

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans

VORHABEN

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

LANDKREIS

Rhön-Grabfeld

VORHABENSTRÄGER

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

VERFASSER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Haßfurt, 09.12.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Aufgabe und Ziel der Planung / Beschreibung des Vorhabens.....	3
2.	Verfahrensverlauf	3
3.	Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplanänderung	4
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange und wesentlichen Stellungnahmen nach § 6a Abs. 1 BauGB im Rahmen des Beteiligungsverfahrens	5
4.1	Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.....	5
4.2	Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.....	5
4.3	Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	8
4.4	Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	8
4.5	Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs.3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	9
4.6	Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	9
5.	Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	10
6.	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	10

1. Aufgabe und Ziel der Planung / Beschreibung des Vorhabens

Am südlichen Ortsrand des Stadtteiles Herschfeld der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale befindet sich nördlich der von-Guttenberg-Straße eine bisher unbebaute Freifläche. Aufgrund des in ca. 350 m Nähe neu errichteten Campus des Rhön-Klinikums Bad Neustadt a.d. Saale entsteht für diese Freifläche eine Aufwertung der Lagegunst. So ist durch den Zusammenschluss mehrerer Bauherren die Errichtung von vier Wohnkomplexen geplant. Die maximal 84 Wohneinheiten umfassende geplante Wohnanlage soll sich entsprechend der bewegten Topografie entlang der von-Guttenberg-Straße aufgliedern. Die Erschließung der Fläche ist über die von-Guttenberg-Straße gegeben.

Der Bereich der geplanten Bebauung ist weder Teil eines bisherigen Bebauungsplanes noch Inhalt des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale. So sind für die planungsrechtliche Umsetzung der Wohnanlage die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung/Anpassung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Grundlage für diese Bauleitplanungen bildet das Bebauungskonzept des Architekturbüro eckert+heckelsmüller architekten (Stand 05.03.2021).

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Dabei handelt es sich um die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Verfahrensverlauf

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 04.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat hat am 10.06.2021 den Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20.05.2021 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.07.2021 bis einschließlich 06.08.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.06.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail am 02.07.2021 über die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet. Darin wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme bis einschließlich 06.08.2021 gebeten.

Der Stadtrat hat am 27.01.2022 den Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 27.01.2022 gebilligt und die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2022 bis 14.04.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail am 04.03.2022 über die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Darin wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme bis einschließlich 14.04.2022 gebeten.

Der Stadtrat hat am 22.06.2023 den Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 22.06.2023 gebilligt und die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.01.2024 bis 05.02.2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 29.12.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail am 29.12.2023 über die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Darin wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut um Stellungnahme bis einschließlich 05.02.2024 gebeten.

Die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale hat mit Beschluss des Stadtrates vom 12.12.2024 die 13. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.08.2024 festgestellt.

3. Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplanänderung

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist „dem wirksamen Flächennutzungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“ Hierzu dient der vorliegende Bericht.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange und wesentlichen Stellungnahmen nach § 6a Abs. 1 BauGB im Rahmen des Beteiligungsverfahrens

Die nachfolgenden unter Pkt. 4.1 bis 4.6 aufgelisteten inhaltlich wesentlichen Stellungnahmen, wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB) sowie der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) jeweils abgegeben, geprüft und durch den Stadtrat abgewogen. Die Inhalte der für das Flächennutzungsplanverfahren wesentlichen umweltbezogenen und sonstigen Stellungnahmen wurden im Nachfolgenden in Überbegriffen zusammengestellt. Eine Übersicht aller behandelten Stellungnahmen sowie Einzelheiten der Abwägungen können den jeweiligen Beschlussbuchauszügen der jeweiligen Stadtratssitzungen entnommen werden. Die gefassten Beschlüsse fanden Eingang in die Bearbeitung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans.

Da ein Großteil der Stellungnahmen jeweils gebündelt für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt“ abgegeben wurden, wird auch auf die Zusammenfassende Erklärung zum parallelen Bebauungsplanverfahren verwiesen. Dies betrifft vor allem die Punkte, die den Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes übersteigen und daher an dieser Stelle nicht explizit aufgelistet werden.

4.1 Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die drei abgegebenen privaten Stellungnahmen beziehen sich inhaltlich auf das parallele Bebauungsplanverfahren. Auf die diesbezüglichen Ausführungen der Zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan „Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt“ wird verwiesen.

4.2 Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Landratsamt Rhön Grabfeld - Kreisstraßenverwaltung, Stellungnahme vom 08.07.2021

Das Landratsamt weist darauf hin, dass die Kreisstraße NES 20 im Bereich des vorgesehenen Baugebietes nicht mehr Teil der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke dienenden Ortsdurchfahrt nach Art. 4 BayStrWG ist, sondern „Freie Strecke“. Eine direkte Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist somit nicht zulässig. Bei einer Anbindung des Baugebietes an die Kreisstraße ist dies nur durch eine Erschließungsstraße und die Anlage einer Straßeneinmündung unter Beachtung der Vorgaben der entsprechenden Richtlinien (RAL) zulässig. Dabei sind die Überschneidungen mit der Einmündung der von-Guttenberg-Straße zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, die Erschließung des Baugebietes von der von-Guttenberg-Straße aus vorzusehen.

- Die Erschließung des parallelen Bebauungsplanverfahrens „Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt“ ist über die bestehende von-Guttenberg-Straße vorgesehen. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst im Gegensatz dazu noch die Flächen Flur-Nrn. 685, 686, 689 und 690 und grenzt somit unmittelbar an die Kirchstraße an. Demnach wäre für einen künftigen 2. Erschließungsabschnitt, für den wiederum ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren notwendig ist, auch eine Anbindung an die Kreisstraße NES 20 denkbar. Ob und unter welchen Auflagen dies möglich ist, ist im Rahmen eines künftigen Bebauungsplanverfahrens zum 2. Erschließungsabschnitt zu klären.

Landratsamt Rhön Grabfeld - Wasserrechtsverwaltung, Stellungnahme vom 08.07.2021

Die Wasserrechtsverwaltung weist auf die Lage im festgesetzten quantitativen Heilquellenschutzgebiet hin. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Überschreitung der in diesem Bereich erlaubnisfreien Bohr- bzw. Grabtiefen eine Befreiung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen ist.

- Der Hinweis auf das Heilquellenschutzgebiet sowie die dazugehörigen Tiefen waren bereits unter Punkt 2.4 „Wasserwirtschaft“ in der Begründung zum Flächennutzungsplan enthalten. Der Hinweis wurde noch bezgl. der Befreiung nach § 52 WHG ergänzt.

Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern, Stellungnahme vom 08.07.2021

Es wurde gebeten den Hinweis aufzunehmen, dass sich das vorgesehene Baugebiet im Einwirkungsbereich des Hubschrauber-Rettungsflugplatzes am Rhönklinikum befindet. Es wurde darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

- Die Begründung zum Flächennutzungsplan wurde nachrichtlich um die vorgebrachten Hinweise ergänzt.

Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stellungnahme vom 13.07.2021

Das Bayerische Landesamt für Umwelt weist darauf hin, dass der Untergrund aus verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen des Mittleren und Unteren Muschelkalkes überlagert von unterschiedlich mächtigen Deckschichten besteht. Demnach kann das Vorkommen unterirdischer Hohlräume nicht ausgeschlossen werden.

- Die Hinweise wurden nachrichtlich in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen.

Landratsamt Rhön Grabfeld - Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 21.07.2021

Das Landratsamt weist auf die Einhaltung der fünfstufigen Abfallhierarchie gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz hin. Weiter gibt das Landratsamt verschiedene Hinweise zum baubegleitenden Bodenschutz und dem Vorgehen beim Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen.

- **Der bereits im Vorentwurf der Begründung zum Flächennutzungsplan vorhandene Punkt zu Altlasten und dem Bodenschutz wurde um die Hinweise des Landratsamtes ergänzt. Diese sind im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung zu beachten.**

Landratsamt Rhön Grabfeld - Straßenverkehrsbehörde, Stellungnahme vom 22.07.2021

Das Landratsamt weist darauf hin, dass aufgrund der Nähe zur Kreisstraße NES20 der Betrachtung der Verkehrslärmimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung eine besondere Bedeutung zukommt.

- **In Anbetracht der angesprochenen Lärmproblematik wird dem Immissionsschutz und dem Ergebnis der vorgenommenen schalltechnischen Untersuchungen besonderes Gewicht beigemessen. Dabei kommt dem Verursacherprinzip eine maßgebliche Bedeutung zu. Hiernach hat derjenige, der durch seine Maßnahmen einen Konflikt auslöst, auch maßgeblich zur Konfliktlösung beizutragen. So wurde im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt“ unter anderem ein Fachgutachten erarbeitet, welches den Verkehrslärm der angrenzenden Verkehrsflächen untersucht hat. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.**

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 31.07.2021

Seitens der forstwirtschaftlichen Belange weist das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten auf den vorhandenen Waldbestand hin. Es wurde darauf hingewiesen, dass bei notwendigen Rodungsmaßnahmen Ausgleich in Form von Ersatzaufforstungen oder Aufwertung in bestehenden Wald zu erbringen ist. Es wird auf die Sicherstellung der Verhinderung von Waldbrandgefahren verwiesen sowie der Freistellung der Waldeigentümer von Haftungsansprüchen, wenn die Wohnbebauung näher als 30 m an bestehenden Wald heranrückt.

- **Die Formulierungen zum Wald in der Begründung zum Flächennutzungsplan und dem Umweltbericht wurden angepasst und ergänzt. Die vorgebrachte Anmerkung zur Waldbrandgefahr ist im Rahmen des Bauantrages und des darin zu erbringenden Brandschutznachweises zu beachten. Der konkrete Abstand der künftigen Bebauung zum bestehenden Waldbestand wird durch Baugrenzen im Rahmen der Bebauungspläne festgesetzt. Ein Haftungsausschluss wäre im Rahmen einer vertraglichen Regelung im Ergebnis eines Bebauungsplanverfahrens festzulegen.**

Rhön-Klinikum AG / BGL Grundbesitzverwaltungs GmbH, Stellungnahme vom 10.08.2021

Das Rhön-Klinikum weist auf die zwingende Notwendigkeit der Sicherstellung einer störungsfreien Befahrung der von-Guttenberg-Straße, rund um die Uhr durch Rettungsfahrzeuge / Notarzt / Feuerwehr hin. Es werden darüber hinaus Hinweise zum Schutz des Klinikalltags vor einer Einschränkung durch Lärm und Erschütterungen durch das geplante Vorhaben vorgetragen.

- **Die gegebenen Hinweise im Hinblick auf die Sicherstellung einer störungsfreien Befahrung der von-Guttenberg-Straße rund um die Uhr durch Rettungsfahrzeuge / Notarzt / Feuerwehr, die Einschränkung des Klinikalltags durch Lärm und Erschütterungen wurden im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens „Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt“ an den Grundstückseigentümer zur Beachtung im Rahmen der weiteren Planung bzw. der späteren Baueingabeplanung weitergegeben.**

Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen, Stellungnahme vom 12.08.2021

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen durch wild abfließendes Wasser kommen kann.

- **Ein Hinweis, dass im Rahmen der Erschließungsplanung auch entsprechende Starkregenniederschläge zu berücksichtigen sind, war bereits in der Begründung zum Flächennutzungsplan aufgeführt.**

Weiter hat das Wasserwirtschaftsamt Formulierungen zum Thema Altlasten vorgeschlagen.

- **Die vorgeschlagenen Formulierungen zu Altlasten wurden als Hinweise in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen.**

4.3 Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die abgegebene private Stellungnahme bezieht sich inhaltlich auf das parallele Bebauungsplanverfahren. Auf die diesbezüglichen Ausführungen der Zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan „Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt“ wird verwiesen.

4.4 Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Landratsamt Rhön Grabfeld - Baurecht, Stellungnahme vom 13.04.2022

Das Landratsamt merkt lediglich an, dass auf der Planvorlage der Flächennutzungsplanänderung zur besseren Verständlichkeit (Klarstellung) die dargestellte Ausgleichsfläche mit Gemarkung und Flurnummer benannt sein sollte.

- **Die Planvorlage der Flächennutzungsplanänderung wurde entsprechend um die genaue Bezeichnung der Ausgleichsfläche ergänzt.**

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 12.04.2022

Bezüglich der Landwirtschaft weist das AELF auf die von landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) hin. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

→ **Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.**

Bezgl. der Forstwirtschaft wurden durch das AELF geringfügige Korrekturwünsche für den Umweltbericht vorgetragen.

→ **Die Bezeichnungen der Lage der biotopkartierten Flächen im Untersuchungsraum wurden im Umweltbericht nachrichtlich konkretisiert.**

4.5 Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs.3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die abgegebene private Stellungnahme bezieht sich inhaltlich auf das parallele Bebauungsplanverfahren. Auf die diesbezüglichen Ausführungen der Zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan „Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt“ wird verwiesen.

4.6 Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 30.01.2024

Das AELF nimmt aufgrund der walddahen Bebauung wie bereits in der Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB (siehe Kapitel 4.4 dieser Zusammenfassenden Erklärung) Stellung zur Verkehrssicherungspflicht bzw. den durch die Planung entstehenden Bewirtschaftungsschwernissen. Zusätzlich dazu wird noch auf eine etwaige Waldbrandgefahr durch Funkenflug von Heizanlagen und offen Feuerstellen hingewiesen. Es wurde gebeten die Anregungen hinsichtlich der Gebäudeabstände, der Bewirtschaftungsschwernisse, der erhöhten Verkehrssicherungspflicht und der möglicherweise erhöhten Waldbrandgefahr in die Planung einzuarbeiten.

→ **Der Vorhabensträger hat mit den Waldeigentümern Verpflichtungserklärungen zur Waldbewirtschaftung einzuholen. Darin muss durch geeignete Waldbewirtschaftungsmaßnahmen sichergestellt werden, dass die Wuchshöhe der jeweiligen Gehölze den Abstand zur Baugrenze nicht überschreitet, sodass sie nicht in das Baufeld fallen können.**

Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern, Stellungnahme vom 25.01.2024

Das Luftamt erhebt keinen Einwand, bitten jedoch um Aufnahme des folgenden Hinweises:
„Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Hubschrauber-Rettungsflugplatzes Bad-Neustadt/Saale-Rhönklinikum. Es wird darauf hingewiesen, dass mit

Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.“

→ **Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes enthalten. Zusätzlich dazu wird der Hinweis auf den Planteil der Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich aufgenommen.**

5. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Ergänzend zu den Ausführungen zum geplanten Vorhaben unter Kapitel 1 dieser Zusammenfassenden Erklärung wird folgendes ausgeführt:

Die Ausweisung der Flächen orientiert sich am Bedarf der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale nach Wohnraum in Mehrfamilienhäusern. Gleichzeitig weist die Planung aufgrund ihrer vorgesehenen Dichte gegenüber einer traditionellen Einfamilienhausbebauung eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform auf. Aufgrund der Arbeitsplatzdichte des ca. 350 m entfernten „RHÖN-KLINIKUM Campus Bad Neustadt“ ergeben sich Synergien für die Stadtentwicklung, sodass Wohnraum gezielt dort bereitgestellt werden kann, wo er benötigt wird. Dies reduziert den Pendlerverkehr und stärkt dadurch das Leitbild einer Stadt der kurzen Wege. Vergleichbare Flächen bzw. Flächen mit für die Planung benötigten baurechtlichen Grundlagen im Siedlungsbestand sind nicht vorhanden bzw. weisen keine vergleichbar gute Verknüpfung zwischen Arbeiten, Wohnen und ÖPNV-Anbindung auf. Gleichzeitig wird das Anbindegebot berücksichtigt, sodass es sich hierbei insgesamt um eine angemessene Weiterentwicklung des gewachsenen Siedlungsbestands handelt. Technische Infrastruktur und Leitungsnetze sind bereits im näheren Umfeld vorhanden und benötigen daher und aufgrund der geplanten baulichen Dichte keinen großflächigen Ausbau.

6. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Erstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt sowie die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht beschrieben. Dabei wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB aufgeführten Umweltbelange, insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, die menschliche Gesundheit und Erholung sowie das Landschaftsbild. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt, der einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans bildet und am Aufstellungsverfahren teilgenommen hat.

Die Auswertung der Datengrundlage und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgten nach anerkannten Methoden und anhand der einschlägigen Fachliteratur. Die Bewertung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgte anhand des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in der Fassung von 2003 (2. Erweiterte Auflage).

Das Untersuchungsgebiet stellte zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme zur Hälfte artenarme landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, welche mit Luzerne bestanden ist. 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 abgeplatze Rinde und Bruchholz auf, welche als potenzielles Habitat für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten genutzt werden können.

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.

Durch die Flächennutzungsplanänderung kommt es zu keinen unmittelbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Änderung beinhaltet die Umwidmung von „Grünfläche“ und „Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege“ in „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO. Die Fläche des Hochbehälters „Herschfeld“ verbleibt als „Fläche für Versorgungsanlagen“.

Der genaue Eingriff und die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt“ berechnet und festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zudem Vermeidungsmaßnahmen in Hinblick auf die Minimierung von Auswirkungen auf die Schutzgüter formuliert.

AUFGESTELLT

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

Haßfurt, 09.12.2024

Markus Schlichting
Abteilung Städtebau

Anna Roßmanith
Abteilung Landschaftsarchitektur