

# UMWELTBERICHT

zum Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung vom 01.08.2024

Anlage 1

## **VORHABEN**

Bebauungsplan „Nördlich der von-Guttenberg-Straße /  
1. Erschließungsabschnitt“  
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, 01.08.2024

---

## 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 .....	9
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	10
2.3	Schutzgut Boden .....	11
2.4	Schutzgut Fläche .....	12
2.5	Schutzgut Wasser.....	12
2.6	Schutzgut Luft und Klima.....	13
2.7	Schutzgut Landschaftsbild.....	15
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	15
2.9	Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter.....	15
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	16
4.	Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	16
5.	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	16
5.1	Eingriffsbilanzierung .....	16
5.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	18
5.3	Ausgleichsmaßnahme .....	20
5.4	Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring .....	22
6.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	22
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	22
8.	Quellen.....	23

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

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

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

Nach 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. Gemäß Regionalplanung sollen Siedlungsrandbereiche an die freie Landschaft durch Gehölzpflanzungen angebunden werden. Aufgrund des bestehenden Waldes im Süden und den an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Gehölzen im Norden und Westen ist dies bei der vorliegenden Planung bereits gegeben.

Weitere Planungsrelevante Vorgaben der Regionalplanung werden in der Begründung zum Bebauungsplan 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.

Zur Beschreibung der Biotop- und Nutzungstypen fand eine Bestandserhebung im Januar 2019 sowie im August 2020 statt. Das Untersuchungsgebiet liegt nördlich der von-Gutenberg-Straße und wird dort von einem parallel zur Straße verlaufendem Gehölz sowie im Westen durch einen Schotterweg begrenzt. Im Norden schließt das eingezäunte Gelände des Hochbehälters und

der östlich davon liegende Wald an. Den Großteil des Untersuchungsgebietes stellt eine artenarme Landwirtschaftsfläche dar, welche weiter nach Osten hin verläuft. Die Fläche stellte zum Zeitpunkt der Begehung im August in seinem Bestand hauptsächlich Luzerne dar und wird daher in ihrer Funktion (geschlossene Vegetationsdecke) als Grünland eingeschätzt.



*Abb. 1: Hochbehälter und landwirtschaftlich genutzte Fläche (BAURCONSULT 11.08.2020)*

Das Plangebiet schließt südlich an die bestehende Wohnbebauung und somit den Ortsrand von Bad Neustadt a.d. Saale an. Das Gelände fällt nach Norden zum Ortsrand hin ab.





*Abb. 2: Hecke mit Totholz und Höhlenbäumen nördl. Von-Guttenberg-Str. (BAURCONSULT 21.01.2019)*



*Abb. 3: Hecke mit Totholz nördl. Von-Guttenberg-Str. (BAURCONSULT 21.01.2019)*

Die Hecke entlang der von-Guttenberg-Straße im Süden des Untersuchungsgebietes weist zum Teil alte Gehölze mit Höhlenstrukturen sowie Tot- und Bruchholz auf. Sie unterliegt dem Schutz nach § 39 BNatSchG i. V. m. Art. 16 BayNatSchG (Biotop 5627-1128-003).



*Abb. 4: Wald nördl. geplanter Bebauung (BAURCONSULT 21.01.2019)*



*Abb. 5: Hochbehälter nördl. geplanter Bebauung (BAURCONSULT 21.01.2019)*

Ein Teilbereich des nördlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Waldes unterliegt ebenfalls dem Schutz des § 39 BNatSchG i. V. m. Art. 16 BayNatSchG (Biotop 5627-1128-002).

Das Plangebiet wird im Westen und im Norden durch einen Schotterweg begrenzt. Der auf der Flurkarte abgemarkte Flurweg, welcher das Plangebiet im Osten begrenzt, ist stellenweise mit Hecken bewachsen.



Abb. 6: Bestandsplan zur Grünordnung mit geplantem Eingriff

Im Untersuchungsraum kommen folgende Biotopflächen vor, bzw. grenzen unmittelbar an diesen an:

Biotop-Nummer	Lage im Untersuchungsgebiet (s. auch Abb. 6)
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

### Wald

Gem. Art. 2 Abs. 1 BayWaldG ist „Wald (Forst) im Sinn [des BayWaldG] [...] jede mit Waldbäumen bestockte oder nach den Vorschriften dieses Gesetzes wiederaufzuforstende Fläche.“

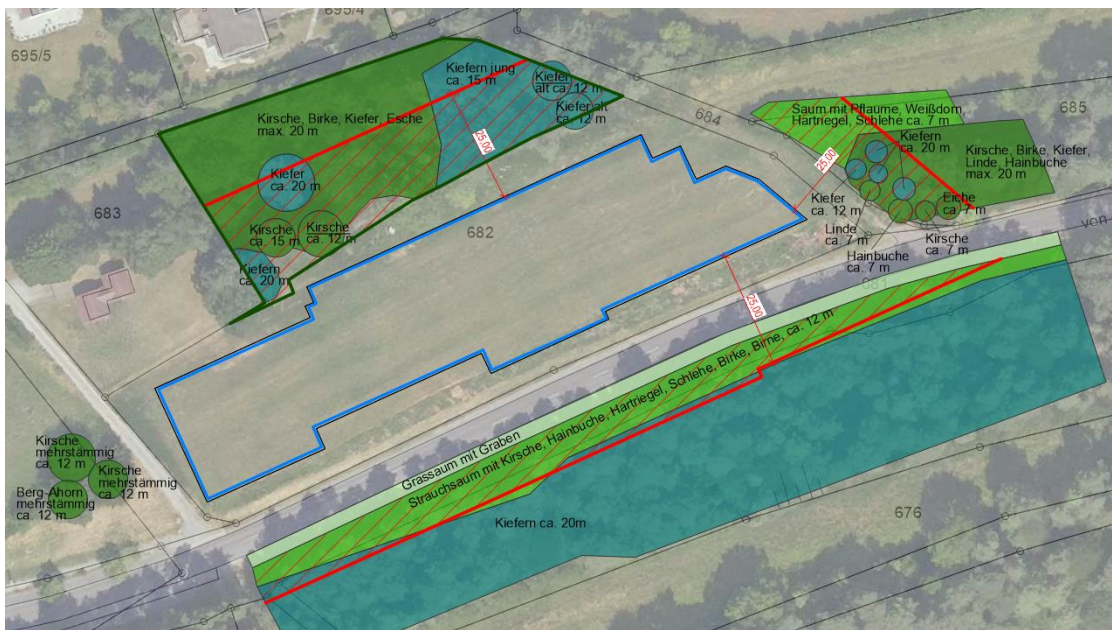
Innerhalb des Plangebietes sowie südöstlich und südlich angrenzend besteht Wald nach Waldgesetz. Die **Waldfläche im nördlichen Geltungsbereich** liegt als mittelalter Laubmischwald (Kirsche, Birke, Kiefer, Esche; Höhe ca. 20 m) sowie als junger Kiefernwald (östlicher Teilbereich; Höhe ca. 15 m) vor. Innerhalb des Mischwaldbereiches bestehen einzelne ältere Bäume







(Höhe ca. 15-20 m). Im südlichen Randbereich bestehen zudem niedriger gewachsene Kiefern und Trauben-Eichen (Höhe ca. 7-12 m). An den Hochbehälter angrenzend bestehen kleine Baumgruppen aus Spitz-Ahorn (mehrstämmig), Kiefern, Fichten und Birken (Höhen ca. 15 -20 m). Den südlichsten Punkt des Waldes bildet eine Trauben-Eiche (Höhe ca. 20 m), die von einer Kieferngruppe (Höhe ca. 20 m) gesäumt wird.

Der **östlich angrenzende Wald** liegt als Laubmischwald (Kirsche, Birke, Kiefer, Linde, Hainbuche; Höhe ca. 15-20 m) vor. In den südöstlichen und südwestlichen Randbereichen stehen niedriger gewachsene Bäume (Kiefer, Linde, Hainbuche, Kirsche, Trauben-Eiche; Höhe ca. 7-12m). Der nordöstliche Waldbereich zeigt sich vorwiegend mit Strüchern (Weißdorn, Hartriegel, Schlehe, Pflaume; Höhe ca. 7 m) bestockt.



Der **südlich angrenzende Wald** liegt als Nadelwald vor. Es findet sich vorwiegend Kiefer in mittelaltem Zustand (Höhe ca. 20 m). Zur Straße hin wird der Nadelwald von einem Strauchsaum (Kirsche, Hainbuche, Hartriegel, Schlehe, Birke, Birne; Höhe ca. 12 m; Breite ca. 7-10 m) begleitet. Dem vorgelagert liegt ein Grassaum mit Grabennutzung vor.



### Bestand

-  Nadelbäume (flächig / Einzelbaum)
-  Laubbäume (flächig / Einzelbaum)
-  Strauchsaum
-  Grassaum

### Festsetzungen durch Bebauungsplan "Nördlich der Von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt"

-  festgesetzte Baugrenze
-  festgesetzte Fläche für Wald

### Nachrichtlich

-  25 m-Puffer zur festgesetzten Baugrenze mit Fläche mit Bewirtschaftungsmaßnahmen

Abb. 7: Bestandsplan Wald mit Legende, Hintergrund © Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de), ohne Maßstab

Die Vitalität der Gehölze kann generell mit gut bewertet werden. Im Hinblick auf den fortschreitenden Klimawandel besteht jedoch vor allem bei den ganzjährig transpirierenden Nadelbäumen zunehmen die Gefahr, dass sie in ihrer Vitalität geschwächt werden.

Im nördlichen Wald bestehen eine ältere Kiefer (Höhe ca. 12 m) sowie eine ältere Kirsche (Höhe ca. 12 m) im nördlichen Waldbereich mit reduzierter Vitalität. Die Kiefer steht in ca. 19 m Entfernung zur geplanten Baugrenze, die Kirsche in etwa 9 m. Sie weisen Totholz im unteren Bereich der Krone auf.

Der Waldsaum/Waldmantel ist mit seiner Tiefe von max. 10 m relativ gering bemessen, jedoch ist seine Funktion als Windschutz und „Charme“-Gürtel vor Ort erkennbar. Die dahinter stehenden Wald-Kiefern haben eine Wuchshöhe von ca. 20 m.

In Abb. 7 sind der Bestand sowie die festgesetzte Wald- und Bebauungsgrenze dargestellt. Des Weiteren wurde ein Puffer von 25 m rund um die Baugrenze eingezeichnet. In diesem Bereich ist durch geeignete Waldbewirtschaftungsmaßnahmen sicherzustellen, dass die Wuchshöhe der jeweiligen Gehölze den Abstand zur Baugrenze nicht überschreitet, sodass sie nicht in das Baufeld fallen können. Hierzu sind Verpflichtungserklärungen der Waldeigentümer durch die Bauherren einzuholen.



## 2.1 Schutzgut Mensch

### **Beschreibung**

#### Erholungsnutzung

Durch die vorhandenen Schotterwege entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Untersuchungsraumes ist eine fußläufige Erschließung für die Naherholung vorhanden. Der im Westen verlaufende Schotterweg biegt weiter in westliche Richtung ab und verläuft dort entlang der von-Guttenberg-Straße in Richtung des RHÖN-KLINIKUM Campus Bad Neustadt. Dieses liegt in etwa 350 m östlicher Entfernung zum Plangebiet. Durch die Siedlungsnähe ist neben einer Erholungsnutzung an Wochenenden auch mit einer Feierabendnutzung zu rechnen.

#### Lärmimmission

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden schalltechnische Untersuchungen zur Beurteilung der Lärmimmission auf die geplante Wohnbebauung durchgeführt (s. Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplanes; IBAS, 09.11.2022). Die Verkehrslärmeinwirkungen resultieren auf Basis des prognostizierten Fahrzeugaufkommens, bei welchem anzunehmen ist, dass der Verkehrslärm aufgrund des RHÖN-KLINIKUMS auch am Wochenende gleichbleibend ist. Demnach liegen die Beurteilungspegel gemäß dem Gutachten an den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Wohnhäuser tags um bis zu 11 dB und nachts um bis zu 13 dB über den für ein allgemeines Wohngebiet heranzuziehenden Orientierungswerten der DIN 18005.

### **Auswirkung**

#### Erholungsnutzung

Durch das geplante Bauvorhaben gehen keine fußläufigen Wegeverbindungen verloren, entlang der von-Guttenberg-Straße kommt es zur Erweiterung des vorhandenen Wegenetzes.

#### Lärmimmission

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte sind gemäß der schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros IBAS (s. Anlage 2) Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen aufgrund der über die von-Guttenberg-Straße vorgesehenen Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen sowie aus Gründen der Sichtbehinderung nicht in Frage. Eine mit ausreichender Schutzwirkung hohe Schallschutzwand wäre nicht realisierbar, da vertretbare Wandhöhen keine Abschirmung für die oberen Geschosse erreichen würde. Deshalb soll zur Minimierung der Lärmimmission ein architektonischer Lärmschutz durch Anordnung von nicht schutzbedürftigen Räumen in Straßennähe (Treppenhäuser, Flure, Bäder, etc.) sowie ein passiver Schallschutz in Fassadeabschnitten mit Beurteilungspegeln ab 45 dB(A) nachts in Form von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen realisiert werden. Als Schlafräume zählen Schlafzimmer, Kinder- und Gästezimmer aber auch variabel änderbare Räume wie Arbeitszimmer und Büros.

### **Bewertung**

Von der geplanten Bebauung sind die vorhandenen Schotterwege, welche maßgeblich zur Naherholung beitragen können nicht betroffen. Aufgrund des Anschlusses der geplanten

Wohnbebauung an den Bestand ist in Kombination, mit der aktuell nicht erschlossenen Wiesenfläche die Erholungsnutzung wenig beeinflusst, da durch die Bebauung ein bislang nicht erschlossener Landschaftsraum verloren geht.

Durch die Neuanlage von Wohngebäuden wird eine Lärminderung geschaffen, welche sich positiv auf die Bestandsgebäude im Norden auswirkt. Eine Lärmeinwirkung auf die geplante Bebauung kann durch geeignete Maßnahmen gemindert werden. Diese sind den schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros IBAS zu entnehmen. Es wird auf Punkt 6.4 der schalltechnischen Untersuchungen (s. Anlage 2) verwiesen.

## **2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

### **Beschreibung**

Die biotopkartierte Hecke entlang der südlichen Grenze des Untersuchungsraumes ist zum Teil durchsetzt mit alten Obstgehölzen. Neben Bruchholz weisen die Gehölze innerhalb der Hecke stellenweise auch Höhlenstrukturen auf. Die Verortung der Biotopbäume sind der Abb. 1 in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 3 zur Begründung des Bebauungsplanes) zu entnehmen. Der im Norden des Plangebietes liegende Wald weist zudem teilweise Bäume alter Ausprägung auf. Der Wald wird vor allem durch Nadelgehölze wie Kiefern (*Pinus sylvestris*) dominiert, ist aber auch durch einige Laubbäume, wie Eichen (*Quercus robur*) strukturiert. Auf der artenarmen Grünlandfläche wurde zum Zeitpunkt der Kartierung ein reiner Luzernenbestand nachgewiesen. Entlang der Saumbereiche im Norden des Untersuchungsgebietes haben sich Altgrasbestände ausgebildet welche sukzessive verbuschen.

### **Auswirkung**

Die biotopkartierte Hecke (inkl. sechs Biotopbäume) entlang der von-Gutenberg-Straße wird im Rahmen der Anlage eines Gehweges auf der gesamten Länge gerodet. Des Weiteren kommt es durch den Bau der Tiefgarage zu randlichen Eingriffen in den Wald und im Rahmen der Erschließungsarbeiten zu weiteren randlichen Eingriffen in die östlich angrenzenden Heckenstrukturen. Der Eingriff kann durch entsprechende Festsetzungen zum Erhalt von wertvollen Gehölzstrukturen gemindert werden. Durch den Neubau von vier Gebäuden und deren Erschließung geht die Landwirtschaftsfläche größtenteils verloren. Die Gebäude sind unterirdisch durch eine Tiefgarage verbunden, welche begrünt und zwischen den Gebäuden gärtnerisch unterhalten wird.

Durch die Gehölzrodung gehen zum Teil potenzielle Lebensräume von Fledermausarten und höhlenbrütender Vogelarten verloren. Die genauen Auswirkungen und die daraus resultierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden gesondert in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung betrachtet, welche auf einer Potenzialanalyse der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Habitatstrukturen basiert (s. Anlage 3 zur Begründung des Bebauungsplans).

## **Bewertung**

Im Rahmen der Erschließungsplanung sowie der Anlage einer Tiefgarage gehen Gehölze alter Ausprägung verloren. Die Eingriffe in die Gehölzbestände finden größtenteils an den Rändern statt. Da die Freiflächen um die Gebäude gärtnerisch unterhalten werden, kann durch eine Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen der Eingriff gemindert werden. Des Weiteren bleibt der Bestand des Waldes zu einem großen Teil erhalten, wobei während der Bauausführung entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Bestandes festgesetzt wurden.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde die Betroffenheit von Arten mittels Potenzialabschätzung ermittelt und entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich getroffen. Ein Vorkommen von Zauneidechsen und anderen geschützten Reptilien konnte durch Kartierungen (vgl. Anlage 4 zur Begründung des Bebauungsplanes) ausgeschlossen werden.

Unter Beachtung der Maßnahmen und Festsetzungen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen kann der Eingriff daher insgesamt als „mittel“ eingestuft werden.

## **2.3 Schutzgut Boden**

### **Beschreibung**

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. Nach Bodenschätzungsübersichtskarte stehen im Untersuchungsgebiet sehr flachgründige Gesteinsverwitterungsböden an. Gemäß der Bewertung nach „Das Schutzgut Boden in der Planung“ ist das Retentionsvermögen, die Ertragsfähigkeit sowie das Rückhaltevermögen für Schadstoffe jeweils als „gering“ einzustufen.

### **Auswirkung**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Innenentwicklung zu bevorzugen, weshalb eine Prüfung von alternativen Planmöglichkeiten (vgl. Kapitel 1.1 sowie 1.3 der Begründung zum Bebauungsplan) erfolgte. In Hinblick auf das Schutzgut Boden und Geologie gehen am gewählten Standort Böden mit größtenteils geringer Ertragsfunktion verloren.

Im Bereich der Gebäude und Zufahrten kommt es zu einer Versiegelung und dementsprechend zu einem Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Zudem ist eine Tiefgarage geplant, welche die Gebäude unterirdisch verbindet. Diese wird anschließend mit Erdreich wieder abgedeckt, wodurch eine negative Auswirkung auf das Schutzgut Boden gemindert werden kann. Die Freiflächen zwischen den Gebäuden werden anschließend bepflanzt und gärtnerisch unterhalten.

## **Bewertung**

Im Rahmen der Festsetzungen wurden Minimierungsmaßnahmen formuliert, welche den Versiegelungsgrad der geplanten Wohnbebauung verringern. Durch die gewählte Bauform kann zudem einer flächigen Versiegelung entgegengewirkt werden. Insgesamt kann daher der Eingriff in das Schutzgut Boden als „gering“ eingestuft werden.

## **2.4 Schutzgut Fläche**

### **Beschreibung**

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

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 1,45 ha. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde entsprechend § 17 BauNVO mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend mit 1,4 festgesetzt. Um einer flächigen Versiegelung entgegen zu wirken werden die Stellplätze in Form einer in den Hang integrierten Tiefgarage bereitgestellt. Die Tiefgarage wird anschließend mit Boden angedeckt.

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

Die im Verhältnis zum Geltungsbereich geplante überbaute Fläche innerhalb der Baugrenze (ca. 27%) fällt relativ gering aus. Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut Fläche als „gering“ zu bewerten.

## **2.5 Schutzgut Wasser**

Der Untersuchungsraum liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit „Mittlerer Muschelkalk (geringsalinare und salinare Fazies)“. Wie bereits unter dem Schutzgut Boden (Punkt 2.3) beschrieben ist das Retentionsvermögen sowie das Rückhaltvermögen für Schadstoffe insgesamt als „gering“ einzustufen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes „Bad Neustadt/Saale, St“.

### **Auswirkung**

Durch die Neuanlage von Gebäuden und der Zufahrten kommt es zu einer Versiegelung in diesen Bereichen, was zu einem erhöhtem Oberflächenabfluss führt. Auch kommt es durch die Anlage der Tiefgarage zu einer Anpassung der Geländeoberflächen in Form von einer Begründung. Das anfallende Oberflächenwasser wird in seinem Abflussverhalten verändert was sich auf die umgebenden Flächen auswirken kann. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein



Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Gaul (s. Anlage 4 zur Begründung des Bebauungsplanes) erstellt. Demnach ist eine Ableitung im Mischsystem über den im Bau befindlichen Mischwasserkanal in der Kirchstraße möglich. Hierfür ist mindestens ein DN 200 mit einem Gefälle von 1,0% erforderlich. Durch die Anlage von z. B. oberirdischen Mulden mit unterschiedlichen Einstautiefen ist eine Regenrückhaltung zwischen 6 und 44 m<sup>3</sup> auf der Fläche möglich.

### **Bewertung**

Um einer großflächigen Versiegelung entgegenzuwirken wurden im Rahmen der Festsetzungen Vermeidungsmaßnahmen zum anfallenden Niederschlagswasser getroffen, wonach Wege, Zufahrten und Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Unter Berücksichtigung der im Entwässerungskonzept genannten Maßnahmen kann die Regenrückhaltung im Plangebiet verbessert werden. Die Auswirkung auf das Schutzgut Wasser kann insgesamt als „gering“ eingestuft werden.

## **2.6 Schutzgut Luft und Klima**

### **Beschreibung**

Das Gebiet liegt im Einflussbereich der mildkontinentalen Zone, da es sich im Wind- und Regenschatten der Rhön befindet (Ingenieurbüro für Bauwesen, 1988). 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. Damit zählt Bad Neustadt a.d.S. zu den trockensten Regionen Bayerns (Ingenieurbüro für Bauwesen, 1988).

Gemäß dem Landesentwicklungskonzept wird die Wärmeausgleichsfunktion im Untersuchungsgebiet als „hoch“ eingestuft.

Allgemein dienen Acker- und Grünlandflächen als Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund des nach Norden hin abfallenden Geländes kann zudem Kaltluft in die Siedlung strömen. Durch den im Norden angrenzenden Wald ist jedoch ein Kaltluftstrom in die Siedlungsfläche erschwert möglich.

Der Ausschnitt der „Schutzgutkarte Luft und Klima“ (vgl. Abb. 8) des Landschaftsentwicklungskonzeptes Region Main-Rhön (Regierung von Unterfranken, 2003) zeigt u.a. die Wärmeausgleichsfunktion im Bereich des Plangebietes. Dieses liegt an der Grenze zwischen Bereichen von geringer und hoher Wärmeausgleichsfunktion. Gemäß der Karte bestehen keine signifikanten Kaltluftströmungen von übergeordneter Rolle im nahen Umfeld des Plangebietes. (vgl. stadtklimatische Bewertung der Planung des Büros Lohmeyer, 30.09.2022).

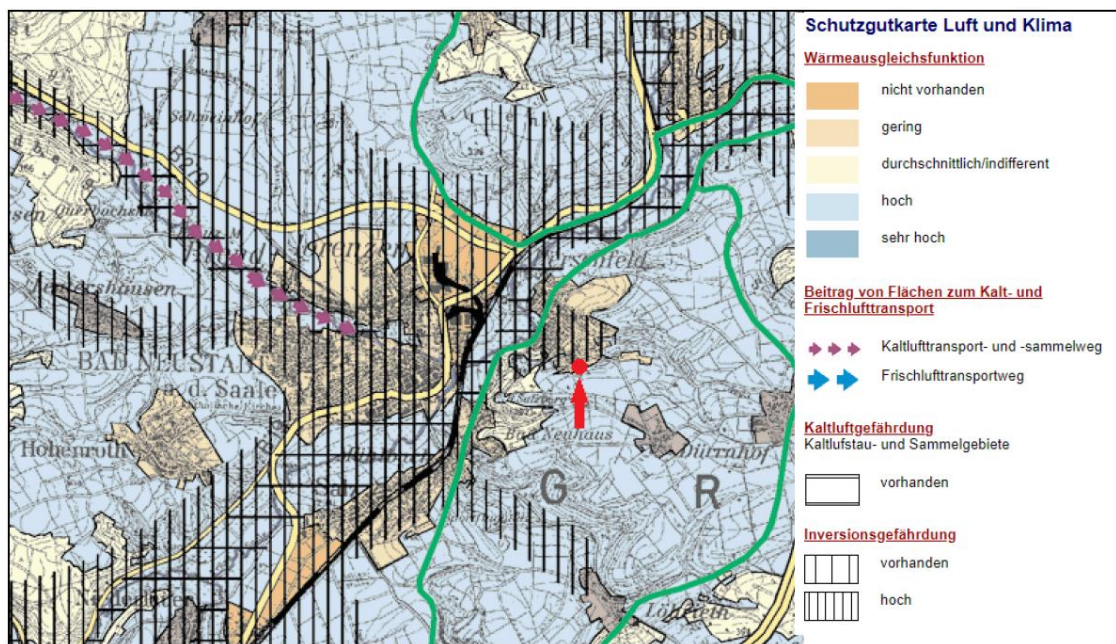


Abb. 8: Ausschnitt aus der „Schutzgutekarte Luft und Klima“ des Landschaftsentwicklungskonzeptes Region Main-Rhön. Das Plangebiet ist rot markiert (Regierung von Unterfranken, 2003).

### Auswirkung

Durch die Anlage von Gebäuden gehen Grünflächen verloren, welche als Kaltluftentstehungsgebiet dienen. Zudem kann es durch die geplanten Gebäude zu einer Wärmeabstrahlung kommen. Es sind keine von der geplanten Bebauung ausgehenden Schadstoff- oder Staubemissionen zu erwarten. Durch die Festsetzungen zum Erhalt der Waldflächen und zur Begrünung von Dachflächen sowie der Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen werden zum einen Kaltluftentstehungsgebiete erhalten und zum anderen die thermische Belastung durch die versiegelten Flächen verringert (vgl. stadtklimatische Bewertung der Planung vom Büro Lohmeyer, 30.09.2022).

### Bewertung

Durch das geplante Vorhaben sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten, da die Gebäudegrundrisse flächenschonend gewählt wurden. Zudem wird ein Großteil der Freiflächen wieder begrünt.

Zur Konkretisierung des Schutzgutes Klima und Luft wurde am 30.09.2022 eine stadtklimatische Bewertung der Planung durch das Büro Lohmeyer (vgl. Anlage 7 zur Begründung des Bebauungsplanes) erstellt. In dieser wird abschließend festgestellt, dass, „an der Planung aufgrund vergleichbarer Bebauungsstrukturen ähnliche bioklimatische Verhältnisse, wie an der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung der geplanten aufgelockerten Bebauung mit entsprechenden Gebäudeabständen und vergleichsweise geringen Gebäudehöhen sind die Planungen an der umliegenden Bestandsbebauung zudem nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die Wärmekomfortverhältnisse in den Tag- und Nachtstunden verbunden.“

Der Eingriff wird insgesamt als „gering“ bewertet.

## **2.7 Schutzgut Landschaftsbild**

### **Beschreibung**

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 potenziell geeignet und birgt hohe Entwicklungsmöglichkeiten.

Das Untersuchungsgebiet schließt an den Ortsrand von Bad Neustadt a.d. Saale an und wird im Süden durch eine stärker frequentierte Straße, welche als Zufahrt zum RHÖN-KLINIKUM Campus Bad Neustadt, dient begrenzt. Die extensiv bewirtschafteten Wiesenflächen stellen im Zusammenhang mit den Gehölzbeständen eine regionstypische Kulturlandschaft dar. Aufgrund der Topografie liegt das Plangebiet erhöht, weshalb sich eine gewisse Fernwirkung der geplanten Bebauung auf das Landschaftsbild ergibt.

### **Auswirkung**

Aufgrund des ansteigenden Geländes und der geplanten Gebäudehöhen von ca. 318,5 m ü. N.N. bis 327,5 m ü. N.N. geht von den geplanten Gebäuden eine Fernwirkung aus, welche sich nachhaltig auf das Landschaftsbild auswirkt.

### **Bewertung**

Aufgrund der Aufteilung von Wohnungen auf vier Einzelgebäude können Sichtachsen erhalten bleiben. Des Weiteren sollen aufgrund des ansteigenden Geländes die Gebäude in den Hang gebaut werden, wodurch sich die Gebäudehöhen verringern lassen. Ebenso ist durch die Anlage einer Tiefgarage, welche ebenfalls in den Hang gebaut wird, eine Minderung auf die Auswirkung des Landschaftsbildes gegeben. Da die geplante Wohnbebauung an den Ortsrand anschließt kann insgesamt der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild als „mittel“ bewertet werden.

## **2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

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

## **2.9 Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter**

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

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

Bei nicht Durchführung würden die Gehölzstrukturen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche würde als solche weiterhin genutzt werden. Über die Bewirtschaftung ist nichts Näheres bekannt, jedoch lässt die geringe Artenvielfalt auf eine intensive Nutzung der Fläche schließen, welche bei gleichbleibender Bewirtschaftung ebenfalls in ihrem Bestand erhalten bleiben würde.

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

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

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

Die Datenlage war für die Schutzgüter soweit ausreichend, sodass bei der Bearbeitung keine nennenswerten Schwierigkeiten festzustellen sind. Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser basiert auf den Angaben der Übersichtsbodenkarte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern), der Bodenschätzungsübersichtskarte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern) sowie der geologischen Übersichtskarte (1:200.000, UmweltAtlas Bayern).

## **5. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

### **5.1 Eingriffsbilanzierung**

Bei dem geplanten Bebauungsplan „Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt“ handelt es sich um einen Eingriff, der im Sinne des § 14 BNatSchG die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigt. Entsprechend § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes einerseits verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (vgl. Vermeidungsmaßnahmen), andererseits unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Beeinträchtigungen gelten als ausgeglichen, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.



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

An das Untersuchungsgebiet grenzen geschotterte Verkehrsflächen an, welche zum Teil überbaut werden. Im Osten gibt es einen vorhandenen Grünweg, welcher als Zufahrt des Grünlandes dient. Beide Nutzungsstrukturen sind aufgrund ihrer regelmäßigen Frequentierung und der daraus resultierenden Verdichtung als geringwertig einzustufen, weshalb für diese Nutzungstypen der untere Wert der Kategorie I gewählt wurde.

Die an den Rändern des Untersuchungsgebietes vorkommenden Heckenstrukturen unterliegen als geschützter Landschaftsbestandteil dem Schutz nach § 39 BNatSchG i. V. m. Art. 16 BayNatSchG. Zudem weisen die Hecken aufgrund ihrer Artzusammensetzung sowie der Ausprägung mit zum Teil alten Obstgehölzen mit Höhlenstrukturen einen hochwertigen Lebensraum für verschiedene Arten auf. Gemäß dem Leitfaden ist daher für die Heckenstrukturen der obere Wert der Kategorie II anzusetzen.

Im Norden grenzt an das geplante Baugebiet ein Wald an, welcher durch alte Kiefern aber auch teilweise durch Eichen dominiert wird. Im Randbereich zum Grünland hin grenzen Hecken an, welche ebenfalls dem Schutz nach § 39 BNatSchG i. V. m. Art. 16 BayNatSchG unterliegen. Für den Wald wurde aufgrund der mittleren Ausprägung der obere Wert in Kategorie II gewählt. Im Bereich der Gehölzstrukturen kommt eine Kraut- und Staudenflur vor, welche keine große Artenvielfalt aufweist, allerdings aufgrund der ausbleibenden Nutzung zunehmend verbuscht. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Untersuchungsgebiet stellt im Bestand hauptsächlich Luzerne dar und weist eine sehr geringe Artenvielfalt auf, kann in seiner Funktion jedoch als Grünland eingestuft werden. Aufgrund der umgebenden hochwertigen Strukturen und daraus resultierender Wechselwirkungen, wie etwa potenzielle Nahrungshabitate, wurde daher der untere Wert der Kategorie II gewählt.

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	<b>Eingriffsschwere: Typ A</b> hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  (GRZ > 0,35)	<b>Eingriffsschwere: Typ B</b> niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  (GRZ [ 0,35)
<b>Kategorie I</b> Gebiete geringer Bedeutung: Grünweg, Verkehrsfläche geschottert	Feld A I 0,3 – 0,6 <b>gewählt: 0,3</b>	Feld B I 0,2 – 0,5 entfällt
<b>Kategorie II</b> Gebiete mittlerer Bedeutung: Wälder, naturnahe Hecken, Grün- land, Kraut- und Hochstaudenflur	Feld A II 0,8 – 1,0 <b>gewählt: 0,8 bzw. 1,0</b>	Feld B II 0,5 – 0,8 entfällt

<b>Kategorie III</b> Gebiet hoher Bedeutung:	Feld A III (1,0) – 3,0 entfällt	Feld B III 1,0 – (3,0) entfällt
---	---------------------------------------	---------------------------------------

Bestand	Nutzungsänderung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Komp.faktor	Komp.bedarf (m <sup>2</sup> )
Wald	Typ A	970	1,0	970
Grünland	Typ A	5.111	0,8	4.089
Grünweg	Typ A	305	0,3	91
Hecke	Typ A	1.293	1,0	1.293
Kraut- und Hoch- staudenflur (z. T. verbuscht)	Typ A	110	0,8	88
Verkehrsfläche geschottert	Typ A	679	0,3	204
<b>Summe</b>		<b>8.468</b>		<b>6.735</b>

## 5.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

V	=	Vermeidungsmaßnahmen
CEF	=	vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme
FCS	=	Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes
M	=	Minimierungsmaßnahmen

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

### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

V1: Die bestehenden Heckenstrukturen sowie Wälder, welche an das Plangebiet angrenzen bzw. innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt sind, sind zu erhalten. Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Gehölze durch Schutzzäune vor einer möglichen Beeinträchtigung durch den Baustellenverkehr zu schützen. Bei weiteren Fällungen von Höhlenbäumen ist gemäß Stellungnahme der Höheren Naturschutzbehörde vom 14.04.2022 sofort die Untere Naturschutzbehörde am LRA Rhön-Grabfeld bzw. die Höhere Naturschutzbehörde an der Regierung von Unterfranken zu beteiligen.

- V2: Notwendige Fällungen von Gehölzen sowie Heckenrückschnitte und -rodungen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar erfolgen. Die Wurzelstöcke dürfen zunächst noch nicht gerodet werden (vgl. Maßnahme V3), da auch potenzielle Habitate der Haselmaus von der Gehölzbeseitigung betroffen sein können. Die in der saP (Anlage 3 zur Begründung des Bebauungsplanes) dargestellten Höhlen- und Spaltenbäume dürfen ausschließlich zwischen dem 11.09. bis 31.10. gefällt werden, um die Tötung und Störung von möglichem Fledermausbesatz ausschließen zu können.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ging mit Stellungnahme vom 14.04.2022 folgende Ergänzung und Detaillierung zur Vergrämung der Haselmaus ein:

*Der Gehölzrückschnitt und die Gehölzrodung der Maßnahme V2 haben händisch zu erfolgen. Es darf nicht mit Maschinen auf die Flächen gefahren werden. Diese könnten Nester überwinternder Haselmäuse überfahren und so Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG hervorrufen.*

- V3: Die Rodung der Wurzelstöcke darf erst nach dem Winterschlaf von potenziell überwinternden Haselmäusen, also ab Anfang Mai erfolgen, wenn die Haselmäuse ihre Erdnester verlassen. Mit der Beseitigung des Gehölzbestandes im Winterhalbjahr (s. Maßnahme V2) wird eine Verschlechterung der Habitatbedingungen im Eingriffsbereich erzielt, welche die dort lebenden Haselmäuse veranlasst, die Flächen nach der Winterruhe zu verlassen und auf die angrenzenden verbliebenen Gehölzstrukturen auszuweichen.

Durch diese Vergrämung in angrenzende Gehölz-/Waldbestände wird die Tötung und Verletzung von Individuen der Haselmaus und die Zerstörung von besetzten winterlichen Ruhestätten auf bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen vermieden.

- V4: Eine von der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld bestätigte Umweltbaubegleitung (UBB) muss die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen überwachen. Hierfür ist ihr ein Weisungsrecht einzuräumen.

CEF1: Durch die geplante Bebauung kommt es zur Rodung von Hecken und Bäumen. Da sechs der zu rodenden Bäume Höhlenstrukturen aufweisen sind Ersatzstrukturen anzubringen. Dies ist im nördlichen Waldstück auf der Flurnr. 682 sowie im Flurstück 155 (Gemarkung Dürrnhof) umzusetzen. Für Fledermäuse ist für jede entfallene Höhlenstruktur ein Ersatz im Verhältnis 1:3 zu erbringen. Dieser teilt sich auf in das Anbinden von Stammabschnitten der gefällten Bäume mit Quartierstrukturen an andere Bäume, die Ausweisung eines Biotopbaumes, der aus der Nutzung genommen wird und die

Aufhängung eines Fledermauskastens. Für höhlenbrütende Vogelarten ist je Baumhöhle ein Nistkasten aufzuhängen.

CEF2: Für die verloren gegangenen potenziellen Haselmaushabitate werden 5 spezielle Haselmaus-Nistkästen im nördlichen Waldstück auf der Flurnr. 682 aufgehängt. Auf den gleichen Flächen ist die Aufwertung der Habitateigenschaften durch eine Erhöhung des Nahrungsangebotes durch eine Strukturanreicherung mit Beeren, Pollen und Samen tragenden und gebietsheimischen (autochthonen) Sträuchern vorzunehmen. Um eine beschleunigte Wirksamkeit zu erzielen, sind ausreichend vorgezogene Pflanzqualitäten (2xv mit 100-150 cm Höhe) der Sträucher zu verwenden.

Pflanzliste: Gemeine Hasel (*Corylus avellana*, 10 Stk.), Schlehdorn (*Prunus spinosa*, 5 Stk.), Brombeere (*Rubus sectio Rubus*, 10 Stk.), Eberesche (*Sorbus aucuparia*, 5 Stk.), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*, 5 Stk.), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*, 5 Stk.)

M1: Im Rahmen der textlichen Festsetzung (vgl. Punkt 2.1 im Bebauungsplan), wird ein Erhalt der nördlichen Gehölzstrukturen entlang der Bestandssiedlung gewährleistet und somit der tatsächliche Eingriff in Natur und Landschaft durch das geplante Bauvorhaben minimiert.

### 5.3 Ausgleichsmaßnahme

Nach § 1a Abs. 3 BauGB können Darstellungen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Demnach sind Festsetzungen zum Ausgleich sowohl im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans als auch in einem eigenen Ausgleichsbebauungsplan möglich. Werden Eingriff und Ausgleich räumlich getrennt, können sie einander über eine Festsetzung zugeordnet werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches lassen sich keine Ausgleichsmaßnahmen realisieren, weshalb der Kompensationsbedarf von 6.735 m<sup>2</sup> als externer Ausgleich auf den Grundstücken Flurnr. 13028 und 13063 Gemarkung Hollstadt (Gemeinde Hollstadt) zu erbringen ist.

Bei den zusammen ca. 7.020 m<sup>2</sup> großen Flächen handelt es sich um brachliegende Blüheinsaat. Die Fläche soll in eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese umgewandelt werden.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Ein- bis zweischürige Mahd im Jahr zur Entwicklung eines artenreichen, extensiv genutzten Grünlandes. Der 1. Schnitt darf nicht vor dem 15. Juni eines Jahres erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren.



- Alternativ kann eine extensive Beweidung der Wiese ab dem 15. Juni eines Jahres stattfinden.
- Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten.
- Ggf. ist eine Nachsaat mit einer Regiosaatgutmischung (UG 11 – Südwestdeutsches Bergland) erforderlich, um die Etablierung eines artenreichen Grünlandes zu beschleunigen. Hierfür sind Wildpflanzenmischungen mit einem hohen Kräuteranteil (mind. 30 %) zu wählen. Günstige Aussaatzeiten sind April/Mai oder September. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Für die Pflanzung der Obstgehölze sind alte, an den Standort angepasste Obstsorten zu verwenden. Die Pflanzabstände sollen möglichst weit gehalten werden, sodass auf einen Hektar bezogen 30-50 Obstbäume gepflanzt werden.

Durch die Aufwertungen auf der Ausgleichsfläche, kann ein Ausgleichsfaktor von 1,0 angesetzt werden, sodass insgesamt ca. 7.020 m<sup>2</sup> kompensiert werden können. Der Kompensationsbedarf von 6.735 m<sup>2</sup> ist somit vollständig abgedeckt.

Für den Eingriff in den Wald i. S. d. BayWaldG Art. 2 ist gemäß BayWaldG Art. 9 (8) ein gesonderte forstrechtliche Ausgleichsmaßnahme zu erbringen. Der Ausgleichsbedarf beläuft sich auf ca. 1.940 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich ist auf dem Grundstück Flur-Nr. 3286 Gemarkung Lebenhan zu erbringen.

Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von ca. 3.620 m<sup>2</sup>. Beim Ausgangsbestand handelt es sich um einen Nadelholzbestand, welcher ökologisch durch eine Laubholzkultur aufgewertet werden soll.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Verwendung von standortheimischen Baumarten wie Buche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*) oder Traubeneiche (*Quercus petraea*) oder auch heimischen, aber nicht standortheimischen Arten wie Esskastanie (*Castanea sativa*).
- Bei Pflanzungen unter Schirm sind Buchen (*Fagus sylvatica*) vorzuziehen, auf einer Freifläche Eichen (*Quercus robur*, *Quercus petraea*) bzw. bei stark verunkrauteten Stellen die Esskastanie (*Castanea sativa*).
- Eichen und Esskastanien sollten mit einer Schattlaubholzart (jede 4. oder 5. Pflanze) ergänzt werden.
- Die Aufforstungsfläche ist mittels Zaun vor Verbiss zu schützen.

Folgende Punkte wurden gemäß der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (12.04.2022) ergänzt:

- Die konkrete Umsetzung der Waldumbaumaßnahme (insbesondere Bestockungsziel, Verjüngungsziel (somit: prozentuale Baumarten-Verteilung), Pflanzverfahren, Pflanzzeitpunkt, etc.) hat zu gegebener Zeit unter Einbeziehung von LRA Rhön-Grabfeld / uNB und AELF / Bereich FORSTEN bzw. dem örtlich hoheitlich zuständigen Revierleiter zu erfolgen.

- Die Waldumbaumaßnahme ist spätestens innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss der Rodung umzusetzen.
- Die Fertigstellung der Waldumbaumaßnahme (Pflanzung) ist dem AELF/ Bereich FORSTEN zu gegebener Zeit unaufgefordert anzuzeigen, um eine zeitnahe Kontrolle vor Ort zu ermöglichen.

#### **5.4 Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring**

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

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

Für die artenschutzrechtlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen in Form von Brut- und Fledermauskästen ist ebenso eine Funktions- bzw. Erfolgskontrolle in Form eines Monitorings durchzuführen. Für die Fledermauskästen gilt eine Kontrolle einmal jährlich im (Spät-)Sommer/Herbst (vgl. unten) und bei Bedarf ist eine fachgerechte Reinigung und Wartung der Kästen inkl. Ersatz nicht mehr funktionsfähiger Kästen durchzuführen. Auch die Haselmauskästen sind jährlich zu reinigen. Dies muss außerhalb der Winterschlafzeit erfolgen. Diese fällt in den Zeitraum zwischen Dezember und Anfang März.

#### **6. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 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**

Durch die geplante Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbau am südöstlichen Ortsrand von Bad Neustadt a.d. Saale soll neuer Wohnraum geschaffen werden. Das Plangebiet wird durch die von-Guttenberg-Straße erschlossen. Der Bestand stellt landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Luzerneneinsaat, welches durch Hecken und Wald strukturiert wird, dar. Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Strukturen wurden im Rahmen einer speziellen

artenschutzrechtlichen Prüfung hinsichtlich auch ihre Eignung als Lebensraum für planungsrelevante Arten untersucht.

Die geplante Wohnbebauung sieht einen flächensparenden Geschosswohnungsbau vor. Durch geeignete Festsetzungen zur Bauhöhe sowie zur Eingrünung können mögliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft minimiert werden. Während der Bauphase sind bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Zudem ist in der Bauphase darauf zu achten, dass kein Eingriff in die höherwertigen Gehölzstrukturen im Norden des Plangebietes stattfindet.

Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bilanziert und werden auf externen Ausgleichsflächen kompensiert. Der forstrechtliche Ausgleichsbedarf, der sich durch den Eingriff in Wald ergibt, wird über eine externe Waldumbaumaßnahme erbracht. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entsprechende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen formuliert.

## **8. Quellen**

BAURCONSULT (2023): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung vom 22.06.2023.

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](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.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELT (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden

Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren

Ingenieurbüro für Bauwesen (1988): Bad Neustadt an der Saale, Verbindungsstraße NES 20 – Burgstraße, Landschaftspflegerischer Begleitplan, Erläuterungsbericht.

IBAS (2022): Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung. Stand 09.11.2022

Kurzak (2022): Verkehrsbelastung der Kirchstraße in Herschfeld / Bad Neustadt aufgrund der Wohnbauplanung an der Von-Guttenberg-Straße. Stand 14.12.2022.

LOHMEYER (2022): B-Plan "Nördlich der von Guttenberg Str." – Stadtklimatische Bewertung der Planung. Stand 30.09.2022.

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, 01.08.2024

---

Anna Roßmanith  
Abteilung Landschaftsarchitektur