

VORHABEN

23. Änderung Flächennutzungsplan

Bereich „Schloss Weißenbrunn Konzerthaus - Gastronomie - Hotel“

Gemarkung Weißenbrunn

VORHABENSTRÄGER

Stadt Ebern

LANDKREIS

Haßberge

Vorabzug 2021.03.25

UMWELTBERICHT

zum Vorentwurf vom 25.03.2021

Anlage 1

VORHABENSTRÄGER:

Stadt Ebern
Rittergasse 3
96106 Ebern
T +49 9531 629 0

Ebern, 25.03.2021

AUFGESTELLT:

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 25.03.2021

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1.	Planungsgrundlagen	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts 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	4
2.1	Schutzgut Mensch	4
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	5
2.3	Schutzgut Boden und Fläche	5
2.4	Schutzgut Wasser	6
2.5	Schutzgut Luft und Klima	7
2.6	Schutzgut Landschaftsbild	7
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	7
2.8	Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter	8
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	8
4.	Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	8
5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	8
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	8
5.2	Ausgleichsmaßnahmen	8
6.	Alternative Planungsmöglichkeiten	9
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	9
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	9
9.	Quellen	10

1. Planungsgrundlagen

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Im Zuge der Aufstellung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die möglicherweise erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht als gesonderter Teil zur Begründung zum Flächennutzungsplan darzulegen.

Der Umweltbericht dient hierbei der baubewilligenden Behörde sowie der Öffentlichkeit als Grundlage zur sachgerechten Abwägung der Umweltbelange, die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwarten sind. Er orientiert sich an der ergänzten Fassung des Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung von Januar 2007 (BAYStUGV 2007).

Am nördlichen Rand von Weißenbrunn, ein Ortsteil von Ebern, liegt das Schloss Weißenbrunn. Die Schloss Weißenbrunn GmbH, vertreten durch Frau Pia Praetorius und Herrn Wolfgang Kropp, beabsichtigen das Schlossareal unter dem Thema „Konzerthaus, Gastronomie, Hotel“ weiterzuentwickeln und damit einen Leuchtturm für Kultur und Tourismus in den Haßbergen zu setzen. Hierzu soll das Schloss um ein Konzerthaus, ein gastronomisches Angebot, Seminar- und Probenräume, Übernachtungsmöglichkeiten für Künstler, einem Hotelangebot mit Wellnessbereich sowie neuen Gärten ergänzt werden.

Im Vorfeld erfolgte hierzu ein Abstimmungstermin am 13.11.2019 im Landratsamt Hassberge, um alle fachlichen Belange, welche für die Umsetzung des Vorhabens erforderlich sind, frühzeitig berücksichtigen zu können.

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

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden auch die Ziele des Regionalplans und des Landschaftsentwicklungskonzeptes der Region Main-Rhön (3) berücksichtigt.

Gemäß den Ausführungen des Regionalplans Main-Rhön (3) ist das Gemeindegebiet der Stadt Ebern als "Raum mit besonderem Handlungsbedarf" ausgewiesen.

Die Stadt Ebern verfügt für den Ortsteil Weißenbrunn über einen festgestellten Flächennutzungsplan, in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.1997. Darin ist das Plangebiet wie folgt dargestellt:

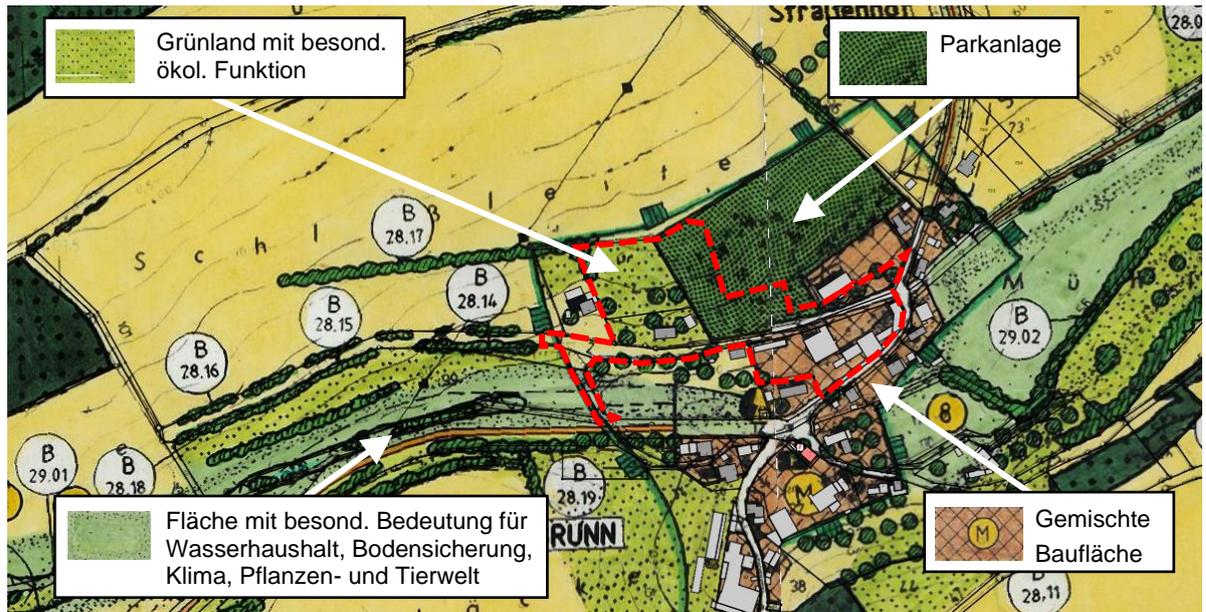


Abb. 1: Ausschnitt der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.02.1997) der Stadt Ebern, rot umrandet der Bereich der 23. FNP-Änderung

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante Nutzung des Bebauungsplanes entspricht nicht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Entsprechend ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig, die im Parallelverfahren durchgeführt wird. Dabei handelt es sich um die 23. Änderung. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

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

2.1 Schutzgut Mensch

Die Änderung der Flächennutzung in ein Sondergebiet muss sich aus Sicht des Immissionsschutzes an der umgebenden Nutzung orientieren, weshalb von einer Verschlechterung abgesehen werden kann. Bezogen auf die Erholungsnutzung gehen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes bedeutsame Flächen verloren. Der Eingriff ist daher insgesamt als „mittel“ zu bewerten.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegen folgende Flächen der bayerischen Biotopkartierung:

- Naturnahe Hecke südlich des Gästehauses, Biotop Nr. 5930-0028-014 (§39 BNatSchG, Art. 16 BayNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil)
- Naturnahe Hecke nördlich des Gästehauses, Biotop Nr. 5930-0028-017 (§39 BNatSchG, Art. 16 BayNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil)
- Die nördliche Teilfläche des Flurstücks 99, Gemarkung Weißenbrunn, stellt nach aktuellen Kartierungen einen extensiven Magerrasen (LRT6510) dar. Dies wurde durch das Landratsamt Hassberge mitgeteilt und nachrichtlich in Bewertung übernommen. Die Fläche ist in der digitalen Grundlage des Landesamtes für Umwelt zum derzeitigen Stand noch nicht enthalten.

Des Weiteren grenzen folgende Flächen der Biotopkartierung Bayern an den Geltungsbereich an:

- Naturnahe Hecke nördlich des landwirtschaftlichen Bestandsweges, Biotop Nr. 5930-0028-015 (§39 BNatSchG, Art. 16 BayNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil)
- Naturnahe Hecke südlich des landwirtschaftlichen Bestandsweges, Biotop Nr. 5930-0028-016 (§39 BNatSchG, Art. 16 BayNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil)

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

Derzeit stellt der Flächennutzungsplan im Norden des Geltungsbereiches Grünland mit besonderer ökologischer Funktion dar. Östlich davon liegt die Parkanlage welche als dem Schloss zugehöriger Landschaftsgarten unter Denkmalschutz steht. Im Südwesten befindet sich eine Fläche mit besonderer Bedeutung für den Wasserhaushalt, Bodensicherung, Klima sowie Pflanzen- und Tierwelt.

Der Bestand stellt im Westen eine Ackerfläche dar. Im Norden handelt es sich um ein intensiv genutztes Grünland, welches von einer naturnahen Hecke umgrenzt wird. Östlich davon befindet sich der Landschaftspark des Schlosses, an welchen im Süden das Schloss mit seinem Hof und den Nebengebäuden anschließen.

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans kann es zu einem Verlust von Flächen mit hohem ökologischem Wert kommen. Die alten Gehölzbestände bieten ebenso wertvolle Lebensräume für die heimische Tierwelt insbesondere für gehölz- und höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse. Der Eingriff ist daher insgesamt als „hoch“ einzustufen.

2.3 Schutzgut Boden und Fläche

Südlich des Schlosses im Bereich des Schlosshofes befindet sich das Bodendenkmal (D-6-5930-0081) „Untertägige Teile des frühneuzeitlichen Schlosses von Weißenbrunn mit zugehörigen Ökonomiegebäuden (Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert)“.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,24 ha. Durch vorhandene Gebäude und die Erschließung des Gebietes sind bereits Flächen versiegelt bzw. teilversiegelt. Die restlichen Flächen werden derzeit gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt.

Im Untersuchungsgebiet kommen insgesamt zwei Bodentypen vor von welchen im Süden im Bereich des Weißenbrunner Ortsbaches es sich um einen Bodenkomplex aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsedi-ment) handelt (76b). Das restliche Untersuchungsgebiet weist fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) (424b) auf.

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes kommt es zu einem hohen Versiegelungsgrad. Die meisten Flächen im Untersuchungsgebiet stellen derzeit unbebaute Fläche dar. Zwar ist innerhalb des südöstlich gelegenen Mischgebietes bereits ein hoher Nutzungs- und Versiegelungsgrad vorhanden, insgesamt ist der Eingriff jedoch als „hoch“ zu bewerten.

2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Angrenzend an das Planungsgebiet verläuft der Weißenbrunner Ortsbach. Der Ortsbach wird im Süden von Gewässerbegleitgehölzen gesäumt. Im Norden schließt an das Gewässer eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche an. Es handelt sich um ein Gewässer dritter Ordnung für welches kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorliegt.

Grundwasser

Die hydrogeologische Einheit als Grundwasserleiter/Geringleiter stellt Sandsteinkeuper mit Trias, ungegliedert, dar. Die relative Grundwasserneubildung ist überwiegend als „gering“ bewertet (gemäß Landschaftsentwicklungskonzept 3 Region Main-Rhön).

Im Untersuchungsgebiet sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

Aufgrund der im Untersuchungsgebiet bereits vorherrschenden Teilversiegelung und der geringen Grundwasserneubildung ist im Zusammenhang mit dem hohen zusätzlichen Versiegelungsgrad der Eingriff insgesamt von mittlerer Erheblichkeit.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Klima im Raum Ebern ist gemäßigt warm und verzeichnet während des Jahres eine erhebliche Menge an Niederschlägen. Die Durchschnittstemperatur des Jahres beträgt im Mittel 8,4 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 613 mm.

Die großen Ackerflächen um Weißenbrunn stellen wichtige Kaltluftentstehungsflächen dar und tragen maßgeblich zur Frischluftversorgung der Ortschaft bei. Durch die Flächennutzungsänderung in ein Sondergebiet gehen nur geringfügig potenzielle Flächen zur Kaltluftentstehung verloren, welche keine relevante Funktion zur Frischluftversorgung aufweisen. Da die für das Schutzgut Luft und Klima relevanten Ackerflächen keinem Eingriff unterliegen, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut insgesamt als gering zu bewerten.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt (gemäß Landschaftsentwicklungskonzept 3 Region Main-Rhön) innerhalb der Landschaftsbildeinheit „Kulturlandschaft um Neubrunn und Jesserndorf“. Das Landschaftsbild um Weißenbrunn ist dominiert durch eine hohe Reliefdynamik mit großflächigem Waldanteil. Die flacheren Bereiche sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die vielen kleinen Ortschaften im Umfeld sind ebenso maßgebend für das Landschaftsbild. Insgesamt stellt das Landschaftsbild eine kleinteilig gegliederte Flur mit abwechslungsreichem Erscheinungsbild und einer ausgeprägten Reliefierung dar. Die hohe Eigenart des Landschaftsbildes ist gut für eine naturbezogene Erholung geeignet.

Das Ortsbild ist geprägt von landwirtschaftlichen Betrieben sowie dem Schloss Weißenbrunn mit seinen Nebengebäuden und dem dazugehörigen Landschaftspark.

Durch die Nutzungsänderung in ein Sondergebiet gehen für die Region typische Landschaftsstrukturen verloren. Da es sich jedoch bei dem Vorhaben um die Erweiterung des Schlosses handelt ist dementsprechend auch eine ganzheitliche Planung mit Einbezug der Freiräume vorgesehen, weshalb ein Eingriff insgesamt als „gering“ betrachtet werden kann.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Schloss ist zusammen mit dem Landschaftspark sowie des östlichen Barockgartens und Resten der Einfriedungsmauer als Baudenkmal (D-6-74-130-139) geschützt. Das Schloss selbst wurde als zweigeschossiger Walmdachbau mit Freitreppe und Werksteingliederungen in Sandstein um 1720-1723 errichtet. Neben der Ausstattung des Schlosses sind auch die Gartenanlagen mit Teilen des Barockgartens im Umgriff des Schlosses erhalten. Im weiteren Umgriff ist ebenso der Landschaftsgarten des 18./19. Jahrhunderts enthalten, in welchem sich ein kleiner Pavillon-Staffagebau mit Fachwerk und Zeltdach befindet. Im südlichen Bereich der Parkeinfridung sind noch Reste der Einfriedungsmauern des 18. Jahrhunderts aus Bruchstein und Sandsteinquader erhalten.

Das Schloss sowie der Barockgarten unterliegen keinem Eingriff. In den Landschaftspark wird hingegen zum Teil durch die Änderung eingegriffen.

Das Kulturangebot wird durch die Erweiterung des Schlosses um ein Konzerthaus weiter ausgebaut und wirkt sich somit positiv auf das Schutzgut aus. Der Eingriff ist somit von geringer Erheblichkeit.

2.8 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

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

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

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.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind im Rahmen der Bauleitplanung zu formulieren.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist auf der Ebene des Bebauungsplanes entsprechend des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003) zu ermitteln.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Andere Standorte zur Umsetzung des Vorhabens scheiden aus wirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Gründen aus. Eine ausführliche Abhandlung der alternativen Planungsmöglichkeiten wurde in der Begründung (vgl. Begründung zum Vorentwurf der 23. Änderung des Flächennutzungsplans – Kapitel 2.2) zur Flächennutzungsplanänderung abgehandelt, auf welche hiermit verwiesen wird.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die geplante Änderung in ein Sondergebiet kommt es durch die veränderte Nutzungsart zu einem Verlust von derzeit unbebauten Flächen. Zudem ist aufgrund der Zweckbestimmungen von einer hohen Versiegelung auszugehen. Im Bereich des Schlosses kommt es zu einer Änderung von einem Misch- in ein Sondergebiet, weshalb es in diesem Bereich zu einer Nachverdichtung kommen wird. Durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, welche im Rahmen des Bebauungsplans zu formulieren sind, können die Erheblichkeiten des Eingriffs verringert werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse des Umweltberichtes zusammen:

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	mittel
Tiere und Pflanzen	hoch
Boden / Fläche	hoch
Wasser	mittel
Klima / Luft	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

9. Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2019): GeoFachdatenAtlas Bodeninformationssystem Bayern, Augsburg. URL: <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/> (aufgerufen am 13.12.2019)

BAYERISCHEN LANDESAMT FÜR UMWELT (2019): FIS Natur Online (FIN-Web), Augsburg URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm (aufgerufen am 13.12.2019)

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

REGIERUNG VON UNTERFRANKEN (2003): Landschaftsentwicklungskonzept Region Main-Rhön. URL: <http://info.main-rhoen.de/textband/textband.htm> (aufgerufen am 13.12.2019)
URL: <http://info.main-rhoen.de/kartent/karten.htm> (aufgerufen am 13.12.2019)

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

AUFGESTELLT

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 25.03.2021

Matthias Ebner
Freiraum- und Landschaftsplanung