Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
„Östlich Bildhäuser Weg“
Markt Saal an der Saale, Landkreis Rhön-Grabfeld

Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de"

Vorhabensträger:

Markt Saal an der Saale
Wiesenflecklein 4
97633 Saal an der Saale

_____ Datum

_____ Unterschrift

Verfasser:

Grüne-Akzente
Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Christian Sandner
Hohe-Wart-Straße 16
97437 Haßfurt
C.Sandner@gruene-akzente.de

Stand 16.07.2026

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung ... 4
1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung ... 4
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung ... 5
1.2.1 Regionalplan ... 5
1.2.2 Flächennutzungsplan ... 6
1.2.3 Schutzgebiete ... 7
1.2.4 Gesetzlich geschützte Biotope ... 7
1.2.5 Arten- und Biotopschutzprogramm ... 8

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ... 9
2.1 Natürliche Vorraussetzungen ... 9
2.2 Schutzgüter ... 10
2.2.1 Schutzgut Boden ... 10
2.2.2 Schutzgut Klima und Lufthygiene ... 10
2.2.3 Schutzgut Wasser ... 11
2.2.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ... 11
2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild ... 12
2.2.6 Schutzgut Mensch ... 13
2.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter ... 13
2.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ... 14

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 14

4 Maßnahmen bei Eingriffsrealisierung ... 14
4.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen ... 14
4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG, „CEF-Maßnahmen“) ... 15

5 Eingriffsermittlung und Ausgleichsbedarf ... 16
5.1 Eingriffsermittlung ... 16
5.2 Maßnahmenplanung ... 17
5.2.1 Maßnahmen nach BayKompV ... 17
5.2.2 Maßnahme Artenschutz, hier Feldlerche ... 19
5.2.3 Maßnahmen Bilanzierung ... 21
5.3 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation ... 22

6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ... 22

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung 23

8 Anhang: Gehölzauswahlliste 24

1 Einleitung

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt. Eine ganz wesentliche Änderung stellt dabei die Einführung der Umweltprüfung für alle Bauleitpläne dar. Sie gilt für die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen einschließlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Nur für Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB aufgestellt werden, und für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB 2a aufgestellt werden, ist keine Umweltprüfung erforderlich. Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht der Umweltbericht, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde bietet.

Weiterhin sieht § 21 Abs. 1 BNatSchG für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Im vorliegenden Umweltbericht wird die Eingriffsregelung angelehnt an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ bearbeitet. Der Leitfaden wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegeben und per Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt.

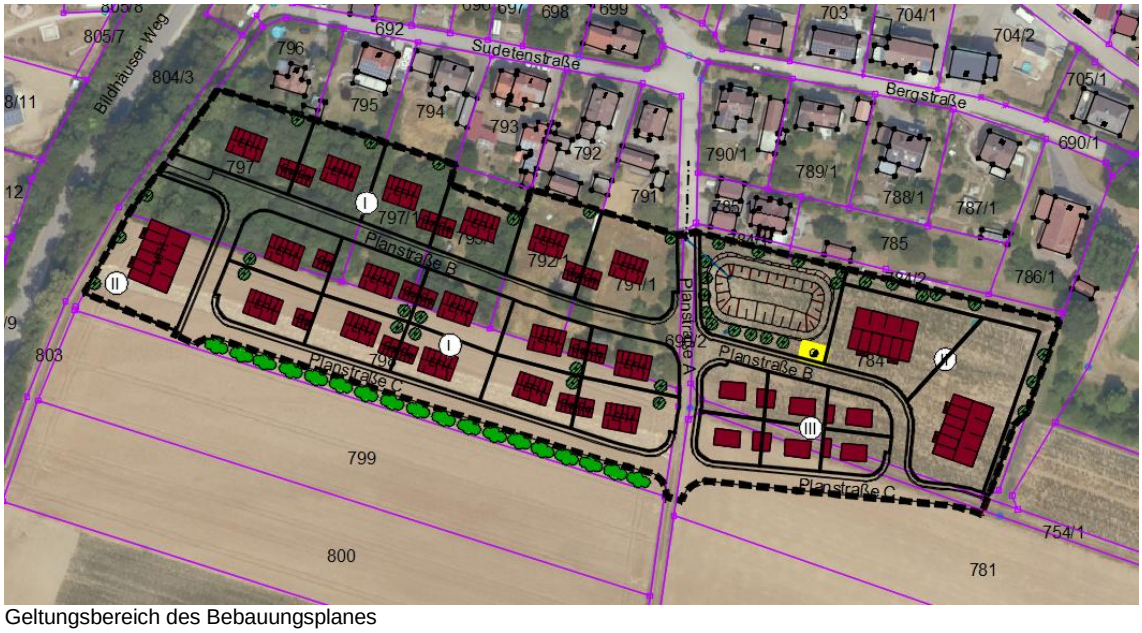
Dieser Leitfaden fusioniert die Methodik des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahr 2003 mit der Methodik der Bayerischen Kompensationsverordnung, die am 7. August 2013 eingeführt wurde.

Durch den neuen Leitfaden erfolgt eine Umstellung von einem flächenbezogenen auf ein wertpunktbezogenes Bilanzierungssystem.

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Der Regionalplan Main Rhön (3) sieht den Markt Saal an der Saale unter Pkt. 1.2 als ein „bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum“ an. Dies wird vor allem damit begründet, dass die Entfernung zu den Versorgungseinrichtungen zumutbar sein muss.

Im Jahr 2001/ 2002 erfolgte die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes „Westlich Bildhäuser Weg“ am südwestlichen Ortsrand mit 36 Bauplätzen in zwei Bauabschnitten (2002 und 2018). Es stehen seitens der Marktgemeinde im Kernort derzeit keine Grundstücke mehr zum Verkauf. In Waltershausen sind noch 3 Bauplätze verfügbar. Die teils erheblich gestiegene Nachfrage nach Bauland sowohl durch Bauträger als auch vorrangig durch Familien ist weiterhin gegeben, so dass es für den Markt Saal an der Saale erforderlich wird, weitere Bauflächen auszuweisen und zu erschließen. Mit Beginn der Planungen lagen der Gemeindeverwaltung bereits ca. 20 solcher Anfragen diverser Wohnformen vor.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de"

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

Grundlegend finden allgemeine gesetzliche Bestimmungen wie das Baugesetzbuch und die entsprechenden Naturschutz-, Bodenschutz und Wasserschutzgesetze Berücksichtigung. Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen.

1.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist das Gebiet als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll, beschrieben. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. Siedlungserweiterungen nach Maßgabe der zu Beginn des Kapitels 11.3 im Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) genannten allgemeinen Grundsätze und Hinweise zur Siedlungsentwicklung und -gestaltung erfolgen. Dies sind unter anderem:

- Die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Versiegelung der Böden soll so gering wie möglich gehalten werden.

- Unbebaut bleiben sollen neben den im LEP genannten Landschaftsteilen:
  - Auenfunktionsräume mit ihren Überschwemmungsgebieten bzw. Retentionsräumen für Hochwasser (vgl. Karte 1.2),
  - Gebiete mit hervorragender Bedeutung für den Bodenschutz (vgl. Karte 4.1)
  - Landschaftsteile mit natürlicher/naturnaher Entwicklung sowie mit vorherrschenden Leistungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild (vgl. Karte 6), insbesondere mit besonders schutzwürdigen Arten- oder Lebensraumbeständen sowie Erweiterungs- und Entwicklungsflächen für naturnahe Lebensräume, sowie Grünzäsuren (vgl. Karte 6),
  - regionale Biotopverbundachsen,
  - Natura 2000-Gebiete,

- Wälder, insbesondere wenn sie besondere Erholungsfunktionen, ökologische Funktionen oder sonstige Schutzfunktionen übernehmen,
- Landschaftsteile mit wichtiger Erholungsfunktion,
- wichtige Frischlufttransportbahnen,
- überdurchschnittlich ertragreiche Böden

- Bei der Siedlungsentwicklung sollen das typische Orts- und Landschaftsbild, die landschaftstypische Siedlungsstruktur sowie die Identität der Siedlungen in ihrem Charakter nicht nachteilig verändert werden. Wertvolle Siedlungsbereiche, Baudenkmäler, Gebäudeensembles, landschaftstypische Bauweisen, Blickbeziehungen und landschaftstypische dörfliche Siedlungsstrukturen sollen bewahrt werden.

- Die Siedlungsentwicklung soll sich nicht auf reliefbedingte Leitstrukturen wie steile Talhänge oder Hangkanten mit Hecken, Magerrasen, Streuobst u.a.m. erstrecken, sondern diese freihalten und ggf. erst wieder auf angrenzenden Hochflächen erfolgen.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft sollen gewachsene und intakte Ortsränder erhalten bleiben und auf die landschaftliche Einbindung neuer Wohn- und Gewerbegebiete besonders geachtet werden. Hierzu sollen typische Siedlungsrandstrukturen (wie Wiesen und Weiden, Streuobstbestände, Gebüsche, Hecken, Feldgehölze, Raine, Ranken, Fließ- und Stillgewässer, gewässerbegleitende Säume und Gehölze, Waldränder) erhalten und wieder geschaffen werden.

1.2.2 Flächennutzungsplan

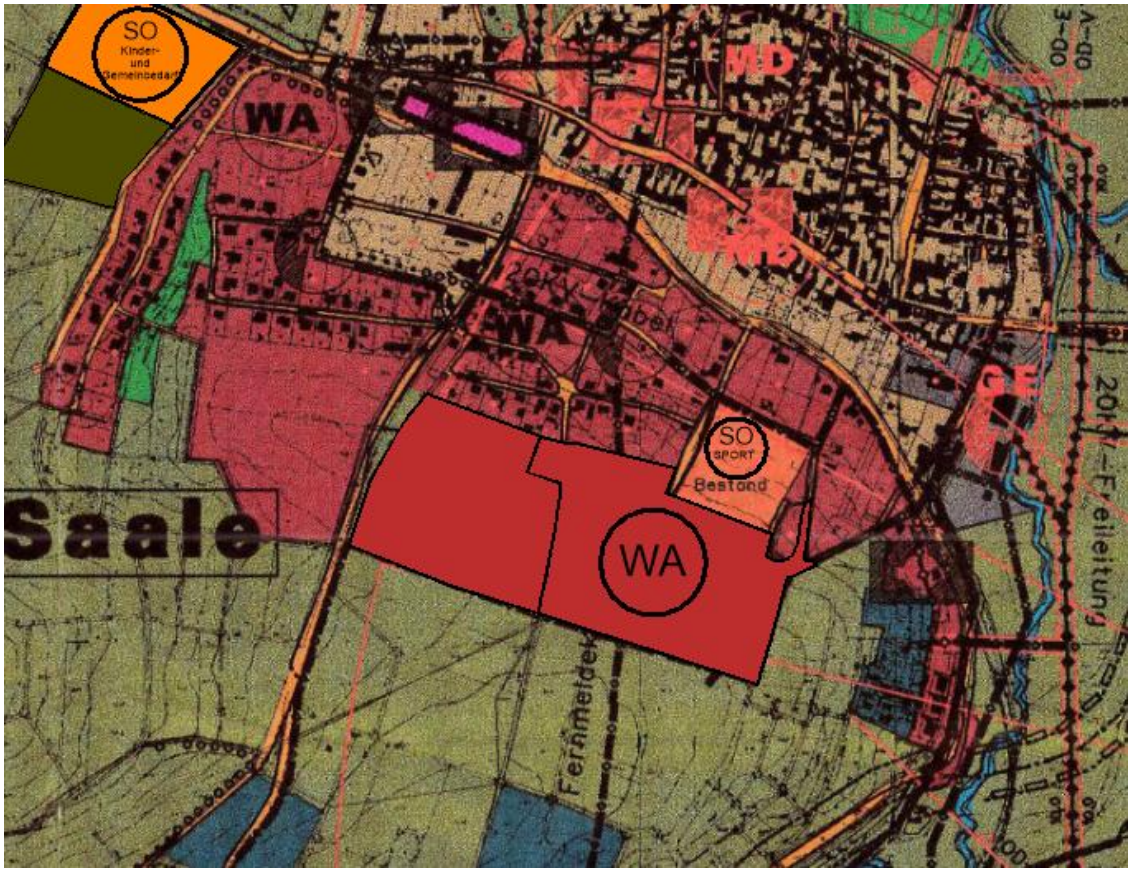
Der Markt Saal an der Saale verfügt über einen festgestellten Flächennutzungsplan i.d.F. der Bekanntmachung der 1. Änderung. Das Plangebiet ist hier als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Die im südlichen Bereich des Marktes Saal an der Saale zur Verfügung stehenden Entwicklungsflächen für eine Wohnbebauung, betragen ca. 9,4 ha.

Für die geplante Erschließung des westlichen Teils („Östlich Bildhäuser Weg I“) stehen hierfür ca. 2,34 ha zur Verfügung.

Dabei erfolgt im Wesentlichen eine Entwicklung des Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

Derzeit wird ein Änderungsverfahren für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vollzogen. Hierfür wurde ein gesonderter Umweltbericht angefertigt.



Ausschnit aus dem Flächennutzungsplan ohne Maßstab

1.2.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete wie FFH, SPA, Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

1.2.4 Gesetzlich geschützte Biotope

Abkürzungen:

BNatSchG	Bundes Naturschutzgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz

<u>WH Hecken naturnah</u>
Entlang des Weges befindet sich eine biotopkartierte, geschützte mesophile Hecke (gesetzlicher Schutz §39 BNatSchG, Art 16 BayNatSchG). Diese ist zu erhalten.

Kartierte Biotope in der Umgebung des B-Planes (ohne Maßstab)
Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de"

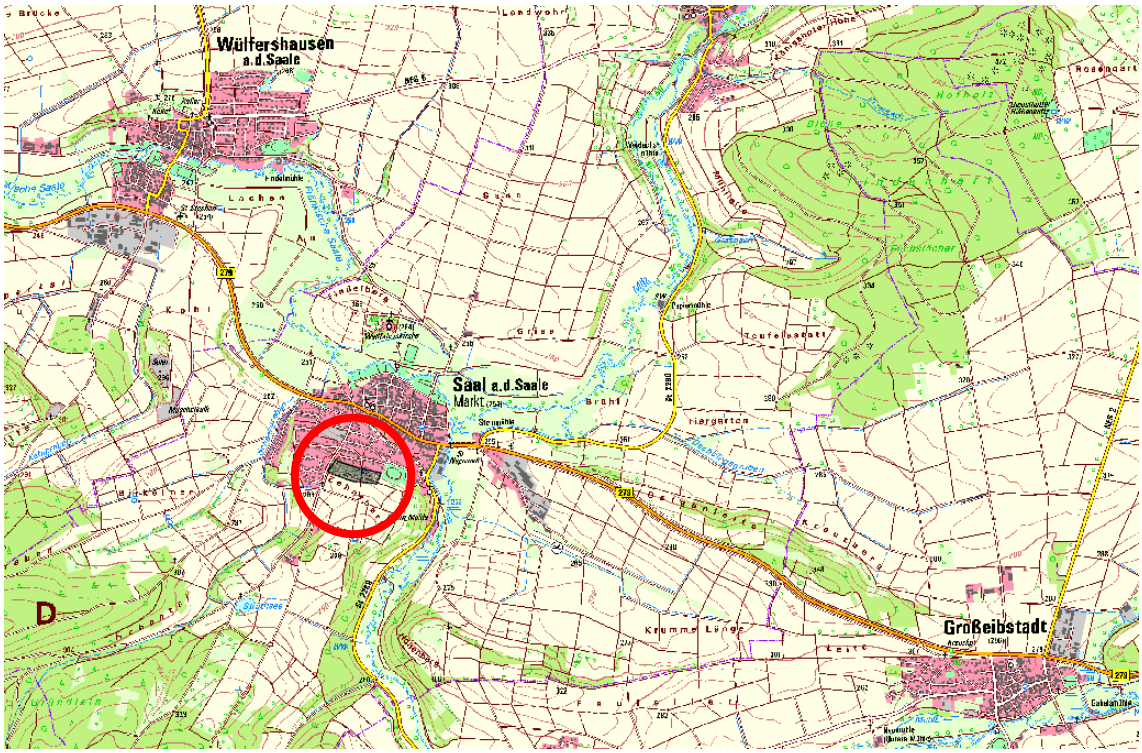
1.2.5 Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Rhön-Grabfeld sind im Gebiet sieben Schwerpunktgebiete des Naturschutzes ausgewiesen:

- Naturnahe Waldbewirtschaftung in den Körperschafts- und Privatwäldern
- Fortführung einer ordnungsgemäßen Mittelwaldnutzung in geeigneten Beständen
- Optimierung der Fränkischen Saale als Hauptfließgewässer des nördlichen Unterfrankens
- Förderung einer umweltverträglichen und ressourcenschonenden Landwirtschaft und Verbesserung der Struktur und des Lebensraumangebotes in der Kulturlandschaft
- Erhalt traditioneller biotoperhaltender Nutzungsformen wie Streuobstflächen in Siedlungsnähe und an Hängen oder Alleen und Baumreihen und Baumgruppen an Straßen und Wegen
- Keine Anlage von Wegen (ggf. Rückbau), Hecken und Baumreihen in Wiesenbrütergebieten

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

2.1 Natürliche Vorraussetzungen



Lage im Raum
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Saal an der Saale befindet sich im Naturraum Grabfeldgau. Das ist eine ist eine bis 679 m ü. NN hohe, flachwellige bis hügelige, selten bergige Landschaft, die überwiegend aus Gesteinen aus Muschelkalk und Keuper aufgebaut wird. Der Grabfeldgau liegt im Norden der Mainfränkischen Platten zwischen der Rhön und dem Vorland des Thüringer Waldes. Im Vergleich zur Umgebung herrschen im Grabfeld günstige klimatische Verhältnisse und Bodenbedingungen vor, weshalb über weite Bereiche das Landschaftsbild durch Ackerbau geprägt wird.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Saal an der Saale und ist von Norden und Westen bereits durch Baugebiete eingefasst. Südlich und östlich schließen Ackerflächen an. Das Gelände fällt nach Norden um ca. 4 m ab. Charaktersiert ist das Gebiet durch aufgelassene Gärten in unterschiedlichen Verbuschungsstadien und durch ackerbauliche Nutzung. Die Verbuschungsstadien reichen von einem schütteren Streuobstbestand mit Altgras bis hin zu waldartigen Strukturen.

Die potentiell natürliche Vegetation wäre ein (Flattergras-) Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit einem Waldmeister-Buchenwald.

2.2 Schutzgüter

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung	Geologie: Unterer Keuper, Erfurt Formation Hierbei handelt es sich um Wechsellagerungen von Ton/Mergelgestein, Dolomitstein und Kalkstein. In der Mitte des Baugebietes befindet sich eine Linse aus sandigem, schluffigem und tonigem Material. Hierbei handelt es sich um pleistozäne bis holozäne Abschlemmmassen. Als Bodentyp herrscht fast ausschließlich Regosol und Pelosol aus grusführendem Lehm bis Ton vor. Die Fruchtbarkeit dieses Bodentyps ist gut. Braunerden und Braunerde-Übergangstypen sind in Deutschland sehr weit verbreitet. Bei beiden Böden handelt es sich um schlechte Ackerböden, Regosole aufgrund der Geringmächtigkeit, Pelosole lassen sich aufgrund des hohen Tongehaltes schlecht bearbeiten. Sie sind entweder zu nass oder zu trocken (hart). Das Rückhaltevermögen der Böden für sorbierbare Stoffe ist überwiegend gering, die potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser überwiegend mittel (LEK Main-Rhön).
Auswirkung	Durch die Baumaßnahmen (Wege und Gebäude) wird die Oberfläche der Böden direkt versiegelt. Zusätzlich treten Verdichtungen auch während der Bauphase durch das Befahren mit Baumaschinen und die Lagerung von Baustoffen im Umfeld der Baustellen auf. Die Bodenfunktionen wie das Filter- und Puffervermögen für Nähr- und Schadstoffe gehen in den überbauten Bereichen nahezu komplett verloren. Vertikaler Feuchtigkeitstransport oder Luftaustausch kann nicht mehr stattfinden. Die Bodenfruchtbarkeit sinkt oder kommt zum Erliegen. Die natürliche geologische Schichtenlagerung wird im Bereich von Baugruben sowie durch Bodenauf- und -abtrag gestört.
Bewertung	Durch die Bebauung wird die Bodenfunktion im Bereich des Bebauungsplans wesentlich gestört. Die Grundflächenzahl als Maß für die Überbauung ist mit 0,4 eher gering. Die **Erheblichkeit** für das Schutzgut Boden ist mit **mittel** zu bewerten.

2.2.2 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung	Das Regionalklima im Untersuchungsgebiet ist subkontinental geprägt. Das Grabfeld gehört mit 550 mm mittlerer Jahresniederschlagssumme zu den trockensten Gebieten Bayerns. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt ca. 8,0 °C. Ackerbaulich genutzte Flächen stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar. Die Kaltluft fließt, dem natürlichen Gefälle folgend, zur Saale ab.
Auswirkung	Das Gebiet weist laut LEK Main-Rhön eine hohe Wärmeausgleichsfunktion und Inversionsgefährdung auf. Durch die mit dem Vorhaben verbundene Versiegelung geht die Wärmeausgleichfunktion weitestgehend verloren, die

	Inversionsgefährdung nimmt zu. Frischlufttransportwege sind nicht gefährdet.
Bewertung	Die geplante Bebauung und Versiegelung des Planungsgebietes bewirken eine Verschlechterung des Kleinklimas. Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes ist mit einer **geringen zusätzlichen Erheblichkeit** für das Schutzgut Klima zu rechnen.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung	Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutz- oder einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer oder Quellfassungen sind nicht vorhanden. Die Böden weisen nur eine geringe Neigung zur Grundwasserneubildung auf. Das anfallende Schmutz- und Mischwasser kann in der Gesamtkanalisation des Marktes Saal an der Saale aufgenommen werden. Die eigentliche Entwässerung des Plangebietes erfolgt dabei im Trennsystem. Hierbei wird das anfallende Oberflächen- und Regenwasser in ein Regenrückhaltebecken geleitet. Dort wird es gereinigt und gedrosselt dem bestehenden Mischwasserkanal in der Sudetenstraße/ Bergstraße in das Ortskanalnetz eingeleitet. Abwasserreinigung/ Kläranlage Die Kläranlage in Wülfershausen hat eine Kapazität von 7000 EW und ist somit ausreichend um das Abwasser aus dem Baugebiet aufnehmen zu können.
Auswirkung	Auf den versiegelten Flächen können die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen nicht mehr erfüllt werden. Außerdem wird hier der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt.
Bewertung	Aufgrund der ohnehin geringen Grundwasserneubildungsrate im Planungsgebiet ist mit einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Wasser zu rechnen.

2.2.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Beschreibung	Das Planungsgebiet weist aktuell verschiedene Nutzungen auf, die in folgende Biotopnutzungstypen (BNT) aufgegliedert werden können. **Biotope** — **BNT** - Acker 14.156 m² — A11, V332 - Mesophile Gebüsche 5.563 m² — B112 - Extensiv genutztes Grünland, brachgefallen 2.931 m² — G215 - Wirtschaftsweg bewachsen 789 m² — V332 <u>Vögel</u>

	Zur Erfassung der Brutvogelbestände wurden fünf Übersichtsbegehungen im UG von Ende März bis Mitte Juni 2023 durchgeführt. Dabei wurden Reviergesang und Sichtbeobachtungen notiert. Insgesamt wurden 21 Vogelarten im Untersuchungsgebiet oder in direkter Nachbarschaft nachgewiesen. Davon waren 10 Arten saP-relevant. Durch das Vorhaben gefährdete Arten gehören den Gilden der Boden- und Heckenbrüter an. Zusätzlich besteht eine Betroffenheit für Vögel der Feldflur wie der Feldlerche. <u>Fledermäuse</u> Bei den Ortsbesichtigungen wurden im Untersuchungsgebiet mehrere Höhlenbäume und Bäume mit Rindenabplatzern entdeckt die potentielle Fledermausquartiere darstellen. Die Höhlen und eingefaulten Astabbrüche stellen potentielle Ruhe- und Fortpflanzungsquartiere für Gehölz bezogene Fledermausarten dar. Diese Quartiere gehen mit der Fällung der Habitatbäume verloren. <u>Reptilien</u> Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden. Geeignete Lebensraumstrukturen befinden sich nur im Bereich des Sportplatzes. Diese bleiben erhalten. Brachgefallene Wiesen und Verbuschungen bieten wenig warme Sonnenplätze und sind als Lebensraum wenig geeignet.
Auswirkung	<u>Vögel + Fledermäuse</u> Für Vögel gehen Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate verloren, für Fledermäuse Nahrungs- und Ruhehabitate. Ferner werden Biotope mit mittlerer bis hoher Wertigkeit dauerhaft überbaut.
Bewertung	Es ist mit einer **mittlerer Erheblichkeit** für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu rechnen.

2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung	Das Landschaftsbild wird anhand der Kriterien Eigenart und Relief beurteilt. Das **Relief** gehört zu den wenig oder kaum veränderbaren Landschaftsfaktoren, die deshalb in starkem Maße zum Charakter und der Unverwechselbarkeit eines Landschaftsraumes beitragen. Die **Eigenart** einer Landschaft entsteht aus dem Zusammenwirken natürlicher und kultureller Faktoren. Sind als Folge des landschaftlichen Veränderungsprozesses diese prägenden Einflüsse im Landschaftsbild nur noch schlecht oder kaum mehr ablesbar, tritt ein Nivellierungseffekt ein und die Landschaft verliert an Eigenart. Die Eigenart kann zur Kennzeichnung der Empfindlichkeit einer Landschaftseinheit gegenüber Eingriffen herangezogen werden: Je höher die Eigenart eines Teilraumes, desto störender werden sich die negativen Auswirkungen eines Eingriffs bemerkbar machen. Im Untersuchungsraum ist das Landschaftsbild durch das wellige Relief rzwischen dem Saaletal und dem Bildhäuser Forst geprägt. Das Offenland wird großflächig ackerbaulich genutzt und besitzt nur einen geringen Anteil gliedernder Strukturen. Ausgedehnte Waldflächen sind inselartig in der Flur verteilt. Die Streuobstgewanne "Kalter Baum", "Kalte Else" und "Viehtrieb" südwestlich von Saal a.d. Saale gelten als historischer Landschaftsbestandteil. Teile davon liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

	Im LEK ist die Eigenart der Landschaft im Untersuchungsraum mit hoch bewertet, für die naturbezogene Erholung ist das Gebiet geeignet.
Auswirkung	Das geplante Baugebiet liegt in der Mitte eines Hanges, der im unteren Bereich bereits bebaut ist somit beeinträchtigt die zusätzliche Bebauung das Landschftsbild kaum. Allerdings führt der weitere Verlust historischer Streuobstwiesen auch wenn sie ungepflegt sind zu einer weiteren visuellen Verarmung der Landschaft. Bei der Planung der Ausgleichsflächen sollte dies berücksichtigt werden.
Bewertung	Erholungswert und Eigenart der Landschaft werden durch die Ausweisung des Baugebietes beeinträchtigt. Die Ausweisung bedeutet bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild eine **mittere Erheblichkeit**.

2.2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung	Maßgebliche Aspekte für den Menschen und seine Gesundheit sind relevante Umweltwirkungen wie Lärm, Schadstoffe, Ruß und Staub. Die Umgebung ist bereits durch bestehende Bebauung vorbelastet und bietet auch für die Erholung und Freizeitgestaltung des Menschen verschiedene Möglichkeiten. Generell soll das Baugebiet Familien Wohnraum bieten und somit zu einer Verbesserung für die in Saal an der Saale lebenden Menschen sorgen. Durch den angrenzenden Sportplatz kann es zu Betriebszeiten zu Störungen durch Lärm kommen. Aus diesem Grund wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Anhand der Beschreibung des Sportvereins 1925 Saal a. d. Saale e. V. zum Sportbetrieb auf dem Sportplatz wurden zwei maßgeblichen Sportereignisse zur Beurteilung der Schallimmissionssituation ausgewählt: Ein sonntägliches Punktspiel mit hoher Zuschauerbeteiligung, sowie das spätabendliche Training der Männer an Werktagen.
Auswirkung	Die Schallausbreitungsberechnung ergab, dass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) an der nächstgelegenen Wohnbebauung des Bebauungsplanes eingehalten werden. Die Immissionsschutzwerte für Geräuschspitzen (Schiedsrichterpfiff werden ebenfalls eingehalten (Schalltechnische Untersuchung). Während der Bauphase können Lärm, Erschütterungen und Staub zu temporären Belastungen der Umgebung führen, ansonsten sind keine wesentlichen Verschlechterungen für Menschen und ihre Gesundheit zu erwarten.
Bewertung	Es ist mit einer **geringen Erheblichkeit** für den Menschen zu rechnen.

2.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung	Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau-, Kunst oder Bodendenkmäler bekannt.
Auswirkung	keine
Bewertung	**nicht erheblich**

2.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind derzeit keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar, die zu weiteren erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der Realisierung des Vorhabens sind die vorab beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden. Bei Nichtdurchführung der Planung würden die ehemaligen Streuobstwiesen weiterhin als Brachland ungenutzt bleiben und zunehmend verbuschen. Die Restflächen blieben der Landwirtschaft als Acker erhalten.

4 Maßnahmen bei Eingriffsrealisierung

4.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut	Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen
Boden	• Schonender Umgang mit Grund und Boden gemäß §1 Abs. 5 BauGB • Zum Schutz der wichtigen Bodenfunktionen soll die Versiegelung auf ein Mindestmaß begrenzt werden. • Wiederverwendung des abgetragenen Oberbodens in zukünftigen Grünflächen
Klima	• Festsetzung von Grünordnungsmaßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas (keine Versiegelung von Flächen mit Vlies oder Folie zur Gartengestaltung) • Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen. • Flächige Bodenabdeckungen aus mineralischem Material (Kies, Schotter, Lava oder dergleichen) sind grundsätzlich nicht erlaubt. Ausnahmen sind dann möglich, wenn mindestens 75% der Flächen insektenfreundlich begrünt sind und wenn keine wasserundurchlässige Folie eingesetzt wird.
Wasser	• Oberflächenwasser wird getrennt abgeleitet und gedrosselt an die Vorfluter abgegeben. Hierdurch werden Hochwasserspitzen vermieden. • Bei der Befestigung von Stellplätzen und Wegen ist versickerungsfähigen Belägen der Vorzug zu geben. • Bei der Anlage von geschlossenen Befestigungen ist der Niederschlag wann immer möglich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern.
Arten und Lebensgemeinschaften	• Natürliche und künstliche Beleuchtung: Minderung der Abstrahlhelligkeit bei der Beleuchtung durch insektenfreundliche Gestaltung mit dem Verwenden von NAV

Schutzgut	Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen
	Lampen (warmes Licht) oder von LED- Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 3000 bis max. 3500 Kelvin. • Eingrünung des Baugebietes an der südlichen Grenze mit einer freiwachsenden Hecke aus einheimischen Baum- und Straucharten. • <u>Maßnahmen zur Vermeidung</u> V1 In den Zeiträumen vom 01.10. bis 31.10. dürfen Bäume, die als Quartier dienen können (Höhlenbäume, Bäume mit Rindenabplatzern) ohne die Anwesenheit einer fledermauskundige Person gefällt werden. V2 Vor einer Fällung außerhalb der in V1 genannten Zeiträume müssen Bäume mit Quartierstrukturen durch Fledermauskundige auf aktuellen Besatz kontrolliert werden V3 Rodungs- und Räumungsmaßnahmen (Abschieben von Oberboden findet außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar statt. V4 Pflanzung von Gebüschen mit hohem Anteil an Dornsträuchern an den künftigen Rändern der Planungsfläche, als potenzielles Brutplatzangebot für Hecken bewohnende Vogelarten wie z.B. Dorngrasmücke, Goldammer).
Landschaftsbild/ Erholung	• Eingrünung des Baugebietes nach Süden durch eine Hecke und Obstbäume
Mensch	• Keine Maßnahmen erforderlich
Kultur-/Sachgüter	• Beachtung geltender denkmalrechtlicher Vorgaben bei Bodeneingriffen (Art. 7.1 DSchG)

4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG, „CEF-Maßnahmen“)

CEF 1 Für jedes verloren gehende Quartier sind mindestens drei Fledermauskästen anzubringen (insgesamt 6 Kästen). Die Anbringung muss mindestens ein Jahr vor Beseitigung der Quartierbäume (möglichst noch früher) erfolgen.

CEF 2 Für den verloren gehenden Nistkasten ist ein Vogelnistkasten aufzuhängen

CEF 3 Die Kästen sollten möglichst in unmittelbarer Nähe zu den verlorenen Quartieren aufgehängt werden, in jedem Fall aber in dem von den betroffenen lokalen Populationen genutzten Lebensraum.

CEF 4 Anlage eines Blühstreifens zur Verbesserung des Nahrungsangebotes v. a. für die Feldlerche je betroffenes Revier 0,5 ha, <u>hier 1,0 ha.</u>

Anforderungen an Blühstreifen
- aus niedrigwüchsigen Arten mit angrenzendem selbstbegrünenden Brachestreifen (jährlich umgebrochen, Verhältnis ca. 50 : 50); Streifenbreite mindestens 10 m
- Streifen nicht entlang von versiegelten oder geschotterten Wegen sowie von Straßen, sondern im Feldstück anlegen

- Blüh- und Brachestreifen: z. B. 20 m * 100 m oder 10 m * 200 m Größe (d. h. Mindestlänge 100 m, Mindestbreite je 10 m für den Blühstreifen und den angrenzenden Brachestreifen)
- auf Blüh- und Brachestreifen kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig

5 Eingriffsermittlung und Ausgleichsbedarf

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1 a BauGB) müssen bei der Planung von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Der naturschutzrechtliche Eingriff durch vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dezember 2021) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) bilanziert.

Bereits versiegelte Flächen (Wege) sind nicht in die Bilanzierung aufgenommen.

5.1 Eingriffsermittlung

Bilanzierung des Eingriffs

Bestandserfassung für das Schutzgut Arten und Lebensräume					
BiotopNutzungsTyp (BNT)	**Code**	**Fläche m²**	**Bewertung (WP)**	**GRZ / Eingriffsfaktor**	**Ausgleichsbedarf WP**
Acker, intensiv	A11	14.156	2	0,4	11.325
mesophile Gebüsche	B112	5.563	10	0,4	22.252
extensiv genutzte Wiese, brachgefallen	G215	2.931	7	0,4	8.207
Wirtschaftsweg, bewachsen	V332	789	3	0,4	947
Summe		**23.439**			**42.730**

Insgesamt ist ein Ausgleich von 42.730 Wertpunkten erforderlich.

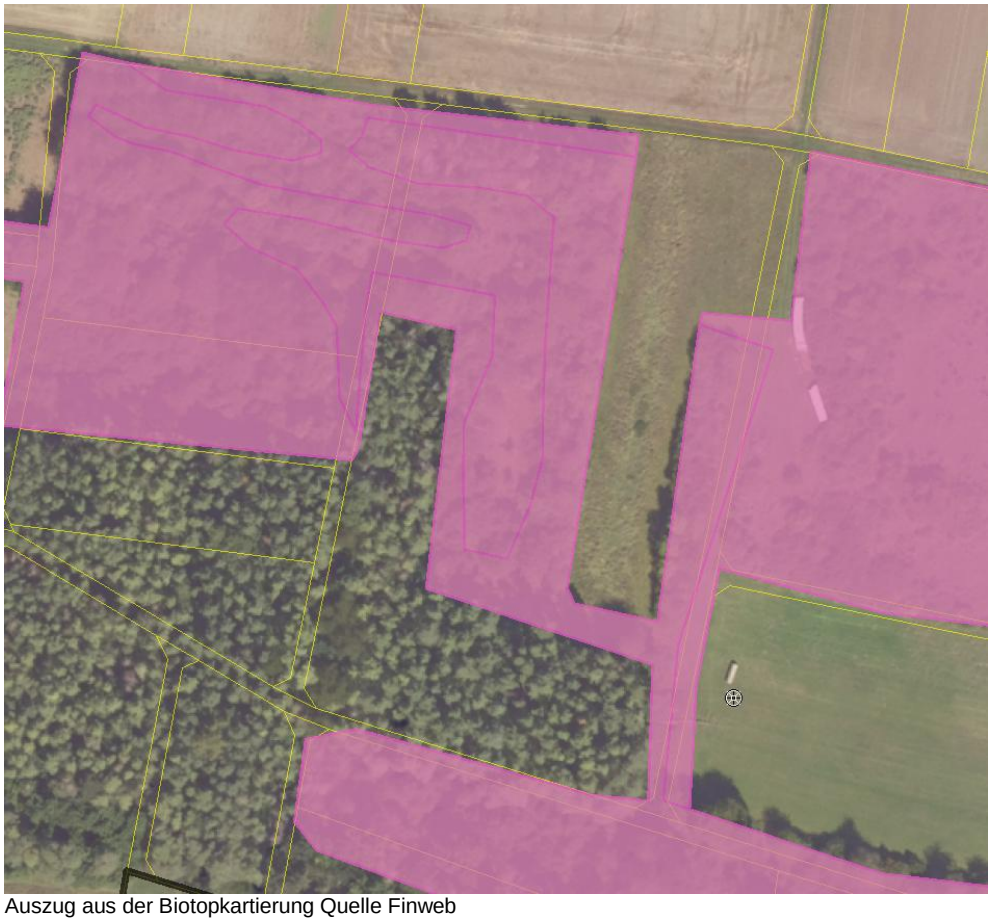
5.2 Maßnahmenplanung

5.2.1 Maßnahmen nach BayKompV

Als Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen, das Grundstück 3126 Gemarkung Saal an der Saale zu entbuschen. Die Fläche wurde teilweise biotopkartiert, ist aber seit geraumer Zeit am verbuschen. In der Biotopkartierung sind die zwei Teilflächen folgender Maßen beschrieben:

Teilfläche 06:
„Überwiegend dichtes Schlehengebüsch, im Südosten angrenzend an einen Kiefernwald. Eingelagert sind im Süden größere Offenbereiche mit artenreichen Glatthaferbrachen (viele Saumarten, einzelne Magerrasenarten, lokal mit Übergängen zum Fiederzwenkensaum). Im Süden ist dem Schlehengebüsch eine Brache vorgelagert, die teils als mäßig artenreiche Glatthaferwiese, teils als magerer Altgrasbestand (mit viel Schafschwingel) und teils als artenarme Grasbrache oder Ruderalflur ("Sonstige Flächenanteile") ausgebildet ist. Im Südwesten und Nordosten sind zwei stark verbuschende, mäßig artenreiche Fiederzwenken-Magerrasen vorhanden, (u.a. mit Stängelloser Kratzdistel, Karthäuser Nelke, Großem Ehrenpreis, Purpur-Klee, Aufrechtem Ziest, Acker-Wachtelweizen), die stark mit Saumarten durchsetzt sind.“

Teilfläche 07:
„Überwiegend Fiederzwenkenrasen auf terrassenförmig abfallendem Gelände, kleinflächig lückig mit Schafschwingelrasen und Schillergrasfluren, bereichsweise mit viel Glatthafer und gleitender Übergang zum mageren Altgrasbestand. Die Magerrasen werden vornehmlich durch Saumarten geprägt, qualifizierende Arten wie Arznei-Thymian, Karthäuser Nelke oder Schopfiges Kreuzblümchen sind nur eingestreut vorhanden. Kleinflächig eingelagert sind artenreichere Ausbildungen, die zudem Stängellose Kratzdistel, Golddistel, Steppen-Lieschgras, Wundklee, Fransen-Enzian, Gewöhnliche Küchenschelle und lokal viel Blaugrüne Segge enthalten.“



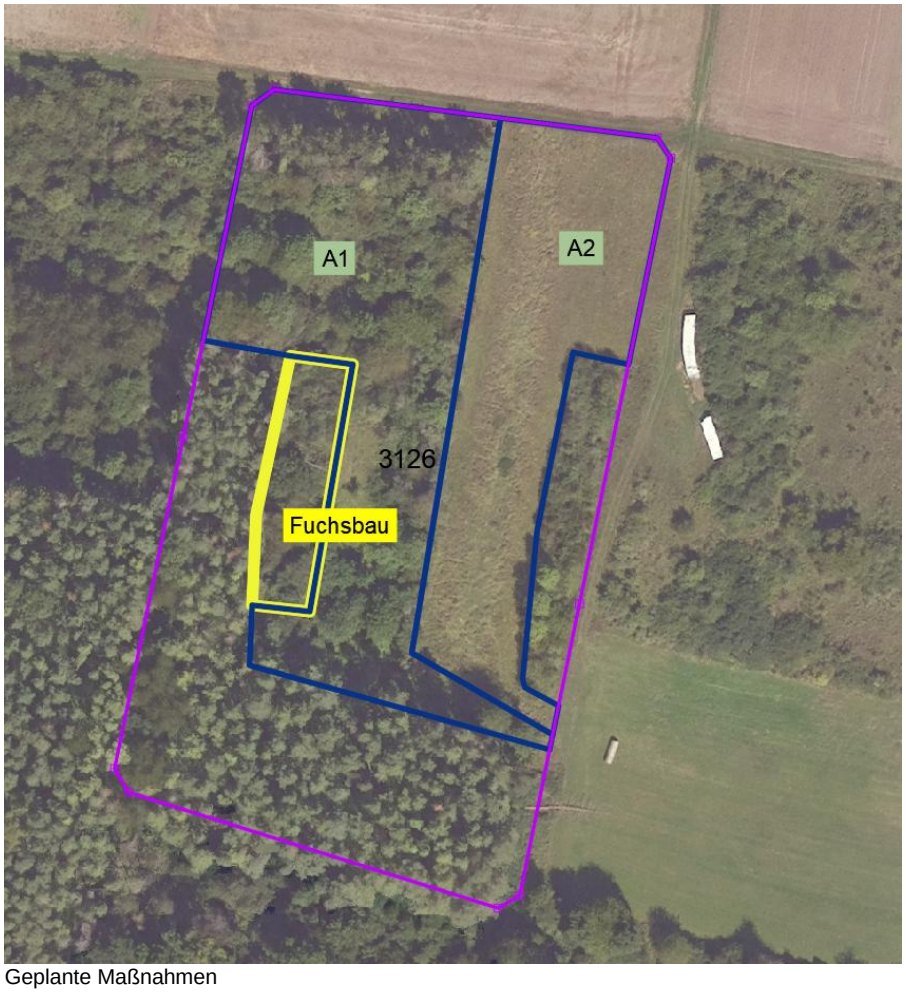
Auszug aus der Biotopkartierung Quelle Finweb

Als Maßnahmen sind vorgesehen:

- Reduzierung der Verbuschung unter Belassung einzelner Solitärgehölze und der vorhandenen Obstgehölze
- Mahd der Atlgrasbestände

Ziel der Maßnahmen ist es, auf den Flächen wieder artenreiches Grünland aus dem vorhandenen Samenvorrat zu entwickeln. Die Flächen sind anschließend extensiv zu bewirtschaften, das heißt regelmäßig 1-2 mal im Jahr zu mähen, das Mahdgut ist abzuräumen, auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich.

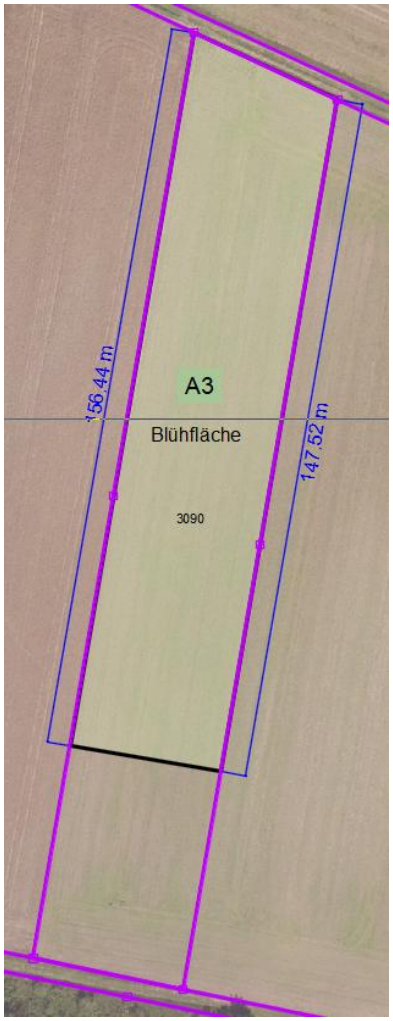
Zeitraum und Umfang der Maßnahmen ist unbedingt mit der unteren Naturschutz abzustimmen!



Geplante Maßnahmen

5.2.2 Maßnahme Artenschutz, hier Feldlerche

Für zwei verloren gehende Reviere ist ein Hektar Blühfläche anzulegen. Eine genaue Beschreibung für die Durchführung der Maßnahme befindet sich in der zugehörigen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Die Die Anlage der Blühflächen ist auf den Flurnummern 3090 und 3220 in der Gemarkung Saal an der Saale geplant. Hier ist jeweils der Bereich zu wählen, der am weitesten von den vorhandenen Gehölzbeständen entfernt liegt.



Fl.-Nr. 3090 Gemarkung Saal an der Saale

Fl.-Nr. 3220 Gemarkung Saal an der Saale

5.2.3 Maßnahmen Bilanzierung

Ausgleichsumfang für das Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche m²	Aufwertung	Entsiegelungfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
A1	B13 Fl.-Nr. 3126	stark verbuschte Grünlandbrachen	6	B114	Streuobst im Komplex mit artenreichen Extensivgrünland	12	5.068	6		30.408
A2	G215 Fl.-Nr. 3126	extensiv genutztes Grünland, brachgefallen	7	G214	artenreiches Extensivgrünland	12	3.527	5		17.635
A3	A11 Fl.-Nr. 3090	Ackerbrache	5	A13	produktionsintergrierte Naturschutzmaß-nahmen (Blühflächen)	9	5.000	4		20.000
A4	A11 Fl.-Nr. 3220	Ackerbrache	5	A13	produktionsintergrierte Naturschutzmaß-nahmen (Blühflächen)	9	5.000	4		20.000
Summe Ausgleichsumfang							**18.595**			**88.043**

Der Ausgleichsumfang beträgt 88.043 Wertpunkte.

5.3 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation					
maßgebliche Konflikte	**Dimension, Umfang m² - WP**		**zugeordneter Maßnahmen-komplex / Einzelmaßnahmen**	**Kompensations-umfang m² - WP**	
Flächenverbrauch durch Überbauung und Biotopveränderung	23.439	42.730	Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	18.595	88.043
Gesamt	**23.439**	**42.730**	**Gesamt**	**18.595**	**88.043**
			Überschuss WP für ein Ökokonto und weitere Vorhaben (Ausgleich - Eingriff)		**45.313**

Es ergibt sich ein Überschuss von 45.313 Wertpunkten, der für weitere Bauvorhaben verwendet werden kann.

6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Das Monitoring umfasst die Überwachung planbedingter erheblicher Umweltauswirkungen, insbesondere

- die Kontrolle der Abwicklung des B-Plans
- die Umsetzung der im Umweltbericht angenommenen Maßnahmen (Kap. 4.1) zu Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von schädlichen Umweltauswirkungen

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Umweltprüfung ergab, dass nachhaltige negative und nicht kompensierbare Auswirkungen auf die behandelten Schutzgüter nicht zu erwarten sind. Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können über die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	**Erheblichkeit**
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Klima	geringe Erheblichkeit
Arten und Lebensgemeinschaften	mittlere Erheblichkeit
Landschaftsbild / Erholung	mittlere Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht relevant

8 Anhang: Gehölzauswahlliste

Die angegebenen Qualitäten sind Mindestanforderungen.

Bäume Qualität: H. 3xv, StU 10-12 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Pyrus communis	Kulturbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Obstbäume: Qualität: H., 2xv, StU 8-10 cm, Stammhöhe 180 cm

Arten in lokal bewährten Sorten von:

Apfel
Birne
Kirsche
Speierling
Walnuss
Zwetschge

Heister Qualität: I.Hei, 1xv, 100-125 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher Qualität: v.Str. 60-100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Gewöhnlicher Kreuzdorn
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Gütebestimmungen

Für Pflanzenlieferungen gelten die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen gemäß DIN 18916. Die aufgeführten Qualitäten und Mengen sind Mindestangaben. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rhön-Grabfeld abgenommen werden.