

Teil B

UMWELTBERICHT

ZUR

**18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
DER STADT BAD NEUSTADT A.D. SAALE**

LANDKREIS RHÖN-GRABFELD

IN DER FASSUNG VOM 30.06.2026

ENTWURFSVERFASSEN

**MIRIAM GLANZ
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
AM WACHOLDERRAIN 23
97618 LEUTERSHAUSEN
Stand 30.06.2026**

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	3
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	3
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung	4
2.1	Schutzgut Fläche	4
2.2	Schutzgut Boden	4
2.3	Schutzgut Klima/Luft	5
2.4	Schutzgut Wasser	5
2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	6
2.6	Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	8
2.7	Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild	9
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	9
2.9	Wechselwirkungen	10
3	Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung)	10
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	10
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	11
6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	11
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	12
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	12

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Mit dem Bebauungsplan „Am Erlenbrunnen“ will die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale Ackerflächen der Fl.Nr. 7608 (TF), 7616 (TF), 7617/1 und 7620 der Gemarkung Brendlorenzen für Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen, zur Verfügung stellen und die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Speicher- und Energieverwertungsanlagen, insbesondere Gas- und Wärmepufferspeichern sowie Blockheizkraftwerken, zu schaffen.

Künftig soll das u. a. in der Biogasanlage Unsleben (Betreiber: Agrokraft Streital GmbH & Co. KG) erzeugte Biogas am Standort Bad Neustadt a. d. Saale zwischengespeichert und dort mehreren Blockheizkraftwerken zugeführt werden.

Die u. a. in der Biogasanlage Unsleben produzierten Gasmengen sollen zur Verbesserung der städtischen (Energie-)Versorgungssituation, insbesondere der kommunalen Wärmeversorgung der Stadtteile Brendlorenzen und der Innenstadt auf Grundlage der kommunalen Wärmeplanung aus dem Jahre 2025 genutzt werden. Dies erfolgt in enger Kooperation mit der Bayerischen Rhöngas GmbH und der Biomasse-Wärmeversorgung Bad Neustadt GmbH & Co. KG.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nach dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind diese Darstellungen im Parallelverfahren einer 18. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Darstellung eines Sondergebietes anzupassen.

Das Areal befindet sich nördlich von Brendlorenzen, nördlich der Bundesstraße B 279 Bad Neustadt – Fulda und westlich der Staatsstraße St 2292 Bad Neustadt - Mellrichstadt am Nordrand des sog. „Neustädter Beckens“.

Im Osten verläuft der Dolzbach, nach Westen steigt das Gelände bis zum sog. „Langen Hans“ (mit ca. 299 m ü. NN) stetig an. Im Norden des Änderungsbereichs verläuft der Erlenbrunnengraben entlang des dortigen Flurwegs „Sandheide“, im Süden reicht der Änderungsbereich bis an das Straßengrundstück der Bundesstraße B 279, die hier auf einem Damm verläuft.

Der Änderungsbereich liegt auf Höhen zwischen 243 m ü. NN im Südosten und knapp 251 m ü. NN im Südwesten.

Das Areal ist überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Norden entlang des Flurwegs „Sandheide“ sowie am „Erlenbrunnengraben“ sind artenarme Gras- und Krautfluren auf den Böschungen und Nebenflächen vorhanden.

Entlang der Bundesstraße sind Feldgehölze auf den Böschungen sowie Gras- und Krautfluren ausgebildet. Entlang der Staatsstraße wird die flache Böschung von Gras- und Krautfluren begleitet, ebenso der „Erlenbrunnengraben“ und die südlich angrenzenden Nebenflächen (Ökokataster).

Im Nordwesten des Änderungsbereichs liegt das Feuchtgebiet des „Erlenbrunnens“ mit Röhrichten und umgebenden Feldgehölzen. Dahinter befindet sich ein Aussiedlerhof.

Östlich der Staatsstraße befindet sich das Industriegebiet „Am Altenberg“ der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Im derzeit gültigen **Regionalplan der Planungsregion Main-Rhön** ist deutlich westlich des Änderungsbereichs im Bersbachtal ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt, das sich mit den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes deckt. Dort ist auch ein Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung dargestellt.

Weitere Darstellungen mit Bedeutung für Natur und Landschaft sind im Regionalplan nicht enthalten.

Der Änderungsbereich ist im **rechtsgültigen Flächennutzungsplan** als Flächen für Landwirtschaft dargestellt und soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Erlenbrunnen“ in die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen“ geändert werden.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Fläche

Für dieses Schutzgut liegt der Schwerpunkt auf dem Flächenverbrauch, der ein Umwelt- und Nachhaltigkeitsindikator für die Bodenversiegelung und den Verbrauch von unbebauten, nicht zersiedelten und unzerschnitten Freiflächen darstellt. Dieses Schutzgut steht in engem Zusammenhang zu den Schutzgütern Boden und Wasser.

Prognose:

Im Vorfeld der Planung wurde in verschiedensten Varianten eine optimale Anordnung der erforderlichen Baukörper, Erschließungs- und Wasserrückhaltungsflächen auf der mäßig nach Osten geneigten Fläche überprüft, um die Inanspruchnahme von Grund und Boden soweit als möglich zu reduzieren.

Gleichzeitig wurden geeignete Maßnahmen zur Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild und zur Ausbildung von Sichtkulissen in den Randbereichen überprüft, die möglichst in Abstands- und Nebenflächen zu liegen kommen, um keine zusätzlichen Flächen zu beanspruchen.

Die betroffenen Flächen werden mit einem hohen Nutzungsgrad (Festsetzung einer GRZ von 0,8 auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans) genutzt, um die Flächeninanspruchnahme insgesamt so gering wie möglich zu halten.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche zu rechnen.

2.2 Schutzgut Boden

Bestand

Der geologische Untergrund im Änderungsbereich und der Umgebung ist durch einen Übergangsbereich zwischen Oberem Buntsandstein und Unterem Muschelkalk geprägt und großflächig durch Löss bzw. Lösslehm überdeckt.

Nach erster Einschätzung des Bodengutachters (Intergeo Ingenieurgesellschaft mbH, Mellrichstadt) liegen im Bereich des geplanten Speicherkraftwerkes ca. 2,5 bis 3 m mächtige Lösslehmschichten vor, die sich aufgrund ihrer feinkörnigen Ausbildung nicht für die Versickerung eignen.

Aus diesen Ausgangsgesteinen haben sich überwiegend Braunerden, verbreitet auch Parabraunerden aus Schluff entwickelt.

Prognose

Die betroffenen Flächen werden mit einem hohen Nutzungsgrad (Festsetzung einer GRZ von 0,8 auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans) genutzt, um die Flächeninanspruchnahme soweit als möglich zu reduzieren.

Durch das Vorhaben werden weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch–bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen; es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu

erwarten.

Im nachfolgenden Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ durch die Verringerung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß, durch die Höhenbeschränkung von Bodenauf- und -abtrag und die damit verbundene Reduzierung von Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen vorgesehen. Dabei wird unter Abwägung einer möglichen Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ein Bodenabtrag zur Eintiefung der hohen Gebäudeteile (insbesondere der großen Kubatur des Gasspeichers) eine tiefere Abgrabung zugelassen.

Insgesamt ist daher von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.3 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

Das Klima des Untersuchungsraums ist kontinental getönt und überdurchschnittlich trocken und warm, das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 8-9 °C. Die durchschnittlichen jährlichen Niederschlagsmengen liegen durch die Lage im Leebereich der Rhön zwischen 550 mm bis 600 mm.

Die ackerbaulich genutzten Flächen stellen ein (untergeordnetes) Kaltluftentstehungsgebiet dar. Die Kaltluft fließt entsprechend dem natürlichen Gefälle langsam nach Osten in Richtung Dolzbach ab.

Prognose

Durch die geplanten Baukörper wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. Durch das Vorhaben werden keine Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion oder für die lufthygienische Ausgleichsfunktion in ihrer Funktion eingeschränkt, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“ zu erwarten sind.

Ziel der Planung ist die Nutzung von dem Klimaschutz dienenden, regenerativen Energiequellen. Die geplante Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energien entspricht damit dem städtischen und landesplanerischen Ziel (Regionalplan), erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Insgesamt ist mit keiner Erheblichkeit zu rechnen.

2.4 Schutzgut Wasser

Der Änderungsbereich entwässert nach Osten bzw. Nordosten und somit teilweise in den „Erlenbrunnengraben“ im Norden bzw. direkt in Richtung „Dolzbach“.

Der Dolzbach mündet nach dem weiteren, überwiegend verrohrten Verlauf in Bad Neustadt in die Fränkische Saale.

Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet sowie Wasserschutzgebiete und aktuelle Grundwassernutzungen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Etwa 1.350 m westlich des Änderungsbereichs befindet sich das Wasserschutzgebiet der Stadtwerke Bad Neustadt, Gemarkung Brendlorenzen zur Wasserversorgung der Stadt Bad Neustadt. Der Hochbehälter liegt auf dem sog. „Langen Hans“.

Das Planungsgebiet liegt in Zone G des mit IME vom 21.02.1922, Nr. 9105 b 35, festgesetzten quantitativen Heilquellenschutzgebiet von Bad Neustadt a. d. Saale. Die erlaubnisfreie Bohr- und Grabtiefe im betroffenen Bereich beträgt 40 m.

Prognose

Durch die kompakte Anlage mit einem vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad kann die Flächeninanspruchnahme und somit der Verlust von Infiltrationsfläche mit Verminderung der Grundwasserneubildungsrate relativ gering gehalten werden.

Nach erster Einschätzung des Bodengutachters (Intergeo Ingenieurgesellschaft mbH, Mellrichstadt) ist aufgrund der vorhandenen ca. 2,5 bis 3 m mächtige Lößlehmschichten eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich.

Im nachfolgenden Bebauungsplan sind deshalb geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ durch möglichst unbefestigte Rückhaltebecken mit Drosselung der abzuleitenden Wassermenge vorgesehen.

In den Bereichen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, werden die Anforderungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) im Zuge des immissionsschutzrechtlichen Antrags berücksichtigt und eingehalten. Dies umfasst insbesondere die Ausführung entsprechender Anlagen mit geeigneten Sicherungseinrichtungen, wie beispielsweise doppelwandigen Lagertanks oder einwandigen Tanks mit Auffangwannen.

Eine Beeinträchtigung des Heilquellenschutzgebietes durch die Bauleitplanung kann ausgeschlossen werden. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Durch das Vorhaben werden keine amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete oder Oberflächen-gewässer in Anspruch genommen. Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschicht-wasser) und unregelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

Insgesamt ist mit einer geringen bis mittleren Erheblichkeit zu rechnen.

2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Der Änderungsbereich ist derzeit ackerbaulich genutzt.

Im Norden liegt ein schmaler Altgrasstreifen südlich des „Erlenbrunnengrabens“. Entlang des „Erlenbrunnengrabens“ sind artenarme Gras- und Krautfluren ausgebildet, typische Feuchtzeiger fehlen.

Auch entlang des Flurwegs „Sandheide“ sowie an den Straßenböschungen der St 2292 sind artenarme Gras- und Krautfluren ausgebildet, die als Straßenbegleitgrün eingestuft werden.

Außerhalb des Änderungsbereichs sind entlang der Bundesstraße B 279 im Süden auf den Dammböschungen Gehölze mit Vogel-Kirsche, Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Blut-Hartriegel, Eingriffeligem Weißdorn, Schwarzem Holunder, Liguster, Schlehe, Hunds-Rose ausgebildet.

Im Nordwesten schließt sich das Feuchtgebiet am „Erlenbrunnen“ an, das eine stark mit Brennesseln durchsetzte Röhrichtfläche (Schilf, teilweise mit Bruch-Weide und Schwarzem Holunder) aufweist. Am Rand ist ein Feldgehölz mit Schwarz-Erle, Hänge-Birke und Sal-Weide ausgebildet, am Südrand läuft der „Erlenbrunnengraben“ entlang.

Auf der Ostseite der Staatsstraße St 2292 sind entlang des „Dolzbachs“ und „Erlenbrunnengrabens“ am Rande des Industriegebietes noch einzelne ältere Schwarz-Erlen sowie an den Böschungen der Auf-fahrtsrampe von der St 2292 auf die Bundesstraße B 279 noch weitere ältere Feldgehölze vorhanden, die auch Bedeutung für das Landschaftsbild haben.

Aus dem Untersuchungsgebiet und seiner Umgebung liegen keine Hinweise auf Vorkommen von sel-tenen Tierarten aus der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vor.

Im Änderungsbereich konnten während der mehrfachen Ortsbegehungen im Frühjahr 2026 keine bodenbrütenden Vogelarten (potenziell zu erwarten sind Feldlerche oder Wiesenschafstelze) verhört werden. Vermutlich meiden diese das Untersuchungsgebiet wegen der horizontüberhöhenden Strukturen (Dammböschung und Gehölze im Süden, Gehölze im Nordwesten und auf der Ostseite der Staatsstraße) sowie der drei Starkstromleitungen, die Ansitzmöglichkeiten für Beutegreifer bieten.

Der Änderungsbereich hat darüber hinaus voraussichtlich allgemeine, aber nur untergeordnete Bedeutung als Nahrungslebensraum für typische Fledermäuse der Kulturlandschaft wie Zwergfledermaus oder Langohren, die die Gehölzstrukturen der Umgebung (entlang des Dolzbachs im Osten sowie entlang der Bundesstraße B 279 im Süden) als Leitlinien für ihre Jagdflüge und als Transferkorridore in weiter entfernte Jagdgebiete nutzen.

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten wie der Zauneidechse sind aufgrund der Biotopausstattung im Änderungsbereich auszuschließen. Entlang der umgebenden Gras- und Krautfluren an den Wegböschungen, aber auch entlang der Gehölzsäume an der Bundesstraße ist es dagegen wahrscheinlich, dass Zauneidechsen vorkommen, zumal dort auch Unterschlupfmöglichkeiten durch Mäuseburgen bestehen.

In der unmittelbaren Umgebung des Änderungsbereichs liegen keine Europäischen Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete oder Fauna-Flora-Habitatgebiete).

Das FFH-Gebiet Nr. DE 5626-371 „Tal der Brend“ liegt ca. 1,8 km südwestlich des Änderungsbereichs, das FFH-Gebiet Nr. DE 5627-371 „Fränkische Saale zwischen Heustreu und Steinach“ etwa 1,2 km südöstlich. Auswirkungen auf die Lebensraumtypen oder Arten des jeweiligen Standarddatenbogens sind nicht zu erwarten.

Ca. 320 m nordöstlich liegt das Naturschutzgebiet „Kernzonen im Bayerischen Teil des Biosphärenreservats Rhön“ am südwest- bis südexponierten Hang des „Altenbergs“.

Auswirkungen auf die dortigen, dem Prozessschutz unterliegenden Waldlebensraumtypen sind durch den durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriff nicht zu erwarten.

Der Änderungsbereich liegt im Naturpark „Bayerische Rhön“. Das Landschaftsschutzgebiet im Naturpark Bayerische Rhön schließt ca. 1,7 km westlich des Änderungsbereichs im Tal des Bersbachs bzw. 1,8 km südwestlich des Änderungsbereichs im Tal der Brend an.

Weitere Schutzgebiete gemäß § 23 – 29 BNatSchG liegen nicht im Änderungsbereich und seiner näheren Umgebung.

Im Untersuchungsgebiet liegen keine geschützten Feucht- oder Trockenbiotope.

Westlich des Änderungsbereichs liegt eine als Feuchtgebiet erfasste Biotopfläche der Bayerischen Biotopkartierung, die dortigen Schilfröhrichte sind nach § 30 BNatSchG geschützt.

Im nördlichen Änderungsbereich liegt südlich des „Erlenbrunnengrabens“ auf Fl.Nr. 7617/1 der Gemarkung Brendlorenzen eine Fläche des Ökokatasters, die unter der Nummer 139703 als „Fläche ohne naturschutzrechtliche Verpflichtung“ nach dem Flurbereinigungsgesetz im Verfahren „Brendlorenzen“ gemeldet wurde.

Prognose

Für die Standortwahl waren neben den Kriterien der Lage zu Einspeisungsstellen, von möglichst kurzen Leitungs- und Erschließungswegen und der Verfügbarkeit des Standorts vor allem auch die erhebliche Vorbelastung des Änderungsbereichs durch vorhandene Verkehrsstrassen, angrenzende Industriegebiete und vorhanden Infrastrukturleitungen ausschlaggebend.

Es handelt sich bei der gewählten Ackerfläche einschl. der angrenzenden Straßenbegleitstrukturen um Flächen von geringer Bedeutung für Arten und Lebensräume, so dass die Beeinträchtigung der Lebensraumfunktionen vergleichsweise gering ist.

Die Festsetzungen zur Anlage von Gehölzpflanzungen zur landschaftlichen Einbindung auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans dienen auch der Schaffung von Trittsteinen und wirken sich positiv auf die Qualität des Biotopverbunds aus.

Durch geeignete Festsetzungen auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Tiere, Pflanzen und Lebensräume“ mit Vorgaben für einen Beginn der Baumaßnahmen bzgl. der Bodenbrüter können artenschutzrechtliche Tatbestände ausgeschlossen werden.

Insgesamt sind die mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale verbundenen Auswirkungen unter Berücksichtigung der auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

2.6 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Bestand

Immissionen

Das Gebiet ist hinsichtlich Lärm durch die Bundesstraße B 279 im Süden sowie die Staatsstraße St 2292 im Osten vorbelastet. Weiterhin wirken die Hofstellen im Nordwesten sowie das Industriegebiet „Am Altenberg“ im Osten der Staatsstraße möglicherweise auf den Änderungsbereich ein.

Erholung

Die Umgebung des Änderungsbereichs hat mit ihren landwirtschaftlichen Wegen und der abwechslungsreichen Topografie Bedeutung für die Naherholung für die Stadt Bad Neustadt. Dabei ist insbesondere der Radweg entlang der Staatsstraße als wichtige Erholungerschließung zu nennen.

Prognose

Die vorgesehenen Anlagen unterliegen den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzrechts.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen werden entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Durch technische und organisatorische Maßnahmen werden Emissionen in Form von Lärm (Anlagen Geräusche, Verkehr), Geruch und Luftschadstoffe auf ein immissionsschutzrechtlich zulässiges Maß begrenzt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Erlenbrunnen“ wurde durch die Hock & Partner Sachverständige PartG mbB (Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut) mit Datum vom 17.06.2026 ein immissionsschutztechnisches Gutachten bezüglich Schalls erstellt. Gegenstand des Gutachtens ist die Prognose der zu erwartenden anlagenbedingten Lärmbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb der schutzbedürftigen Nachbarschaft.

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens wurden die ermittelten Beurteilungspegel den maßgeblichen Immissionsrichtwerten der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) gegenübergestellt. Auf dieser Grundlage wurde überprüft, ob die Anforderungen an den Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche eingehalten werden.

In dem o. g. Gutachten wird nachgewiesen, dass der Änderungsbereich der geplanten Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne dass dadurch ein unlösbarer städtebaulicher Konflikt verursacht wird. Es wird aufgezeigt, dass auf den Planungsflächen durch verhältnismäßige und übliche Schallschutzmaßnahmen gewerbliche Nutzungen realisiert werden können und damit keine unzulässige Konfliktverlagerung auf ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren erfolgt.

Die Wegebeziehungen – auch für die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen – um die geplante Anlage bleiben unverändert, Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Insgesamt ist deshalb für das Schutzgut Mensch mit einer geringen bis mittleren Erheblichkeit zu rechnen.

2.7 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Bestand

Beim Änderungsbereich handelt es sich um den flach nach Osten in Richtung Dolzbach exponierten Hang am nördlichen Ortseingang von Bad Neustadt a.d. Saale.

In der Umgebung sind nur im Nordwesten, Südwesten, Süden und Osten Gehölzstrukturen vorhanden, die teilweise als Gehölzkulissen wirksam sind.

Aufgrund der Topografie ist der Standort deshalb vor allem von Norden (Staatsstraße St 2292), Nordosten (Aussichtspunkte und Naherholungsgebiete an den Hängen des Altenbergs) sowie teilweise von der Bundesstraße B 279 im Westen und Osten einsehbar.

Vorbelastungen des Landschaftsraums in der Umgebung des Änderungsbereichs bestehen durch die vorhandenen Straßen im Osten und Süden, die Industriegebiete östlich des Dolzbachs sowie die Freileitungen, die von Nordwesten nach Süden den Änderungsbereich überspannen. Hier ist teilweise eine Erdverkabelung im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahme vorgesehen.

Das Gebiet selbst hat mit seinen landwirtschaftlichen Wegen und dem Radweg entlang der Staatsstraße Bedeutung für die Naherholung.

Der landschaftlichen Einbindung des geplanten Bauvorhabens kommt aufgrund der Höhe und Größe der Baukörper sowie der Lage am nördlichen Ortseingang von Bad Neustadt besondere Bedeutung zu.

Prognose

Mit der Neuanlage von Baumpflanzungen vor allem nach Osten, Nordosten und Norden sind umfangreiche Maßnahmen zur Verringerung der Einsehbarkeit vorgesehen. Diese werden bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung symbolhaft dargestellt.

Aufgrund der Höhe der geplanten Baukörper (v.a. Gasspeicher mit ca. 20,0 m und Kamine mit ca. 30 m) ist eine vollständige Einbindung in das Landschaftsbild durch Gehölze insbesondere in den ersten Jahren sowie im Winterhalbjahr nicht möglich.

Nach Süden und Westen werden auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans ebenfalls Gehölzpflanzungen vorgesehen, die jedoch aufgrund der vorhandenen Leitungstrassen mit ihren Abstandsflächen über weite Strecken ohne höhere Bäume ausgeführt werden müssen. Allerdings sind auf den Dammböschungen der Bundesstraße im Süden bereits Feldgehölze vorhanden, die die Einsehbarkeit der Anlagen von Süden stark reduzieren.

Die Höhenfestsetzungen der Gebäude erfolgen nach funktionalen und technischen Anforderungen der im Sondergebiet zulässigen Anlagen auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans und dienen der Sicherung des vorgesehenen Nutzungszwecks.

Insgesamt ist mit einer mittleren bis hohen Erheblichkeit zu rechnen.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaft/Landschaftsbild“ am Ortseingang von Bad Neustadt a.d. Saale können mittelfristig durch die vorgesehenen Bepflanzungen auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans deutlich verringert werden.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Prognose

Für den Änderungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: BayernViewer Denkmal, Stand 6/2026).

Das nächste bekannte Bodendenkmal liegt ca. 375 m nordwestlich des Änderungsbereichs. Es handelt sich um einen Bestattungsplatz der Hallstattzeit (D-6-5627-0008).

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist mit keiner Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu rechnen.

2.9 Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Änderungsbereichs.

Überlagerungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen ergeben sich durch die mit der Ausweisung verbundene Flächeninanspruchnahme.

3 Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung)

Ohne die Änderung der Flächennutzungsplanung bzw. die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Erlenbrunnen“ würde das u. a. in der Biogasanlage Unsleben erzeugte Biogas an einem anderen Standort zwischengespeichert und von dort aus mehreren Blockheizkraftwerken zugeführt werden.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Vorfeld der Planung wurde in verschiedensten Varianten eine optimale Anordnung der erforderlichen Baukörper, Erschließungs- und Wasserrückhaltungsflächen auf der mäßig nach Osten geneigten Fläche überprüft, um die Inanspruchnahme von Grund und Boden soweit als möglich zu reduzieren.

Gleichzeitig wurden geeignete Maßnahmen zur Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild (Eintiefung der Baukörper) sowie zur Ausbildung von Sichtkulissen (Sichtschutzwände, Gehölzpflanzungen (Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume, begrünte Wände etc.)) überprüft und insbesondere mit dem Staatlichen Bauamt Schweinfurt hinsichtlich der Lage in der Anbauverbotszone bzw. Anbaubeschränkungszone von Staatsstraße und Bundesstraße sowie der ggf. erforderlichen Freihaltebereiche von Sichtdreiecken abgestimmt.

Eine Reihe von Überlegungen und Maßnahmen gestatten es, mithilfe von Festsetzungen die Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung insbesondere hinsichtlich ihrer Reichweite auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans zu verringern.

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung wurden auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans entwickelt und festgesetzt. Diese betreffen v. a.

- Minimierung der Versiegelung
- Reduzierung von Geländeänderungen durch Bodenauf- und -abtrag unter gleichzeitiger Berücksichtigung einer möglichst landschaftsbildverträglichen Einbindung der Baukörper
- Regulierung des Wasserabflusses mit Drosselung der abzuleitenden Wassermenge durch möglichst unbefestigte Rückhaltebecken
- Pflanzung von Gehölzstrukturen als Sichtkulissen zur Einbindung der geplanten Anlagen in das Landschaftsbild
- Beschränkung der Gesamthöhe der Anlagen soweit unter funktionalen und technischen Anforderungen möglich
- Lage und Gestaltung von Einfriedungen

- Festlegungen von Bepflanzungen einschl. Ausführungsfrist für die Pflanzungen
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Bei den im Bebauungsplan für das Sondergebiet vorgesehenen Festsetzungen handelt es sich um Eingriffe im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG, nämlich um „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (...), die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans erfolgt die Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

Im Bebauungsplan werden interne und externe Ausgleichsflächen festgesetzt.

Der Einbindung der Gesamtmaßnahme in das Landschaftsbild kommt durch die Lage am nördlichen Ortsrand besondere Bedeutung zu. Dabei ermöglicht die Summe der auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen zur Eingrünung die Einbindung der geplanten Baukörper in das Landschaftsbild.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist u.a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Lage der Fläche hinsichtlich der Nahwärmetrasse und der Einspeisung in das örtliche Fernwärmenetz
- Unmittelbare Nähe zum Umspannwerk Brendlorenzen für eine mögliche Stromeinspeisung
- Verfügbarkeit der Fläche
- Anbindung der Fläche an das bestehende Straßen- und Wegenetz für Bau- und Wartungsmaßnahmen
- Lage außerhalb von Siedlungsflächen, um potenzielle Nutzungskonflikte möglichst zu vermeiden
- Möglichst geringe Auswirkung auf das Landschaftsbild
- Keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten nach BNatSchG.

Deshalb wurden keine alternativen Standorte in der Umgebung geprüft, die vergleichbare Voraussetzungen aufweisen würden.

6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ.

Als Grundlage dieser verbal-argumentativen Darstellung und der dreistufigen Bewertung (geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit) wurden Angaben der Fachbehörden sowie Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwendet.

Die zur Verfügung gestellten Informationen wurden in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen. Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Änderungsbereichs wurden ferner herangezogen:

- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale.

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern für den Landkreis Rhön-Grabfeld, 1999 (trifft keine konkreten Aussagen für den Planungsraum)
- Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand 2/2026)
- eigene ergänzende Erkenntnisse durch Ortsbegehungen.
- Bodengutachter (Intergeo Ingenieurgesellschaft mbH, Mellrichstadt)
- Gutachterliche Einschätzung zur Immissionssituation (immissionsschutztechnisches Gutachten bezüglich Schalls (Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB, 17.06.2026), immissionschutztechnisches Gutachten zur notwendigen Schornsteinhöhe vor (Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB, 07.06.2026)

Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante 18. Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der jetzt vorgelegten 18. Änderung des Flächennutzungsplans möchte die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale die bauleitplanerischen Voraussetzungen für den Bebauungsplan „Am Erlenbrunnen“ mit der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Speicher- und Energieverwertungsanlagen, insbesondere Gas- und Wärmepufferspeichern sowie Blockheizkraftwerken, schaffen.

Die Flächennutzungsplanänderung enthält für den ca. 2,5 ha großen Änderungsbereich statt der bisherigen Darstellung als „Fläche für Landwirtschaft“ die Darstellung eines Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen“.

Dadurch ergeben sich verschiedene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die nachfolgend zusammengefasst sind:

Schutzgut	Erheblichkeit
Fläche	gering
Boden	gering bis mittel
Klima/Luft	keine
Wasser	gering bis mittel
Tiere und Pflanzen	gering
Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	gering bis mittel
Landschaft/Landschaftsbild	mittel bis hoch
Kultur- und Sachgüter	keine

Die Auswirkungen der mit der 18. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale verbundenen Maßnahmen sind aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen und der auf der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplans möglichen Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen insgesamt von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild verbleibt zunächst eine hohe Erheblichkeit, die sich mit fortschreitender Entwicklung der Eingrünungsmaßnahmen reduziert.