BAURCONSULT
ARCHITEKTEN INGENIEURE

VORHABEN
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Schloss Weißenbrunn Konzerthaus – Gastronomie - Hotel

Gemarkung Weißenbrunn

VORHABENSTRÄGER
Stadt Ebern

LANDKREIS
Haßberge

Vorabzug 2021.03.25

UMWELTBERICHT

mit Begründung zum Grünordnungsplan zum Vorentwurf vom 25.03.2021

Anlage 1

VORHABENSTRÄGER:

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

Ebern,

AUFGESTELLT:

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 25.03.2021

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINLEITUNG 3

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 5
2.1 Schutzgut Mensch 7
2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 8
2.3 Schutzgut Boden und Fläche 10
2.4 Schutzgut Wasser 12
2.5 Schutzgut Luft und Klima 12
2.6 Schutzgut Landschaftsbild 13
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 14
2.8 Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter 15

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 15

4. Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 15

5. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung 16
5.1 Eingriffsbilanzierung 16
5.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 17
5.3 Ausgleichsmaßnahme 18
5.4 Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring 19

6. Alternative Planungsmöglichkeiten 20

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung 20

8. Quellen 21

EINLEITUNG

1. Planungsgrundlagen

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

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.

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.

Zudem wird ein Grünordnungsplan erstellt, welcher im vorliegenden Fall in den Bebauungsplan integriert wurde. Der Grünordnungsplan (GOP) ist im Naturschutzgesetz als ergänzendes Instrument für den Bebauungsplan (B-Plan) zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (s. auch Eingriffsregelung) sowie zur Gestaltung von Grünflächen, Erholungsanlagen und anderen Freiräumen vorgesehen.
Auf der örtlichen Ebene stellt der Grünordnungsplan die konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile eines Gemeindegebietes dar. Er ist Bestandteil des Bebauungsplans. Der Grünordnungsplan integriert außerdem die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dienen gleichermaßen als Grundlage zur Abwägung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, weshalb der GOP in den Umweltbericht integriert wurde.

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.

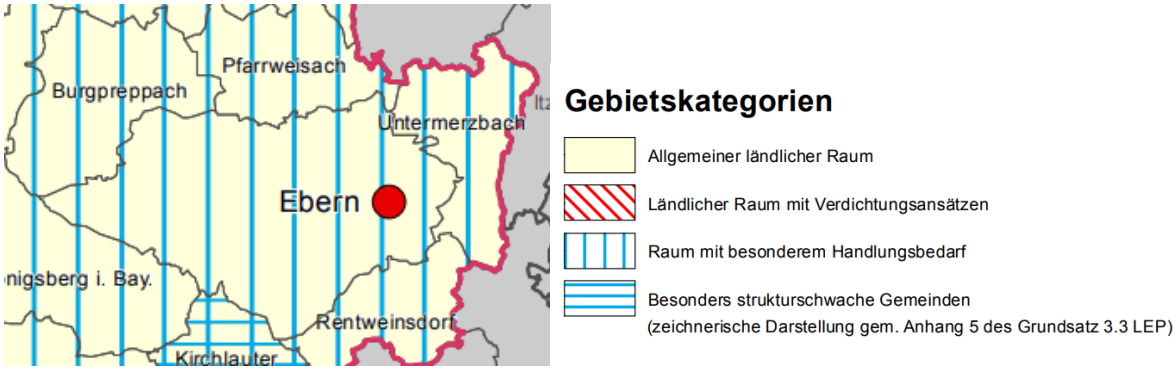

Abbildung 1: Ziele der Raumordnung Landesentwicklungsprogramm (Quelle: Regionalplan Main-Rhön (3))

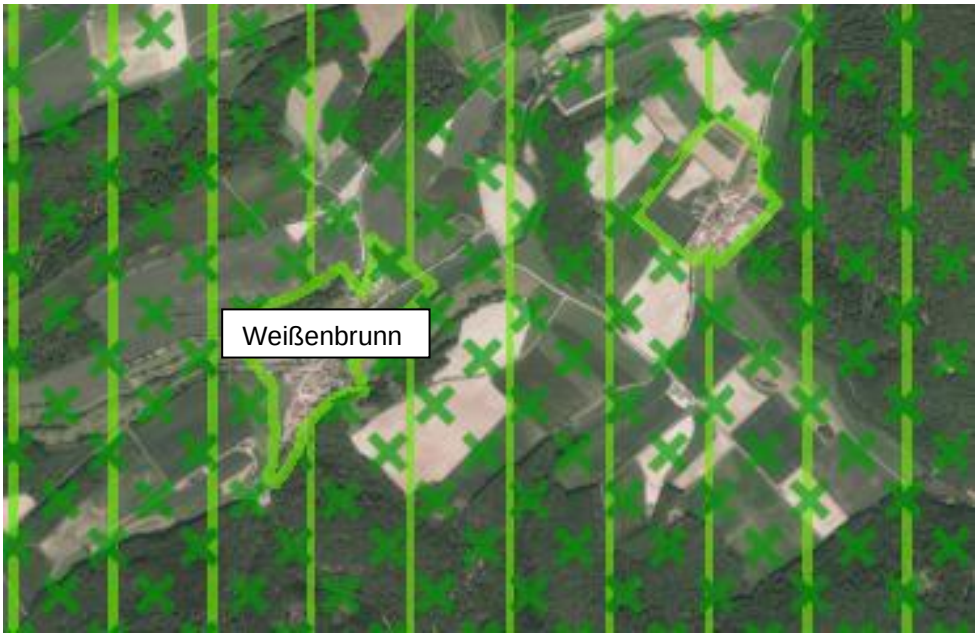

Abbildung 2: Ziele der Raumordnung (Natur und Landschaft - landschaftliches Vorbehaltsgebiet und Landschaftsschutzgebiet) (Quelle: Regionalplan Main-Rhön (3))

Die Stadt Ebern verfügt für den Ortsteil Weißenbrunn über einen festgestellten Flächennutzungsplan, in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.1997. 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

Seit einigen Jahren finden regelmäßig Konzerte in den Räumen und im Garten des Schlosses Weißenbrunn statt. Organisiert werden diese durch die Eigentümer des Schlosses. Weiter werden mit vier Apartments im Gästehaus im kleinen Umfang auch Übernachtungsmöglichkeiten angeboten. Im Rahmen der Erweiterung der Anlage um ein Hotel aus zwei Gebäudekomplexen mit gastronomischem Angebot sowie einem Konzerthaus soll das Angebot entsprechend erweitert werden.

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.

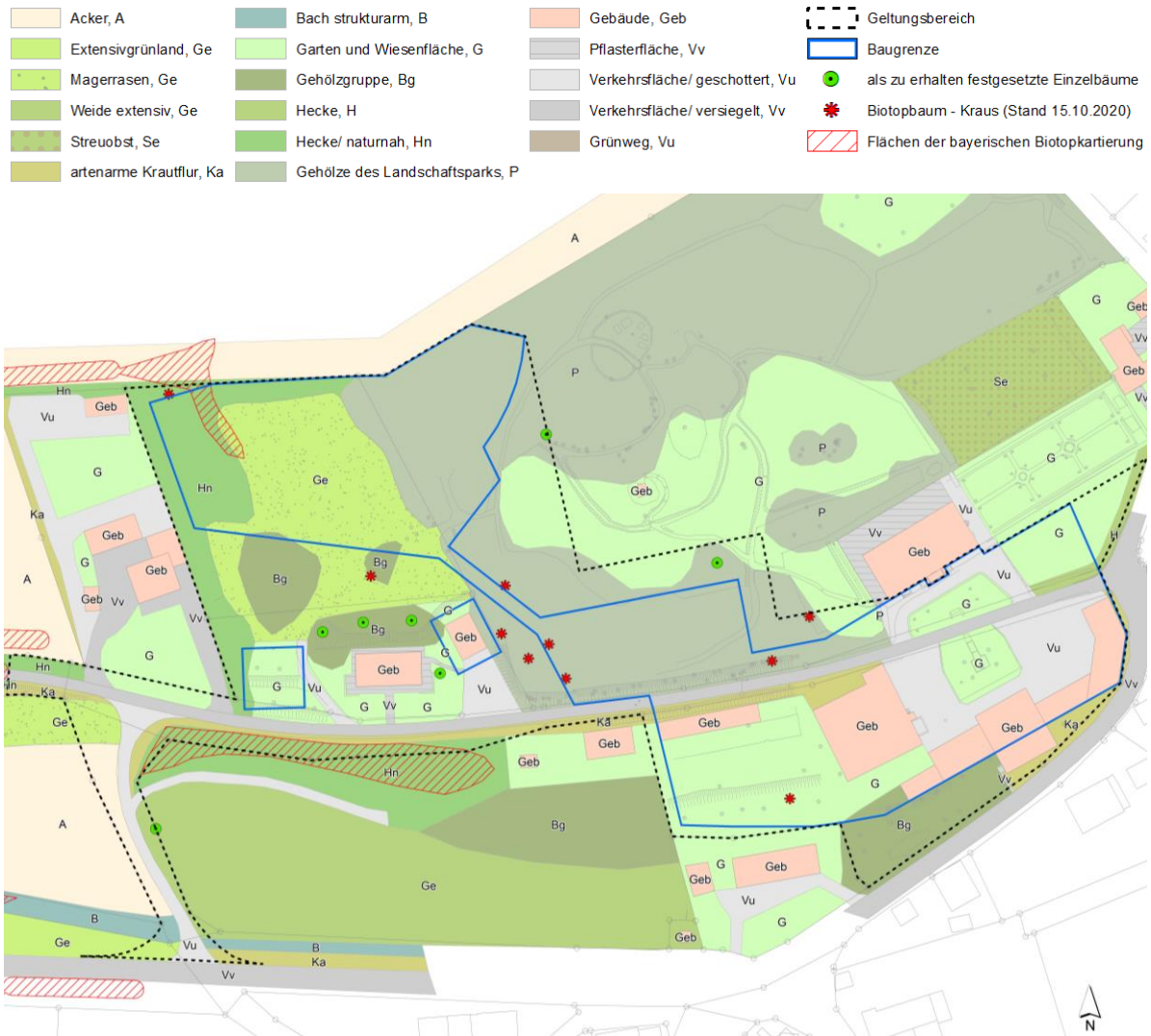

Abbildung 3: Bestandsplan zur Grünordnung

Im Osten des Untersuchungsgebietes befindet sich das Schloss Weißenbrunn mit dem südlich gelegenen Vorplatz und der Bestandsscheune/Wirtschaftshof. In westlicher Richtung grenzt an die Scheune ein weiteres Gebäude an, welches ehemals als Schweinestall genutzt wurde. Südlich des ehemaligen Schweinstalls liegt ein Garten, welcher unter anderem mit Obstgehölzen verschiedener Ausprägung durchsetzt ist.

Der Geltungsbereich liegt zum Teil innerhalb des dem Schloss zugehörigen Landschaftsparks, der als Baudenkmal geschützt ist. Entlang der asphaltierten Bestandsstraße und der südlichen Grenze des Landschaftsparks befinden sich Gehölze, welche zum Teil auch potenzielle Habitatbäume mit Höhlenstrukturen aufweisen.

Im Westen schließt ein Gästehaus mit Vorgarten und Garage an, welche durch eine geschotterte Zufahrt erschlossen ist. Nördlich des bereits genutzten Gästehauses schließt eine Wiesenfläche an, welche die Ausprägung eines Magerrasens aufweist. Der Magerrasen ist durch eine naturnahe Hecke alter Ausprägung umschlossen, welche im nordöstlichen Bereich teilweise in der bayerischen Biotopkartierung erfasst ist.

Südlich entlang der Bestandsstraße befindet sich ebenfalls eine biotopkartierte Hecke. Diese liegt zum Teil noch auf dem Flurstück Nr. 2 und somit innerhalb des Untersuchungsgebietes. Im Westen ist das Plangebiet durch einen geschotterten Feldweg erschlossen, an welchen landwirtschaftlich genutzte Flächen auf dem Flurstück Nr. 99 anschließen. Der nördliche Teilbereich des Flurstücks Nr. 99 stellt einen extensiv genutzten Magerrasen dar. Ein kleiner Teilbereich dieses Magerrasens liegt noch innerhalb des Untersuchungsgebietes.

Abbildung 4: Vorplatz des Schlosses mit Scheune

Abbildung 5: Geschotterte Zufahrt im Westen des Untersuchungsgebietes

Abbildung 6: Garten südl. ehem. Schweinestall

Abbildung 7: Bestandsstraße mit angrenzendem Baumbestand des Landschaftsparks

2.1 Schutzgut Mensch

Wohnumfeld- / Erholungsfunktion

Derzeit werden die Räumlichkeiten des Schlosses für Veranstaltungen genutzt sowie das Gästehaus mit seinen vier Apartments als Übernachtungsmöglichkeit angeboten. Die Erweiterung des Schlosses um ein Hotel und ein Konzerthaus würden das bestehende Angebot erweitern. Hierdurch wird neben dem kulturellen auch das touristische Angebot erhöht, was langfristig zur Aufwertung der Erholungsfunktion beiträgt.

Lärmimmissionen

Zur Ermittlung der möglichen schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die umliegende Wohnnutzung wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft durch das Ingenieurbüro IBAS Ingenieurgesellschaft mbH erstellt (vgl. Anlage 2). Untersucht wurden sämtliche möglichen Emissionsorte wie Aufenthaltsbereiche im Hof, Zu- und Abfahrt mit PKW und Bussen sowie Emissionen, welche von den Gebäuden (Restaurant, Konzerthaus, Seilbahn, etc.) ausgehend zu erwarten sind. Die zu erwartenden Schallemissionen wurden für verschiedene Ereignisse berechnet und auf eine mögliche Überschreitung der vorgegebenen Immissionskontingente bezüglich der Vorgaben für Misch-/Dorfgebiete geprüft.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Regelbetrieb ein ausreichender Schallschutz gegeben ist. Ebenso ist bei „seltenen Ereignissen“ wie Konzerte im Garten ein ausreichender Schallschutz gewährleistet. Gemäß den Berechnungen treten auch bei Spitzenpegelereignissen keine Überschreitungen der zulässigen Werte auf. Bezüglich des Verkehrslärmes auf öffentlichen Straßen ist ein ausreichender Schallschutz gewährleistet. Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass mit dem geplanten Vorhaben und den aufgeführten Schallschutzmaßnahmen für die geplante Nutzung ein ausreichender Schallschutz erreicht werden kann.

Ergebnis

Durch das geplante Vorhaben sind, gemäß der schalltechnischen Untersuchungen, keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen zu erwarten. Durch die Erweiterung der Schlossanlage um ein Hotel mit Restaurant wird die Erholungsnutzung in der Region sogar verbessert. Neben der Erhöhung des Nutzungsangebotes für den Tourismus wird ebenso die langfristige Finanzierung und Sicherung des Schlosses Weißenbrunn mit seinen historischen Park- und Gartenanlagen ermöglicht.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere

Die Gehölzbestände des Landschaftsparks und der westlich angrenzenden Baumgruppen nördlich des Gästehauses zeichnen sich durch zum Teil alte Bäume aus und weisen Baumhöhlen sowie abgeplatzte Rinden auf. Diese stellen potenzielle Habitate für zum Teil streng geschützte Arten höhlenbrütender Vögel und Fledermäuse dar. Ebenso bieten die Scheune und Mehrzweckhalle potenzielle Habitate für Fledermäuse. Des Weiteren bieten die Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet ein potenzielles Habitat für Haselmäuse. Zur genauen Abschätzung des im Planungsgebiet vorkommenden Artenpotenzials artenschutzrechtlich relevanter Arten wurden im Jahr 2019 und 2020 faunistische Erhebungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Dokumentation der durchgeführten faunistischen Erhebungen des Planungsbüros Landschaftsplanung Kraus dargestellt (vgl. Anlage 4).

Demnach konnten besonders im südlichen Randbereich des Landschaftsparks, welcher entlang der bestehenden Straße verläuft, einige Biotopbäume nachgewiesen werden. Ein Hinweis auf eine Nutzung der untersuchten Gebäude als Wochenstubenquartiere durch Fledermäuse konnten im Rahmen von Ausflugbeobachtungen mit Einsatz von Horchboxen nicht erbracht werden. Im Rahmen der Anbringung und Kontrolle von Haselmaus-Röhren konnten im Untersuchungsgebiet keine Individuen der Haselmaus nachgewiesen werden.

Auswirkung

Von den betroffenen Biotopbäumen (vgl. Abbildung 3) kann voraussichtlich der Baum westlich des Schlosses erhalten bleiben, da dieser außerhalb der Baugrenzen im Randbereich des Geltungsbereiches liegt. Die restlichen Biotopbäume unterliegen einem Eingriff. Um die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten hinsichtlich der Verbotstatbestände nach § 44 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausschließen zu können, wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen formuliert.

Pflanzen

Die potenziell natürliche Vegetation beschreibt die Pflanzengesellschaft, welche sich bei ausbleibender Nutzung durch den Menschen einstellen würde. Im Untersuchungsgebiet stellt dies einen typischen Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald dar.

Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans 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.
- Bei der Wiesenfläche nördlich des Gästehauses auf dem Flurstück 4/1, Gemarkung Weißenbrunn, handelt es sich ebenfalls um einen extensiven Magerrasen. Beide Magerrasenflächen unterliegen dem Schutz nach § 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG.

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.

Aufgrund zunehmender Trockenheit kommt es vermehrt zum Absterben von Bäumen besonders innerhalb des Landschaftsparks. Hiervon sind vor allem die standortgerechten und heimischen Buchen betroffen. In Hinblick auf die zunehmenden klimatischen Veränderungen sind weitere Schäden an den Gehölzen im Untersuchungsgebiet aufgrund von Trockenheit nicht auszuschließen.

Auswirkung

Da zum Teil im Bestand gebaut wird und vorhandene Erschließungsstrukturen erhalten bleiben kommt es innerhalb dieser Strukturen zu keinem Verlust von wertvollen Lebensräumen. Darüber hinaus sind Neubauten, welche im Randbereich des Landschaftsparks und den angrenzenden Gehölzen nördlich des Gästehauses liegen geplant. Hierbei kommt es zum Verlust alter Gehölze wie Baumgruppen, Einzelbäumen aber auch Heckenstrukturen, welche derzeit zu einem wichtigen Biotopverbund beitragen und eine hohe biologische Vielfalt aufweisen. Zudem kommt es zur Überbauung des nördlich des Gästehaueses gelegenen Magerrasens.

Ergebnis

Insgesamt sind die baubedingten Auswirkungen während der Bauphase als hoch einzustufen, da im Rahmen der Erschließungsarbeiten Gehölze gerodet werden, welche zum Teil biotopkartiert oder al-

ter Ausprägung sind. Besonders wertvolle Gehölze des Landschaftsparks und der Gartenanlagen des Schlosses sollen soweit möglich erhalten bleiben. Die geplante Bebauung sieht zudem Park- und Gartenanlagen vor, weshalb die Auswirkungen verringert werden können. Zudem kann der Verlust von Lebensräumen durch entsprechende Dachbegrünungen weiter minimiert werden. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind insgesamt als mittel einzustufen.

2.3 Schutzgut Boden und Fläche

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

Die Böden im Untersuchungsgebiet weisen ein überwiegend geringes Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe auf. Die potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser wird als überwiegend hoch beschrieben (gemäß Landschaftsentwicklungskonzept 3 Region Main-Rhön).

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000 und Bewertung nach „Das Schutzgut Boden in der Planung“ lassen sich die Bodeneigenschaften im Untersuchungsgebiet wie folgt beschreiben:
Im Bereich des Schlossparks finden sich lehmige Sande der Zustandsstufe II (lS II 4a) mit einer „sehr geringen“ Ertragsfähigkeit. Das Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen ist als „mittel bis hoch“ (3-4*) zu bewerten. Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schadstoffe ist als „sehr gering“ (1) einzustufen.
Nördlich des Gästehauses dominieren Lehme der Zustandsstufe III (L III 4 a). Die Ertragsfähigkeit ist als „gering bis sehr gering“ zu bewerten. Das Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen wird als „gering“ (2) eingestuft. Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schadstoffe ist als „gering“ (2) einzustufen.

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)“.

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 6) erfolgte. In Hinblick auf das Schutzgut Boden gehen am gewählten Standort Böden mit größtenteils geringer Ertragsfunktion verloren. Das Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen ist im Untersuchungsgebiet relativ homogen und insgesamt als mittel bis hoch zu

bewerten. Um den Eingriff in das Schutzgut Boden zu mindern wird primär im Bestand gebaut sowie Gebäude aufgrund der Topografie in den Hang integriert.

Baubedingt wird die vorhandene Vegetation entfernt, finden Bodenbewegungen statt und wird Oberboden zwischengelagert. Es kann während der Bauzeit zur Verdichtung durch schwere Baumaschinen, Durchmischung und Abtragung von Boden und damit zur Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen kommen.

Entsprechend der Ergebnisse einer archäologischen Voruntersuchung stellte das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege fest, dass im Bereich der geplanten Konzerthalle während der Bauphase archäologische baubegleitende Untersuchungen notwendig sind. Im Hinblick auf mögliche Überreste der Vorgängerburg im Umfeld des heutigen Schlosses sind darüber hinaus auch in einem Teilbereich des geplanten nordwestlichen Gebäudes Sondierungen notwendig. Auf den Kurzbericht zur archäologischen Voruntersuchung wird verwiesen (vgl. Anlage 3).

Schutzgut Fläche

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.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,26 ha. Durch vorhandene Gebäude und die Erschließung des Gebietes sind bereits Flächen versiegelt bzw. teilversiegelt. Die restlichen Flächen werden derzeit gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt (s. Kap. 2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung). Eine ausführlichere Übersicht der Flächenbilanz ist der Begründung zum Bebauungsplan (s. Kap. 5 Begründung) zu entnehmen.

Auswirkung

Durch das Vorhaben kommt es zu einer flächigen Nutzungsänderung sowie zusätzlichen Versiegelung. 11,01 % der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches werden als Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen und unterliegen daher nur einem mittleren Eingriff.

Ergebnis

Ein Teil des Vorhabens ist innerhalb bereits teilversiegelter Flächen und bestehender Gebäude geplant. Hierbei kommt es zu einer geringen Nachverdichtung des Bestandes. Bei der Neuanlage von Gebäuden innerhalb der noch unbebauten Flächen kommt es zu einer dauerhaften Versiegelung und zum Verlust von natürlichen Bodenfunktionen. Jedoch kann der Eingriff durch das Bauen in den Hang sowie durch Dachbegrünungen vermindert werden. Der Eingriff ist insgesamt als „mittel“ einzustufen.

2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Angrenzend an das Planungsgebiet verläuft der Weißenbrunner Ortsbach. Dieser ist im Rahmen der Erschließungsplanung im Süden des Plangebietes stellenweise inbegriffen. Der Ortsbach wird im Süden von Gewässerbegleitgehölzen gesäumt. Es handelt sich um ein Gewässer dritter Ordnung für welches kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorliegt.

Grundwasser

Die hydrogeologische Einheit als Grundwasserleiter/Geringleiter stellt ungegliederten Sandsteinkeuper mit Trias dar. Die relative Grundwasserneubildung ist überwiegend als „gering“ bewertet (gemäß Landschaftsentwicklungskonzept 3 Region Main-Rhön). Nach der Bewertung gemäß „Das Schutzgut Boden in der Planung“ ist das Rückhaltevermögen für Schadstoffe als sehr gering bis gering einzustufen.

Im Untersuchungsgebiet sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

Auswirkung

Baubedingt kann es zu möglichen Schadstoffeinträgen in das Grund- bzw. Oberflächenwasser durch Verlust von z.B. Schmiermitteln und/oder Treibstoffen von Baumaschinen kommen. Durch den Neubau von Gebäuden und dem Ausbau und der Erweiterung der Erschließung kommt es zu einer Versiegelung, welche eine Versickerung erschwert oder gänzlich verhindert. Zusätzlich kommt es durch zusätzliche Versiegelung von Flächen zu einem erhöhten Oberflächenabfluss.

Ergebnis

Das geplante Vorhaben wird zum Teil innerhalb bereits bebauter Flächen realisiert, wodurch bereits ein hoher Versiegelungsgrad gegeben ist. Zudem kann ein erhöhter Oberflächenabfluss durch die Durchführung von Dachbegrünungen weiter gemindert werden. Der Eingriff in das Schutzgut ist daher insgesamt als gering zu erachten.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung

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.

Im Allgemeinen fungieren die großen Ackerflächen nördlich und südlich des Plangebietes als Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund des Reliefs kommt es zu Kaltluftströmungen in Richtung Weißenbrunn, welche eine wichtige Funktion bei der Frischluftzufuhr von Weißenbrunn übernehmen.

Auswirkung

Baubedingt ist von einer zeitlich begrenzten Erhöhung von Staub- und Schadstoffemission durch die Baufahrzeuge auszugehen, die sich nur auf das direkte Umfeld auswirken.

Von den Gebäuden aus sind anlagebedingt keine erhöhten Emissionen, welche sich negativ auf das Schutzgut Luft und Klima auswirken können zu erwarten. Allerdings kann es im Rahmen von Veranstaltungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auch zu temporär erhöhten Treibhausgasemissionen kommen.

Ergebnis

Relevante sich nachhaltig auf das Klima auswirkende Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Durch das geplante Bauvorhaben gehen keine relevanten Flächen zur Kaltluftentstehung verloren. Der Eingriff kann insgesamt als gering bewertet werden.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

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.

Rund um den Ortsrand von Weißenbrunn verlauft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „LSG innerhalb des Naturparks Hassberge (ehemals Schutzzone)“ (LSG-00573.01).

Auswirkung

Baubedingt ist von einer Verlärmung und einer optischen Störung des Gebietes sowie der angrenzenden Gebiete durch den Baubetrieb mit Baumaschinen auszugehen. Dies führt zu einer Störung der Erlebbarkeit der Landschaft. Diese Störung ist zeitlich begrenzt und wird aus diesem Grund als gering bewertet.

Da es sich bei der Planung um eine Erweiterung des Bestandes handelt, kommt es zu keiner Verlagerung des Ortsrandes. Die Gebäude sind so geplant, dass sich ein ergänzendes Gesamtbild zum Bestand ergibt. Die Fernwirkung der neuen Gebäude innerhalb der derzeit unbebauten Grünflächen

wird dadurch unterbunden, dass sie zum Teil in den Hang gebaut werden und weitestgehend mit Bepflanzung überdeckt werden.

Ergebnis

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist aufgrund der Planung im Bestand sowie der geplanten Bauweise der Gebäude als „gering“ einzustufen.

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 Parkeinfriedung sind noch Reste der Einfriedungsmauern des 18. Jahrhunderts aus Bruchstein und Sandsteinquader erhalten.
Das Schloss sowie der Barockgarten unterliegen keinem Eingriff. Beim Landschaftspark kommt es zum Teil durch die Neuplanung zu einem Eingriff in den westlichen und südwestlichen Randbereich.

Seit einigen Jahren finden regelmäßig Konzerte in den Räumlichkeiten des Schlosses und im Garten statt. Organisiert werden diese durch die Eigentümer des Schlosses. Des Weiteren werden mit vier Apartments im Gästehaus im kleinen Umfang auch Übernachtungsmöglichkeiten angeboten. Durch die aktuelle Nutzung wird das Schloss mit seinen Gartenanlagen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Auswirkung

Durch das Bauvorhaben kommt es im Bereich der geplanten Hotelanlage zu einem Eingriff in den denkmalgeschützten Landschaftsgarten. Da die geplanten Neubauten zum Teil in den westlichen Randbereich des Parks hineinragen, müssen Gehölze gerodet werden.

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der Park mittels einer ganzheitlichen Planung zum Teil neu angelegt.
Das Schloss selbst sowie der Barockgarten bleiben von der Planung unberührt. Das Kulturangebot wird durch die Erweiterung des Schlosses um ein Konzerthaus weiter ausgebaut und wirkt sich somit positiv auf das Schutzgut aus.

Ergebnis

Im Rahmen der konzeptionellen Planung ist der Erhalt des Baudenkmals entsprechend zu berücksichtigen und mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die geplante Erweiterung des Kulturan-

gebotes dient vor allem auch der langfristigen Deckung der Unterhaltskosten, welche im Rahmen der Aufwendungen zur Erhaltung des Schlosses, des englischen Parks sowie des französischen Barockgartens anfallen. In Hinblick auf die Aufwertung des kulturellen Dargebotes kann der Eingriff insgesamt als gering bewertet werden kann.
Auf Basis eines gartendenkmalpflegerischen Fachgutachtens ist bereits eine Abstimmung mit der Denkmalpflege erfolgt. Die Ergebnisse wurden bei den Festsetzungen zu Baugrenzen und maximal zulässigen Gebäudehöhen im vorliegenden Bebauungsplan beachtet.

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

Bei einer Nichtdurchführung der Planung muss ungeachtet der künftigen Planungen sowohl die Verkehrssicherheit als auch die Sicherheit von Nutzern und Nutzerinnen des Landschaftsparks gewährleistet sein. Aufgrund der immer häufiger auftretenden Trockenheit mussten bereits alte Gehölze entfernt werden, um eine entsprechende Sicherheit gewährleisten zu können. Langfristig ist damit zu rechnen, dass weitere alte Gehölze insbesondere entlang der südlichen Grenze des Landschaftsparks aufgrund von Trockenheit entnommen werden müssen.
Zudem bedarf es finanzielle Aufwendungen zur stetigen Pflege des Schlosses, des Landschaftsparks sowie des Barockgartens, um den dauerhaften Erhalt der Denkmäler gewährleisten zu können. Durch die Privatisierung und der Erweiterung des Kultur- und Tourismusdargebotes können finanzielle Mittel geschaffen werden, welche den dauerhaften Erhalt sicherstellen.

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 Bauvorhaben 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.

Aufgrund der GRZ von 0,8 fällt der Eingriff mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad unter Typ A der Eingriffsschwere. Folgende Tabelle zeigt die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Nutzungstypen und ihre Kategorisierung, auf welcher die Ermittlung des Kompensationsbedarfs basiert.

Nutzung	Kategorie	Wert	Fläche in m2	Komp.-Bedarf
Gebäude	-	0	1.692	0
Verkehrsfläche/ versiegelt	-	0	1.170	0
Acker	Feld A I	0,6	238	143
artenarme Krautflur	Feld A I	0,3	885	265
Verkehrsfläche/ geschottert	Feld A I	0,3	1.945	584
Bach strukturarm	Feld A II	0,8	50	40
Extensivgrünland	Feld A II	1	60	60
Garten	Feld A II	0,8	4.578	3.662
Gehölzgruppe	Feld A II	1	1.215	1.215
Gehölzgruppe (mit Erhaltung)	Feld A II	0,0	405	0
Hecke	Feld A II	1	132	132
Hecke/ naturnah	Feld A II	1	1.981	1.981
Weide extensiv	Feld A II	0,8	109	87
Landschaftspark	Feld A III	1	5.433	5.433
Magerrasen	Feld A III	1	2.677	2.677
Gesamt			**22.571**	**16.279**

Der zu erbringende Ausgleich auf externen Flächen beläuft sich somit auf insgesamt **16.297 m²**, wovon 2.677 m² als Magerrasen auszugleichen sind.

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
M = Minimierungsmaßnahmen
A = Maßnahmen zum Ausgleich / Kompensation

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

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

V1: Die Rodung von Biotopbäumen findet im Oktober und damit außerhalb der Wochenstuben- und Winterquartierszeit von Fledermäusen statt. Weitere Gehölzbestände ohne Biotopbaumvorkommen können außerhalb der Vogelbrutzeit und damit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar gerodet werden.

V2: Der Abriss der Gebäude erfolgt außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern und damit zwischen Anfang September und Mitte März.
Falls ein Abbruch in der Brutzeit stattfinden muss, wird eine vorherige Kontrolle der Gebäude auf Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten durch einen faunistischen Fachgutachter durchgeführt. Werden Bruten festgestellt (insbesondere für die große Scheune mit aktuellem Brutnachweis des Stars zu erwarten), wird das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

V3: Für an das Baufeld angrenzende-, mittelalte- oder alte Gehölzbestände werden unter Berücksichtigung der DIN 18920 Schutzmaßnahmen ergriffen, die baubedingte Beeinträchtigungen der Gehölzbestände vermeiden.

CEF: Es werden 4 Flachkästen, 4 Rundkästen und 1 Überwinterungskasten in unterschiedlicher Exposition angebracht. Bei der Installation der Kästen ist darauf zu achten, dass der Einflug nicht durch Äste behindert wird.

M: Zum Erhalt von wertvollen Gehölzen wurde eine entsprechende Festsetzung formuliert, welche als Einzelbäume entsprechend der jeweiligen Standorte im Bebauungsplan dargestellt sind.

5.3 Ausgleichsmaßnahme

Externer Ausgleich

A1: Durch das Bauvorhaben ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von rund 1,6 ha wovon 2.677 m² als Magerrasen auszugleichen sind. Die externen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft werden auf den entsprechenden Flurstücken in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

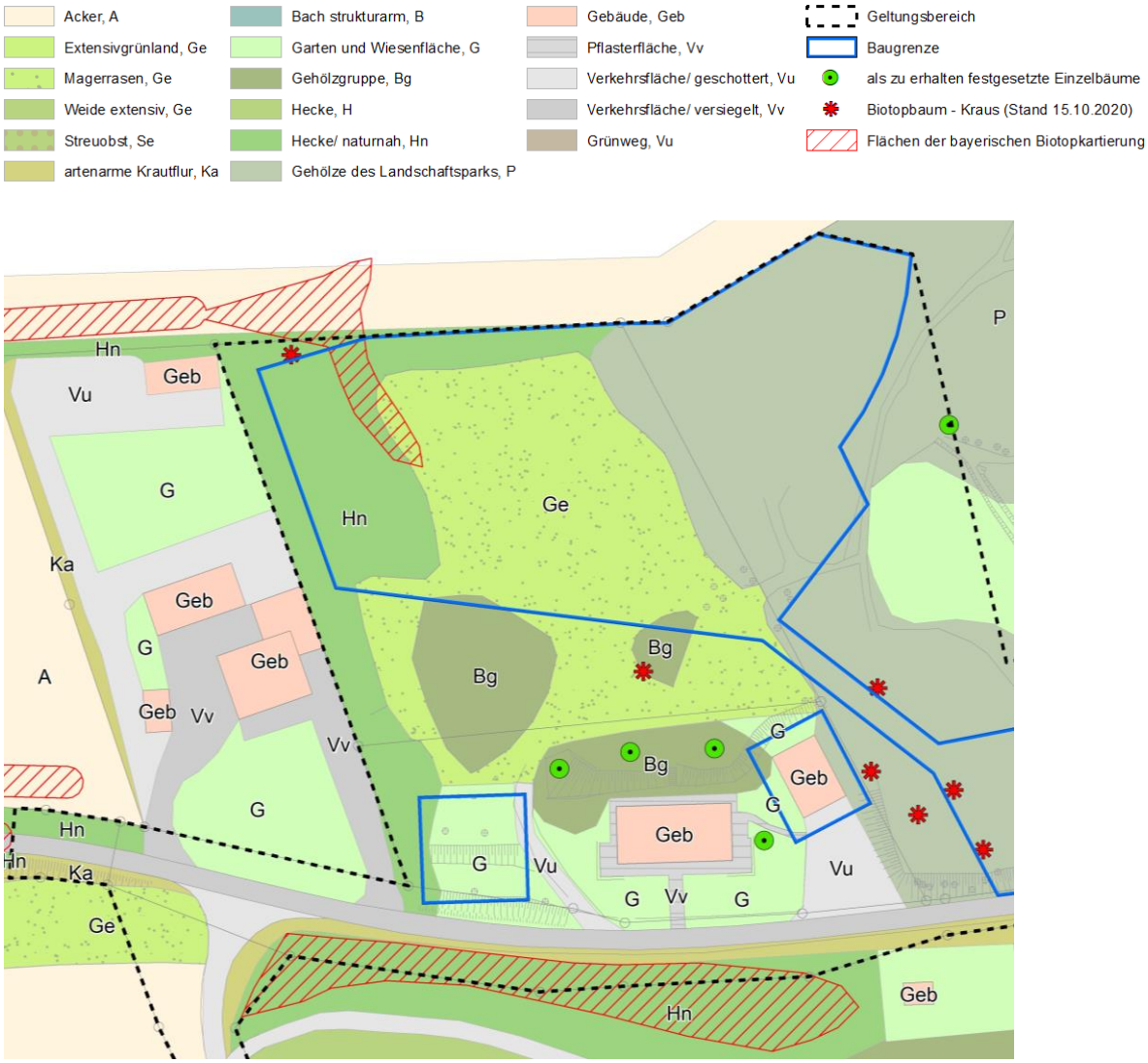

Abbildung 8: Darstellung der Magerrasenfläche (Ge) inklusive der geplanten Baugrenze (blaue Linie)

5.4 Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring

Sowohl die Hinweise als auch die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sollen bewirken, dass möglichst keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. Diese Maßnahmen sind daher bezüglich ihrer Wirksamkeit zu überprüfen. Während der Baugenehmigung ist besonders auf die Einhaltung der umweltrelevanten Aspekte betreffenden Festsetzungen zu achten, um gegebenenfalls eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und einzugreifen.

Entsprechend der Ergebnisse einer archäologischen Voruntersuchung stellte das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege fest, dass im Bereich der geplanten Konzerthalle während der Bauphase archäologische baubegleitende Untersuchungen notwendig sind. Im Hinblick auf mögliche Überreste der Vorgängerburg im Umfeld des heutigen Schlosses sind darüber hinaus auch in einem Teilbereich des geplanten nordwestlichen Gebäudes Sondierungen notwendig.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Andere Standorte zur Umsetzung des Vorhabens scheiden aus wirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Gründen aus. Eine ausführliche Beschreibung von Planungsmöglichkeiten und der Standortwahl ist den Kapiteln 1.2 und 2.2 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die geplante Erweiterung des Schlosses Weißenbrunn um eine Konzerthalle und eine Hotelanlage kommt es teilweise zu einer Nachverdichtung des Bestandes aber auch zum Eingriff in den denkmalgeschützten Landschaftspark. Im Nordwesten kommt es zudem zu randlichen Eingriffen in eine biotopkartierte Hecke. Die Planung sieht geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vor um die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter entsprechend gering zu halten. Neben Minimierungsmaßnahmen an den Gebäuden wie der Bauweise in den Hang sollen auch die Gartenanlagen naturnah und in Ergänzung zum Bestand ausgeführt werden. Die Ausgleichsflächen zur Kompensation des Eingriffes sind derzeit noch in Abstimmung und werden nachgereicht sobald die Flächen feststehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse des Umweltberichtes zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	keine	keine	**gering**
Mensch (Lärm)	gering Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	**gering**
Tiere und Pflanzen	hohe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	**hoch**
Boden und Fläche	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	**mittel**
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	**mittel**
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**gering**
Landschaftsbild	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**gering**
Kultur- und Sachgüter	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**gering**

8. 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