Für das Vorhaben wird deshalb eine Einbeziehungssatzung im Sinne der § 34 Abs. 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt.

Rechtsgrundlagen sind:

- die Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)
- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale einschl. der 12. Änderung vom 14.08.2015
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung

1.3 Verfahrensverlauf

Der Stadtrat der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale hat in seiner Sitzung am **11.04.2024** die Aufstellung der „Einbeziehungssatzung für den Bereich der Fl.Nr. 166 der Gemarkung Herschfeld“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **02.07.2024** ortsüblich bekannt gemacht.

In der Stadtratssitzung vom **11.04.2024** hat der Stadtrat den Entwurf der „Einbeziehungssatzung für den Bereich der Fl.Nr. 166 der Gemarkung Herschfeld“ in der Fassung vom **11.04.2024** gebilligt

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom **10.07.2024** bis **einschließlich 12.08.2024** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Stadtrat der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale hat die "Einbeziehungssatzung für den Bereich der Fl.Nr. 166 der Gemarkung Herschfeld" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.202__ am __.__.202__ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss der "Einbeziehungssatzung für den Bereich der Fl.Nr. 166 der Gemarkung Herschfeld" wurde am __.__.202__ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen.

Die "Einbeziehungssatzung für den Bereich der Fl.Nr. 166 der Gemarkung Herschfeld" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage

Der Geltungsbereich der „Einbeziehungssatzung für den Bereich der Fl.Nr. 166 der Gemarkung Herschfeld befindet sich am nordöstlichen Ortsausgang von Herschfeld unmittelbar nordwestlich der Königshofer Straße und umfasst das Grundstück Fl.Nr. 166 mit insgesamt 3.544 m². Die Fläche ist derzeit ackerbaulich genutzt.

Unmittelbar westlich des Geltungsbereichs liegt die Bebauung des „Längenwegs“ mit Wohngebäuden und gewerblich genutzten Gebäuden und Lagerhallen.

Südlich und östlich der Königshofer Straße schließen Wohnbauflächen an.

Nordöstlich liegt ein landwirtschaftlicher Weg, an den weitere Ackerflächen anschließen.



Luftbildausschnitt ohne Maßstab (Quelle: FinView, Januar 2024) mit Geltungsbereich

Der Einbeziehungssatzung wird eine externe Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 417 der Gemarkung Kleineibstadt, Gemeinde Großeibstadt zugeordnet.

2.2 Abgrenzung

Die Einbeziehungssatzung umfasst die Fl.Nr. 166 der Gemarkung Herschfeld.

Der dreieckige Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Nordwesten durch die Fl.Nrn. 165, 164/4, 164/3, 164/2 und 164/1
- Im Nordwesten durch die Fl.Nr. 167 (landwirtschaftlicher Weg)

- Im Südosten durch die Fl.Nr. 319/18 (Königshofer Straße)

2.3 Flächenausweisung und geltende Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale einschl. der 12. Änderung vom 14.08.2015 als Mischgebiet ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan muss deshalb für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nicht angepasst werden.

3 Größe und Nutzung

3.1 Größe

Das Plangebiet der „Einbeziehungssatzung für den Bereich Fl.Nr. 166 der Gemarkung Herschfeld“ umfasst eine Fläche von insgesamt 3.544 m².

3.2 Bauliche Nutzung

Die geplanten Festsetzungen des Geltungsbereiches umfassen folgende Flächen:

| Festsetzung | Flächengröße |
|------------------------------|----------------------------|
| Mischgebiet nach § 6 BauNVO | 3.544 m ² |
| Summe Geltungsbereich | 3.544 m² |

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

Der Einbeziehungssatzung wird eine externe Ausgleichsfläche mit einer Größe von 710 m² auf der Fl.Nr. 417 der Gemarkung Kleineibstadt, Gemeinde Großeibstadt zugeordnet.

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

~~Das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 ff. BauNVO ist wie folgt festgesetzt:~~

~~Grundflächenzahl (GRZ) ————— 0,6~~

~~Geschossflächenzahl (GFZ) im Bereich MI₁ ————— 2,3~~

~~Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse im Bereich MI₁ — IV~~

~~Geschossflächenzahl (GFZ) im Bereich MI₂ ————— 1,7~~

~~Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse im Bereich MI₂ — III~~

~~Die Geschossfläche von Garagengeschossen bleibt bei der Ermittlung der GFZ unbe-~~

rücksichtigt.

~~Für die Einzelhäuser wird aufgrund der Gebäudelänge eine abweichende Bauweise festgesetzt.~~

Die festgesetzte Dachform ist Flachdach. Die Dächer sind abgesehen von Freisitzen und technischen Aufbauten sowie PV-Anlagen extensiv zu begrünen.

Die Höhenfestsetzungen definieren den Baukörper:

Für den Bereich MI₁ wird eine max. Gebäudehöhe von 13,5 m (261,20 m ü.NN), für den Bereich MI₂ von 10,0 m (257,70 m ü.NN) über FOK Erdgeschoss festgesetzt.

Bezugshöhe ist die Fußbodenoberkante Erdgeschoss mit ca. 247,70 m ü. NN. Bezugspunkt ist die Höhe des Kanaldeckels auf der gegenüber liegenden Straßenseite im Gehweg (Fl.Nr. 319/18, siehe Plandarstellung mit Höhenkote) mit 247,20 m ü. NN.

Die Ausbildung von Staffelgeschossen wird für die verschiedenen Grundstücksseiten unter Berücksichtigung der Nachbarsituation detailliert festgesetzt. Im Bereich der im Planteil dargestellten Bereiche MI₁ und MI₂ ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Dessen Außenwände müssen wie folgt hinter die Außenwandflächen des Erdgeschosses zurücktreten:

Bereich MI/1:

- auf der Nordwestseite um mind. 3,5 m
- auf der Nordostseite auf mindestens 80 % der Länge um 4,0 m
- auf der Südostseite (Straßenseite) auf mindestens 80 % der Länge um 2,5 m

Bereich MI/2:

- auf der Nordwestseite um mind. 2,2 m
- auf der Südostseite (Straßenseite) auf mindestens 80 % der Länge um 2,2 m

Dachaufbauten (Lüftungsanlagen, Aufzüge) mit einer Höhe von bis zu 3 m sind zulässig.

5 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Königshofer Straße (Fl.Nr. 319/18).

Die Zufahrt in das geplante Garagengeschoss ist im südwestlichen Teil des Grundstücks vorgesehen.

6 Entwässerung

Die Fläche des Plangebiets der Einbeziehungssatzung wird im Mischsystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser kann nach Auskunft des Abwasserzweckverbandes Saale-Lauer vom 06.02.2024 mit einem Anschlussquerschnitt DN 150 in den bestehenden Mischwasserkanal in der Königshofer Straße abgeleitet werden.

Die Dichtigkeit der Hausanschlussleitung ist aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone II **bzw. III** des Wasserschutzgebietes der Wasserversorgung Bad Neustadt, Gemarkung Herschfeld in regelmäßigen Abständen nachzuweisen (siehe Festsetzung 8.1).

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen (siehe Hinweise Pkt. 2).

Aufgrund der Lage in der Schutzzone II **bzw. III** des Wasserschutzgebietes der Wasserversorgung Bad Neustadt, Gemarkung Herschfeld ist eine örtliche Versickerung von Oberflächenwasser auszuschließen. Das Oberflächenwasser aus den Dachflächen und Flächenversiegelungen ist durch eine extensive Dachbegrünung und den Bau von Retentionszisternen zwischen zu speichern (siehe Festsetzung 8.2).

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig (siehe Hinweise Pkt. 2).

Gebäude, Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation bei Dritten, insbesondere der Unterlieger führt (siehe Festsetzung 8.3).

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss (siehe Hinweise Pkt. 3).

7 Wasserversorgung

Der Trink- und Löschwasserbedarf wird durch Anbindung an das vorhandene Netz sichergestellt.

8 Energieversorgung

Die Energieversorgung im Stadtteil Herschfeld wird vom Überlandwerk Rhön GmbH zur Verfügung gestellt. **Hierzu wird ein Standort für eine Trafostation mit einem Flächenbedarf von ca. 6 m x ca. 8 m benötigt.** ~~In welchem Umfang Anlagen für die Stromversorgung des Planungsgebietes erforderlich werden, ist derzeit noch nicht bekannt.~~

~~Der Versorgungsträger wird im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung um Stellungnahme gebeten. Die eingehenden Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen werden, sofern inhaltlich in der Einbeziehungssatzung zu erfassen, berücksichtigt bzw. werden im Rahmen der Fachplanung detailliert abgestimmt.~~

9 Telefon- und Fernmeldeanlagen

Die Versorgung des Planbereichs unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Deutsche Telekom Technik GmbH. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen.

~~Die Versorgungsträger werden im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung um Stellungnahme gebeten. Die eingehenden Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen werden,~~

~~sofern inhaltlich in der Einbeziehungssatzung zu erfassen, berücksichtigt bzw. werden im Rahmen der Fachplanung detailliert abgestimmt.~~

10 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Rhön-Grabfeld sichergestellt.

11 Altlasten und Erdaushub

Altablagerungen, **schädliche Bodenveränderungen** oder Altlasten sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, wie z.B. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder andere Verdachtsmomente wie Geruch und Optik, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu beteiligen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG) - (siehe Hinweise Pkt. 3).

Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zu untersuchen und zu verwerten bzw. zu entsorgen (siehe Hinweise Pkt. 4).

12 Immissionsschutz

Lärm

Die Bebauung der Umgebung im Westen ist durch eine Gemengelage von Ein- und Zweifamilienhäusern neben großvolumigen Baukörpern mit gewerblicher Nutzung (Hallen) im direkten Anschluss an den Geltungsbereich gekennzeichnet, die als Mischgebiete im Flächennutzungsplan dargestellt und auch als solche einzustufen sind. Auf der Ostseite der Königshöfer Straße schließen sich Wohngebiete an. Von den dort zulässigen Nutzungen sind jedoch keine Geräuschemissionen (als Vorbelastung) zu erwarten, die die geplante Mischgebietsbebauung beeinträchtigen.

Umgekehrt kann eine Beeinträchtigung der umgebenden Nutzungen durch das geplante Vorhaben und die damit verbundenen Verkehre ausgeschlossen werden: Die Nutzung des Seniorendienstleistungszentrums findet zu Tagzeiten statt. Die Besucher kommen ausschließlich über die Königshöfer Straße, halten dort am Fahrbahnrand der Straße zum Aus- und Einstieg bzw. über einen kürzeren Zeitraum. Parkmöglichkeiten für die Bewohner selbst liegen in dem geplanten Garagengeschoß, die Zufahrt erfolgt direkt von der Königshöfer Straße im Südwesten des Gebietes.

Die geplante Bebauung liegt in ca. 570 m Entfernung zur Bundesstraße B 279 nach Bad Königshofen und somit ebenso weit von der Bundesstraße entfernt wie die westlich anschließende Bebauung. Nach den Anhaltswerten (z.B. DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau Tab. 3/1) werden bei einem Abstand von mehr als 200 m bei Bundesstraßen die Beurteilungspegel nachts für Mischgebiete (50 dB(A)) nicht mehr überschritten.

Die im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen durch die Königshofer Straße als Ortsdurchfahrtsstraße sind in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht aufzuzeigen

und auf Basis der maßgebenden Richtlinien zu bewerten. Für diese Betrachtung wurde eine Schallimmissionsprognose zur Ausweisung eines MI-Gebietes im OT Herschfeld durch die Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg (Berichtsnummer X2262.001.01.001 vom 08.10.2024) erstellt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Die Anforderungen an den Lärmschutz in der Bauleitplanung werden für die Praxis durch die DIN 18005 /3/ konkretisiert. In der DIN 18005 sind für die Bauleitplanung die folgenden Orientierungswerte (OW) für Verkehrslärmimmissionen in Mischgebieten festgelegt:

| Beurteilungszeitraum | | OW / dB(A) MI |
|----------------------|-------------------|------------------|
| tags | 06:00 – 22:00 Uhr | 60 |
| nachts | 22:00 – 06:00 Uhr | 50 |

Zur Bewertung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet werden zusätzlich zu den Orientierungswerten der DIN 18005 die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) /5/ aufgezeigt, welche im Rahmen der Abwägung herangezogen werden können. Gemäß Rechtsprechung sind regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse gewahrt, wenn die IGW für Misch- bzw. Dorfgebiete eingehalten werden.

| Beurteilungszeitraum | | IGW / dB(A) MI |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| tags | 06:00 – 22:00 Uhr | 64 |
| nachts | 22:00 – 06:00 Uhr | 54 |

Die im Plangebiet innerhalb der Baugrenzen zu erwartenden Beurteilungspegel betragen (aufgerundet):

| Beurteilungspegel dB(A) | | OW MI dB(A) |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Tag | Nacht | Tag / Nacht |
| 50 - 61 | 43 - 53 | 60 / 50 |

Tagsüber wird der OW für MI-Gebiete im Plangebiet überwiegend eingehalten. Lediglich im Nahbereich der Königshofer Straße an der südwestlichen Baugrenze betragen die Überschreitungen bis zu 1 dB.

In der Nacht wird der OW für MI-Gebiete in weiten Teilen innerhalb der Baugrenzen eingehalten. Im Nahbereich der Straße betragen die Überschreitungen der Beurteilungspegel bis zu 3 dB.

Die Ergebnisse der Einzelpunktberechnung für ausgewählte Immissionsorte im Nahbereich der Straße zeigen, dass die Immissionen dort vom Erdgeschoss (EG) bis zum 2. bzw. 3. Obergeschoss (OG2/OG3) abnehmen.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Grundsätzlich stehen aktive Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passi-

ve Maßnahmen (z. B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung, wobei aktiven Maßnahmen im Prinzip der Vorzug zu geben ist. Inwieweit aktive Maßnahmen umgesetzt werden können, ist von der plangebenden Kommune im Verfahren abzuwägen. Je höher die ermittelte Überschreitung der jeweils maßgeblichen OW und je empfindlicher die zu schützende Nutzung, desto höher ist hierbei das Abwägungserfordernis. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden auf der gesamten Baufläche eingehalten. Damit sind auf den Außenwohnbereichen im gesamten Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Da die Überschreitung des OW im Tageszeitraum nur minimal ist und im Nachtzeitraum der IGW eingehalten wird, ist aus gutachterlicher Sicht die Sicherstellung des Schallimmissionsschutzes durch bauliche Maßnahmen am Gebäude vertretbar.

Der erforderliche bauliche Schallschutz gegen Außenlärm in schutzbedürftigen Räumen wird gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) gewährleistet, wenn die in DIN 4109 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ eingehalten werden.

Zur Bestimmung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ können die im vorliegenden Bericht ermittelten Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms herangezogen werden (s. Seiten B-2 und B-3). Daneben sind die möglichen Anlagenlärmimmissionen zu berücksichtigen.

In den maßgebenden Richtlinien wird eine mechanische Lüftungseinrichtung bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 50 dB(A) für erforderlich gehalten. In der DIN 18005 wird darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei gekippten Fenstern häufig nicht möglich ist.

Schadstoffe

Schadstoffemissionen bzw. -immissionen, die vom Gebiet ausgehen könnten oder auf das Gebiet einwirken könnten (z.B. Stäube oder Erschütterungen), sind nach Abschluss der Baumaßnahme nicht zu erwarten.

1312 Denkmalschutz/ -pflege

Für den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: Bayern-Viewer Denkmal, Stand 2/2024).

Es wird vorsorglich auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG) – siehe Hinweise Pkt. 1.

Auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Königshofer Straße steht an der Einmündung der Thüringer Straße ein Bildstock (D-6-73-114-204).

1413 Verfahrensart

Es liegt ein Verfahren nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vor, da

- sich die Fläche der Einbeziehungssatzung im Außenbereich befindet.
- Die Fläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale bereits als Mischgebiet dargestellt ist
- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, wie Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen (siehe auch Kap. 1.6.1 in der Begründung des Grünordnungsplans) und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es sind keine Betriebe vorhanden, von denen z.B. Emissionen, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen ergibt und unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind, ausgehen.

In diesem Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2, Satz 1, Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden.

Der § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Es wird bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Begründung für die Einbeziehungssatzung

Durch die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird eine noch unbebaute Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und durch die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO erstmalig Baurecht geschaffen und so eine vergleichsweise zentrale Fläche für eine stadtteilbezogene Versorgung aktiviert.

Diese bedarfsgerechte Entwicklung eines bereits gut erschlossenen Grundstücks folgt dem städtebaulichen Entwicklungsgedanken einer sparsamen Nutzung von Grund und Boden, sodass dem Schutzgut Boden gemäß den Anforderungen nach § 1a Abs. 2 BauGB ausreichend Rechnung getragen wird. Die Einbeziehung dieser Grundstücksfläche ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen und baurechtlich geordneten Abrundung und Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Die Bebauung der Umgebung ist vor allem im Nordwesten durch eine Gemengelage von Ein- und Zweifamilienhäusern neben großvolumigen Baukörpern mit gewerblicher Nutzung im direkten Anschluss an den Geltungsbereich gekennzeichnet.

Südlich der Königshofer Straße schließen Wohngebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern und mehrgeschossigen Wohnblocks an.

Die Einbeziehungssatzung greift mit ihrer differenzierten kleinteiligen Festsetzung zu den Baugrenzen ~~nach Nordwesten~~ und den Vollgeschossen diese Kubaturen aus der Umgebung auf und reduziert die räumliche Wirkung durch die Festsetzung von Staffelgeschossen.

Mit den Vorgaben zur Höhe der Fußbodenoberkante wird sichergestellt, dass das Gebäude gut in die Umgebung eingefügt wird und nicht erhöht zu liegen kommt.

Aufgrund der Festsetzungen wird sich das geplante Seniorendienstleistungszentrum in die Umgebung einfügen. Die Festsetzungen zur möglichen Kubatur sowie zur Dachform orientieren sich insbesondere an den funktionalen Kriterien des Gebäudes.

Dabei begründet die Einbeziehungssatzung mit den Festlegungen zur Eingrünung auch die

Entwicklung eines grünen Ortsrandes, wie er derzeit in dem Bereich nördlich der Königshofer Straße noch fehlt.

Mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung und zum Wasserrückhalt werden auch die Erfordernisse des klimaangepassten Bauens berücksichtigt.

B Grünordnung

1 Bestandsaufnahme

1.1 Lage im Raum

Naturräumlich liegt der Geltungsbereich der „Einbeziehungssatzung für den Bereich der Fl.Nr. 166 der Gemarkung Herschfeld“ der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale in der naturräumlichen Haupteinheit der „Mainfränkischen Platten“ (D56) und dort im Naturraum Nr. 135 „Wern-Lauer-Platte“ mit der Untereinheit Nr. 135-B „Wellenkalkgebiete der Wern-Lauer-Platte mit Werngrund“ nach der Untergliederung des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) Rhön-Grabfeld (1995).

Ca. 70 m nordwestlich schließt sich die naturräumliche Haupteinheit „Odenwald, Spessart und Südrhön“ (D47) und dort im Naturraum Nr. 140 „Südrhön“ mit der Untereinheit Nr. 140-A „Saaletal“ an.

Der Geltungsbereich der „Einbeziehungssatzung für den Bereich der Fl.Nr. 166 der Gemarkung Herschfeld“ mit Grünordnungsplan umfasst den flach nach Nordwesten exponierten Teil des Hangs zur Fränkischen Saale am nördlichen Ortsrand von Herschfeld mit Höhen um 245 bis 250 m ü. NN.

Der Einbeziehungssatzung wird außerdem eine externe Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 417 der Gemarkung Kleineibstadt, Gemeinde Großebstadt in der Nähe der Bargetsmühle zugeordnet, die in der gleichen naturräumlichen Haupteinheit der „Mainfränkischen Platten“ liegt, dort aber zum Naturraum 138 Grabfeldgau mit der Untereinheit 138-A „Keupergebiete im Grabfeldgau“ gehört.

1.2 Geologie und Böden

Der geologische Untergrund im Untersuchungsgebiet ist der Untere Muschelkalk, der im Nordosten mit Lößlehm überdeckt ist.

Auf diesen Ausgangsgesteinen haben sich vorherrschend Pararendzinen, selten auch Braunerden aus Schluff bis Lehm entwickelt.

1.3 Wasser

Vorfluter des Gebietes ist die Fränkische Saale, die ca. 290 m nordwestlich mit dem dort abgezweigten Mühlbach fließt.

Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist nicht betroffen.

Der Geltungsbereich liegt **mit einem 14 m breiten Streifen im Nordosten der Fl.Nr. 166** in der Schutzzone II, **die übrige Fläche in der Schutzzone III** des Wasserschutzgebietes der Wasserversorgung Bad Neustadt, Gemarkung Herschfeld **(siehe nachrichtliche Darstellung im Plan)**. **Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich im quantitativen Heilquellenschutzgebiet Bad Neustadt. Die erlaubnisfreie Bohr- und Grabtiefe beträgt in diesem Bereich 60 m.**

1.4 Klima

Das Untersuchungsgebiet gehört zu einem Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima. Durch die Lage im Regenschatten der Rhön zählt es zu den trockenen Gegenden Bayerns und ist stärker kontinental geprägt.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 7° C, die mittleren jährlichen Niederschlagssummen liegen bei ca. 550 mm – 600 mm. Vorherrschende Windrichtung ist West.

1.5 Tiere und Pflanzen und ihre Lebensräume

Der Geltungsbereich ist ackerbaulich genutzt (Einstufung A11 – Kürzel gemäß Bayerische Kompensationsverordnung).

Entlang der Königshofer Straße sind schotterbefestigte und teils mit Gras- und Krautfluren bewachsene Nebenflächen vorhanden, die als Straßenbegleitgrün (V51) eingestuft werden. Auch die Randbereiche des nördlich anschließenden schotterbefestigten Weges (V32) werden als Begleitgrün eingestuft.

Die westlich anschließenden Gärten sind durch Schnitthecken und Ziergehölze geprägt.

Aus dem Untersuchungsgebiet und seiner Umgebung liegen keine Hinweise auf Vorkommen von seltenen Tierarten aus der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vor.

Bodenbrütenden Vogelarten (v.a. Feldlerche, Schafstelze) sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten, weil das Gebiet zu kleinteilig ist und benachbart höhere Gebäude als Sichtkulissen aufweist.

Am Rand bzw. außerhalb des Geltungsbereichs sind v.a. weit verbreitete, ungefährdete Arten des Offenlandes mit weitem Lebensraumspektrum zu erwarten.

Der Geltungsbereich hat darüber hinaus voraussichtlich Bedeutung als allgemeiner Jagdlebensraum und Transferhabitat für typische Fledermäuse der Kulturlandschaft wie Zwergfledermaus oder Langohren.

Ein Vorkommen der Zauneidechse ist im Geltungsbereich aufgrund der Lebensraumausstattung auszuschließen. Geeignete Lebensräume mit offenen Bodenflächen als Sonnenplätzen und Flächen mit lockerem, gut grabfähigem Substrat für eine Eiablage sind nicht vorhanden.

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten sind aufgrund der Biotopausstattung im Geltungsbereich auszuschließen.

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen der „Einbeziehungssatzung der Fl.Nr. 166 der Gemarkung Herschfeld“ der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG.

1.6 Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte

1.6.1 Europäische Schutzgebiete

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs liegen folgende Europäischen Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete oder Fauna-Flora-Habitatgebiete):

- Ca. 290 m nordwestlich beginnt das FFH-Gebiet DE 5627-371 „Fränkische Saale zwischen Heustreu und Steinach“

Aufgrund der Entfernung des Geltungsbereichs und der geringen Größe sind keine Auswirkungen auf dieses Europäische Schutzgebiet zu erwarten

1.6.2 Schutzgebiete gemäß §§ 23 – 29 BNatSchG

Ca. 70 m nordwestlich des Geltungsbereichs beginnt der Naturpark „Bayerische Rhön“. Das Landschaftsschutzgebiet liegt in ca. 100 m Entfernung in nördliche Richtung.

1.6.3 Geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG

Im Untersuchungsgebiet liegen keine geschützten Feucht- oder Trockenbiotope.

1.6.4 Biotope der Bayerischen Biotopkartierung

In der Umgebung des Geltungsbereichs liegen keine in der Biotopkartierung des Landkreises Rhön-Grabfeld erfassten Flächen.

1.7 Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Herschfeld am nordwestexponierten Hang zum Saaletal nordwestlich der Königshofer Straße auf einer Höhe von ca. 245 – 250 m ü. NN.

Die Umgebung ist durch eine gemischte Bebauung im Norden und Wohnbauflächen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Blockbebauung an der Thüringer Straße gekennzeichnet.

Die ackerbaulich genutzte Fläche des Geltungsbereichs ragt hier in die Siedlungsfläche hinein.

Typische Ortsrandstrukturen fehlen nordwestlich der Königshofer Straße, im Osten des Geltungsbereichs ist durch den dicht bepflanzten Lärmschutzwall zur Königshofer Straße ein gut ablesbarer Ortsrandabschluss vorhanden.

1.8 Sonstige Schutzgüter

Für den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: BayernViewer Denkmal, Stand 2/2024).

2 Eingriffssituation

2.1 Geplantes Vorhaben

Die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale beabsichtigt, eine 3.544 m² große Fläche auf Fl.Nr. 166 der Gemarkung Herschfeld als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit einer GRZ von 0,60 festzusetzen.

Weiterhin wird eine 710 m² große externe Ausgleichsfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der Fl.Nr. 417 der Gemarkung Kleineibstadt, Gemeinde Großeibstadt festgesetzt.

2.2 Eingriffe

Mit der geplanten Bebauung als Mischgebiet sind Veränderungen der Art und Nutzung von Grundflächen verbunden, die als Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gewertet werden müssen.

Durch die Überbauung und Versiegelung wird das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser betroffen, weil Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt verloren gehen.

2.3 Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung

Eine Reihe von Überlegungen und Maßnahmen gestatten es, die Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung insbesondere hinsichtlich ihrer Reichweite zu verringern.

2.3.1 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung in der Einbeziehungssatzung bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima sowie Tiere und Pflanzen

- Festsetzungen zum Wasserrückhalt (Dachbegrünung und Retentionszisternen) und zum Schutz des Grundwassers
- Pflanzlisten mit heimischen Straucharten als Vorgabe für die Eingrünung

2.3.2 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung in der Einbeziehungssatzung bzgl. des Orts- und Landschaftsbildes

- ~~Die notwendige Mindestdurchgrünung des Mischgebietes ist durch die Festlegung einer GRZ von 0,60 gewährleistet.~~
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen im Nordosten sowie von standortgebundenen Laubbäumen entlang der Königshofer Straße
- Einbindung des Baukörpers in die umgebende Bebauung durch differenzierte Festsetzungen zur Gesamthöhe (Zahl der Vollgeschosse) und Ausweisung eines Staffelgeschosses
- Festsetzung der Erdgeschosshöhe in Bezug auf die Königshofer Straße
- Festsetzung einer Dachbegrünung
- Begrenzung der Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen

- Festsetzung einer Vollzugsfrist zur Herstellung der Eingrünungsmaßnahmen

3 Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 15 BNatSchG

3.1 Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs

Boden

Durch das Vorhaben werden weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch–bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen; es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten.

Wasser

Da das Vorhaben in der Schutzzone II **und III** des Wasserschutzgebietes liegt, sind entsprechende Festsetzungen (Verzicht auf eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort, regelmäßige Prüfung der Hausanschlüsse auf Dichtigkeit) notwendig, um erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ auszuschließen.

Auswirkungen auf das Heilquellenschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser), Überschwemmungsgebiete und unregelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

Klima und Luft

Durch die Bebauung der Fl.Nr. 166 wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. Durch das Vorhaben werden keine Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion oder für die lufthygienische Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“ zu erwarten sind.

Arten und Lebensräume

Die Fläche des geplanten Mischgebietes ist derzeit als Acker genutzt. Sie hat keine besondere Bedeutung für streng geschützte Tier oder Pflanzenarten.

Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich liegt am derzeitigen Ortsrand, wertvolle Ortsrandstrukturen sind nicht betroffen.

Die Einbeziehungssatzung ermöglicht mit den Festsetzungen zur Eingrünung eine Begrünung des neu entstehenden Siedlungsrandes.

Spazierwege bleiben unverändert erhalten.

Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild und Erholung“ zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bodendenkmale.

3.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Bei den in der Einbeziehungssatzung vorgesehenen Festsetzungen handelt es sich um Eingriffe im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG, nämlich um „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (...), die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

Dabei wird jedoch bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der tatsächliche Wert des Biotop- und Nutzungstyps (BNT) gemäß Kompensationsverordnung in Wertpunkten (WP) angewandt, da es sich ausschließlich um Flächen mit dem Biotopwert 1 und 2 handelt. Diese würden bei einer Zuordnung zu der dreistufigen Skala von Flächen/Schutzgütern mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild mit einem gemittelten Faktor von 3 Wertpunkten belegt, was den rechnerischen Bedarf des eineinhalb- bzw. dreifachen Ausgleichs erfordern würde. Dieses eigentlich zur Vereinfachung gedachte Vorgehen würde hier zu einem unverhältnismäßig hohen Kompensationsbedarf führen.

Bei der Ermittlung des Beeinträchtigungsfaktors wird gemäß Leitfaden der Beeinträchtigungsfaktor die GRZ **angesetzt. Da diese in der Einbeziehungssatzung nicht festgesetzt wurde, wird eine fiktive durchschnittliche GRZ** mit 0,6 für das Mischgebiet angesetzt.

Der Kompensationsumfang ermittelt sich deshalb wie folgt:

| Ausgangsbestand | Wertpunkte (WP) | Festsetzung | Fläche (m ²) | Beeintr. faktor (GRZ) | Erfordernis (WP) |
|---|-----------------|-------------|----------------------------|-----------------------|------------------|
| Ackerfläche A11 | 2 | MI-Gebiet | 3.544 | 0,6 | 4.253 |
| Summe für die „Einbeziehungssatzung für den Bereich der Fl.Nr. 166 der Gemarkung Herschfeld“ | | | 3.544 m² | | 4.253 |

3.3 Ausgleichsflächenkonzeption

Für das Ausgleichserfordernis von 4.253 Wertpunkten für die **Einbeziehungssatzung für den Bereich der Fl.Nr. 166 der Gemarkung Herschfeld“ der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale** wird **eine externe Kompensationsfläche** auf der Fl.Nr. 417 der Gemarkung Klein- eibstadt, Gemeinde Groß- eibstadt vorgesehen:

| Maßnahme | Ausgangsbestand | | Zielbestand | | Aufwertung | Fläche (m ²) | Kompensation in WP |
|--|-----------------|----|-------------|----|--------------------|--------------------------|--------------------|
| | BNT | WP | BNT | WP | | | |
| A1: Pflanzung von Obstbäumen und Extensivierung der Wiesennutzung | G11 | 3 | B432 | 10 | 7 - 1 ¹ | 710 | 4.280 |
| Summe der vorgesehenen Kompensationsfläche für die „Einbeziehungssatzung für den Bereich der Fl.Nr. 166 der Gemarkung Herschfeld“ | | | | | | 710 | 4.260 |

Dies bedeutet, dass der Ausgleich für die „Einbeziehungssatzung für den Bereich der Fl.Nr. 166 der Gemarkung Herschfeld“ der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale innerhalb der Einbeziehungssatzung mit der Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche mit 710 m² realisiert werden kann.

3.4 Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen

3.4.1 Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Zur Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild sowie zur Eingrünung und Ausbildung eines Ortsrandes wird die Pflanzung von Einzelbäumen mit Standortbindung an der Südost-Seite entlang der Königshofer Straße sowie von Hecken an der Nordost-Seite des Geltungsbereichs vorgesehen.

Pflanzung von Einzelbäumen mit und ohne Standortbindung

Entlang der Königshofer Straße wird die Pflanzung von vier Laubbäumen gemäß Pflanzenvorschlagsliste B mit Standortbindung gemäß Plandarstellung vorgesehen.

Weitere sieben Laubbaumhochstämme gemäß Pflanzenvorschlagsliste B werden auf dem übrigen Grundstück (ohne Standortbindung, aber mit Stückzahlvorgabe) gepflanzt

Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

Pflanzenvorschlagsliste B (Pflanzung von Einzelbäumen):

| | |
|-------------------------|---|
| Aesculus x carnea | Rotblühende Kastanie (z.B. "Briotii") |
| Acer campestre | Feld-Ahorn (S, z.B. "Elsrijk") |
| Alnus x spaethii | Purpur-Erle |
| Carpinus betulus | Hainbuche (S, z.B. „Frans Fontaine“) |
| Fraxinus ornus | Manna-Esche |
| Gleditsia triacanthos | Lederhülsenbaum (S, z.B. "Shademaster") |
| Juglans regia | Walnuss |
| Liquidambar styraciflua | Amberbaum |
| Magnolia kobus | Kobe-Magnolie |
| Parrotia persica | Eisenholzbaum (S., z.B. „Vanessa“) |
| Prunus avium | Vogelkirsche (S, z.B. "Plena") |

¹ Abzug von einem Wertpunkt wegen der Lage im Nahbereich der St 2280 (20 m-Korridor)

| | |
|--------------------------------|--|
| Pyrus calleryana "Chanticleer" | Stadtbirne |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere (S, z.B. „Brouwers“) |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |
| Ulmus spec. | Ulmenarten und -sorten (z.B. „Lobel“). |

außerdem Obstbäume (hochstämmig, nicht im Straßenrandbereich)

Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgelegt:

- Laubbäume als Hochstamm, 3x verpflanzt, 16/ 18cm
- Obstbäume als Hochstamm, 3x verpflanzt, 12/ 14cm

Heckenpflanzung

Entlang der Nordostgrenze wird eine dreireihige Landschaftshecke auf ca. 30 m Länge gepflanzt (Breite mit Saumbereichen 5 m).

Pflanzqualität:

Sträucher: Strauch, 2 x v., Höhe 60 – 100 cm,

Pflanzraster: ca. 1,20 m Abstand der Reihen, ca. 1,50 m Abstand in der Reihe

Dort werden ausschließlich gebietsheimische Sträucher (Ursprungsgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“) verwendet (Pflanzenvorschlagsliste A):

Pflanzenvorschlagsliste A (Heckenpflanzung):

| | |
|--------------------|--------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa eglanteria | Wein-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Wasser-Schneeball |

Die Heckenpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

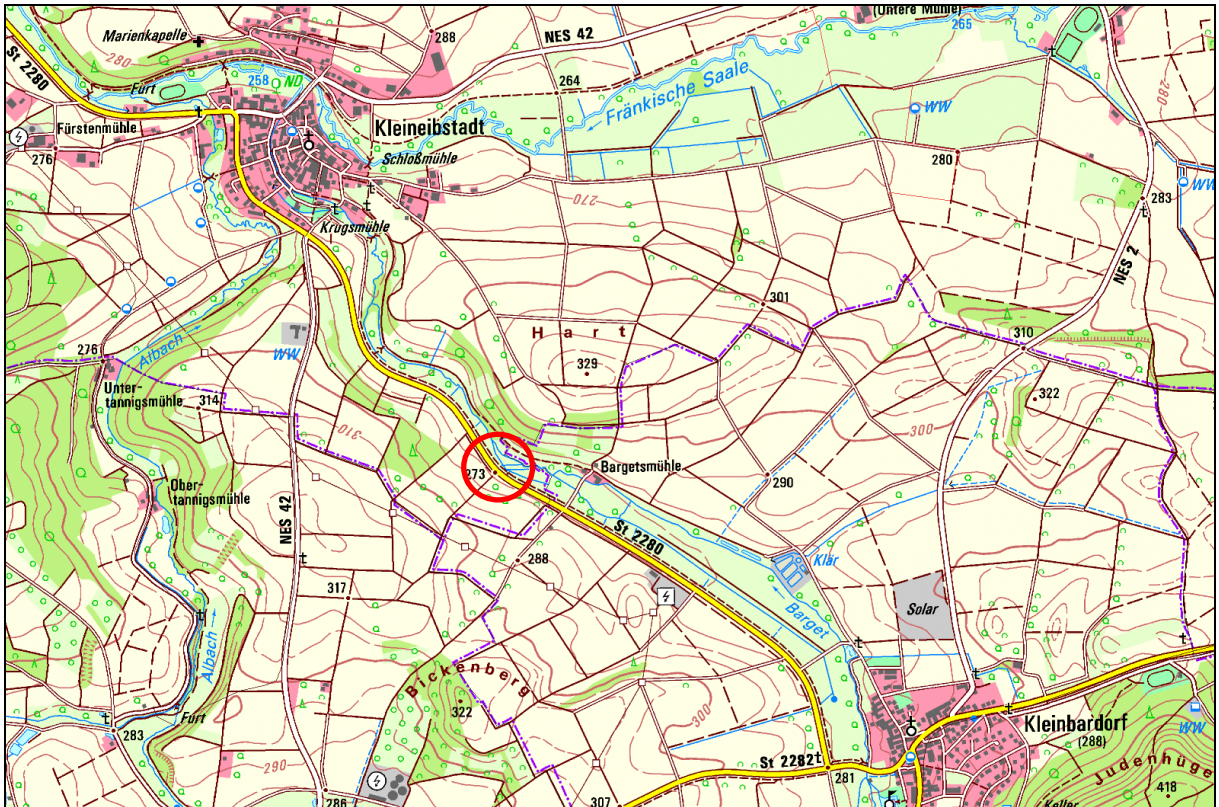
Zeitlicher Ablauf und Vollzug

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahme sind innerhalb eines Jahres nach der Errichtung des Gebäudes herzustellen und auf Dauer fachgerecht zu pflegen.

3.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich für den Naturhaushalt

Die als externe Ausgleichsfläche vorgesehene 710 m² große Teilfläche der Fl. Nr. 417 der Gemarkung Kleineibstadt, Gemeinde GroÙeibstadt wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und dieser Einbeziehungssatzung als Ausgleichsfläche zugeordnet.

Da im Gebiet der Stadt Bad Neustadt trotz längerer Suche keine geeigneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung standen, wurde ein Fläche in der weiteren Umgebung gesucht, die in der gleichen naturräumlichen Haupteinheit der „Mainfränkischen Platten“ im östlichen Landkreis Rhön-Grabfeld liegt und für die vorgesehenen Maßnahmen auch tatsächlich zur Verfügung steht. Die vorgesehene externe Ausgleichsfläche liegt ca. 11 km südöstlich des Eingriffsorts im Naturraum 138 Grabfeldgau mit der Untereinheit 138-A „Keupergebiete im Grabfeldgau“.



Übersichtslageplan mit der zugeordneten externen Ausgleichsfläche südwestlich der Bargetsmühle, ohne Maßstab (Quelle: FinView, März 2024)



Externe Ausgleichsfläche mit Pflanzung von (Wild)Obstbäumen und extensiver Wiesennutzung auf Fl.Nr. 417 (Nordostteil), (Luftbild ohne Maßstab (Quelle: FinView, März 2024))

Dort sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Pflanzung von 7 Stück (Wild)Obstbäumen als Hochstämme gemäß Pflanzenvorschlagsliste C als Reihe in der Mitte des ca. 15 m breiten Streifens
- Extensivierung der Wiesennutzung mit 1 – 2maliger Mahd pro Jahr mit Mähgutentfernung.
- Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz

Pflanzenvorschlagsliste C (Pflanzung von (Wild)Obstbäumen):

| | |
|-------------------|--------------|
| Juglans regia | Walnuss |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |

außerdem regionaltypische Obstbäume (hochstämmig)

Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgelegt:

- Wildobst- und Obstbäume als Hochstamm, 3x verpflanzt, 12/ 14cm
- Pflanzabstand in der Reihe ca. 10 m
- Ein Baumschutz mit Drahtrose wird empfohlen.

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb eines Jahres nach der Errichtung des Gebäudes herzustellen und auf Dauer fachgerecht zu pflegen.

4 Angaben zum Artenschutz für die Einbeziehungssatzung (saP)

Die in der „Einbeziehungssatzung für den Bereich der Fl.Nr. 166 der Gemarkung Herschfeld“ der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale vorgesehene Ausweisung eines Mischgebietes hat möglicherweise Auswirkungen auf geschützte Tiere und Pflanzen.

In der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die ggf. erforderlichen naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Fachliteratur mit Verbreitungskarten (vgl. Literaturverzeichnis)
- Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand 1/2024), die jedoch keine Hinweise aus den letzten 10 Jahren für den unmittelbaren Geltungsbereich enthält.
- Eigene Erkenntnisse im Zuge der Ortsbegehung mit einer Potenzialabschätzung

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die Arbeitshilfe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand 4/2022).

4.1 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

- Flächenumwandlung (Überbauung und Versiegelung des Lebensraums Acker)
- Benachbarungs-/ Immissionswirkungen (Lärm und Erschütterungen, Schadstoffimmissionen) während der Bauzeit

Anlagenbedingte Wirkprozesse

- Zerschneidungs- und Trenneffekte

Betriebsbedingte Wirkprozesse

keine

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Maßnahmen zur Vermeidung

Spezielle Maßnahmen zur Verminderung der Gefährdung von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Europäischen Vogelarten sind nicht vorgesehen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden nicht durchgeführt.

4.3 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

4.3.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

Schädigungsverbot

Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Bei den Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL, liegt das bayerische Verbreitungsgebiet entweder nicht im Wirkraum oder es kommt kein erforderlicher Lebensraum im relevanten Wirkraum vor (Dicke Trespe, Europäischer Frauenschuh, Sumpf-Siegwurz, Sand-Silberscharte, Prächtiger Dünnpfarn).

Das Schädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist daher mangels relevanter Vorkommen nicht einschlägig.

4.3.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintereungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot:

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen durch Nutzung oder Betrieb, unabhängig von oben genannter Tötung (Schädigungsverbot) im Zusammenhang mit der Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Fledermäuse

Der Geltungsbereich hat möglicherweise Bedeutung als allgemeiner Jagdlebensraum und Transferhabitat für typische Fledermäuse der Kulturlandschaft wie Zwergfledermaus oder Langohren.

Quartiere der verschiedenen, im Untersuchungsgebiet möglicherweise vorkommenden Fledermäuse liegen in der Regel an bzw. in Gebäuden sowie in größeren Baumhöhlen oder in Rinden- und Spaltenverstecken und sind durch die geplante Baumaßnahme nicht betroffen.

Für die Fledermausarten, die in der Umgebung des Untersuchungsgebiets vorkommen, ist kein Tatbestand eines Schädigungs- oder Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG erfüllt.

Zauneidechse

Ein Vorkommen der Zauneidechse ist im Geltungsbereich aufgrund der Lebensraumausstattung auszuschließen. Geeignete Lebensräume mit offenen Bodenflächen als Sonnenplätzen und Flächen mit lockerem, gut grabfähigem Substrat für eine Eiablage sind nicht vorhanden.

4.4 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot:

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen durch Nutzung oder Betrieb, unabhängig von oben genannter Tötung (Schädigungsverbot) im Zusammenhang mit der Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Bodenbrütende Vogelarten

Bodenbrütenden Vogelarten (v.a. Feldlerche, Schafstelze) sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten, weil das Gebiet zu kleinteilig ist und benachbart höhere Gebäude als Sichtkulissen aufweist.

Heckenbrütende Vogelarten

Am Rand bzw. außerhalb des Geltungsbereichs sind v.a. weit verbreitete, ungefährdete Arten des Offenlandes mit weitem Lebensraumspektrum zu erwarten.

Hier ist jedoch mit keiner erheblichen Störung der Populationen der jeweiligen Arten zu rechnen.

Für die heckenbrütenden Vogelarten ist kein Tatbestand eines Schädigungs- oder Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG erfüllt.

4.5 Gutachterliches Fazit

Die geplanten Maßnahmen der Einbeziehungssatzung für den Bereich der Fl.Nr. 166 der Gemarkung Herschfeld der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale haben keine Auswirkungen auf streng geschützte Tiere und Pflanzen.

Aufgestellt: 22.11.2024

Miriam Glanz
Landschaftsarchitektin