

Gemeinde: Güntersleben  
Kreis: Würzburg

19.04.2021



## Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Altenberg II“

Entwurf

### Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



## Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgaben und Inhalt des Umweltberichtes.....	3
2.	Einleitung.....	3
2.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans .....	3
2.2	Zutreffende Fachgesetze und -pläne mit Umweltschutzzielen .....	4
3.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	7
3.1	Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand und Prognose Nichtdurchführung der Planung .....	7
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	7
3.2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	7
3.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden.....	9
3.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	10
3.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima, Luftqualität sowie Klimawandel .....	11
3.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt .....	12
3.2.6	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete.....	13
3.2.7	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	13
3.2.8	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	13
3.2.9	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	17
3.2.10	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	17
3.2.11	Risiken z.B. durch Unfälle und Katastrophen.....	18
3.2.12	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	18
3.2.13	Darstellung von Landschaftsplänen oder sonstigen Plänen .....	19
3.2.14	Kumulierung von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	19
3.2.15	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes .....	20
3.3	Maßnahmen / Hinweise zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	20
3.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	21
3.5	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) .....	21
4.	Zusätzliche Angaben .....	21
4.1	Hinweise auf technische Verfahren, Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse .....	21
4.2	Maßnahmen zur Überwachung .....	22
5.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	22
	Referenzliste der Quellen .....	23
	Abbildungsverzeichnis .....	24

## 1. Aufgaben und Inhalt des Umweltberichtes

Die Änderung des Baugesetzbuches vom 04.05.2017 (BGBL I, S.2414) setzt die europäische Richtlinie 2014/52/EU um. Im Zuge dieser Überarbeitung wurde die Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB) erweitert.

Es ist grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen (Ausnahme: § 13 BauGB, § 13 a BauGB und § 13 b BauGB sowie § 34 Abs. 4 BauGB und § 35 Abs. 6 BauGB).

Der Umweltbericht ist das zentrale Dokument der Umweltprüfung, das die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Einbindung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange bildet und so eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde ermöglicht.

Die Umweltprüfung ist mit dem Umweltbericht in das Bauleitplanverfahren eingebunden. Zu Beginn sind der Untersuchungsumfang und der Detaillierungsgrad bezüglich der verschiedenen Schutzgüter, auch ihre Wechselwirkungen untereinander, unter Abstimmung mit den Fachbehörden und Trägern sonstiger öffentlicher Belange (sog. Scoping), von der Gemeinde festzulegen.

Die Grundlage für den Inhalt des Umweltberichtes ist die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB. Der Umweltbericht stellt im Wesentlichen den Bestand und die möglichen Umweltauswirkungen durch den Bau und den Betrieb der geplanten Vorhaben dar.

Bei der Bewertung der Auswirkungen müssen die Möglichkeiten der Vermeidung, der Verringerung und des Ausgleichs durch entsprechende Maßnahmen aufgezeigt werden. Hierzu ist auch die potentielle Entwicklung des Gebietes ohne Planung zu bewerten und mögliche Planungsalternativen zu klären. Der Umweltbericht ist am Ende nochmals allgemeinverständlich zusammenzufassen.

Der Umweltbericht ist ein Teil der Begründung des Bauleitplanverfahrens und nimmt daher am gesamten Bauleitplanverfahren teil.

## 2. Einleitung

### 2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Güntersleben beabsichtigt die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Altenberg II“ am nördlichen Ortsrand von Güntersleben.

Die Wohnbauflächen sind bereits nahezu vollständig bebaut. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird eine Nachverdichtung auf innerörtlichen Bauflächen gestattet und somit eine weitere Ausweisung neuer Bauflächen am Ortsrand verhindert. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgößen und auch der -zuschnitte wird in den Flächen der Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplanes innerörtliches Potential für Entwicklungsmöglichkeiten erkannt. Dieses soll vorrangig zur Deckung des vorhandenen Bedarfes an Bauland verfügbar gemacht werden.

Die Größe der geplanten Teilaufhebung des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 1,2 ha.

Obwohl es sich bei der vorliegenden Planung um eine Aufhebung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt und somit gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann, soll dies vorsorglich aufgrund der zukünftig möglichen Nachverdichtung untersucht werden.

## 2.2 Zutreffende Fachgesetze und -pläne mit Umweltschutzziele

### (Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes)

Die Umweltprüfung erfolgt durch die Gemeinde Güntersleben auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfs der Teilaufhebung des Bebauungsplans.

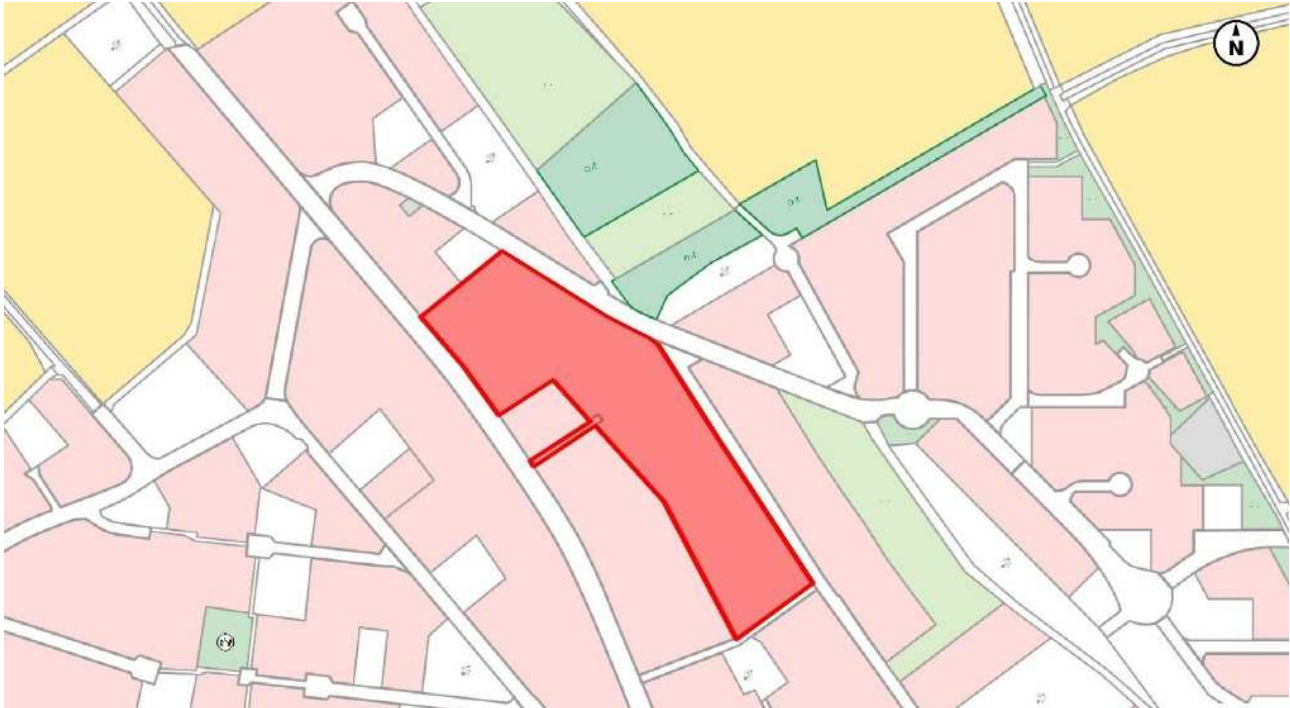


Abbildung 1: Tatsächliche Nutzung (Quelle: Bayernatlas Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung 2021), bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 12.04.2021

Legende:

- rosa: Wohnbaufläche (im Geltungsbereich)
- weiß: Verkehrsfläche (Stichstraße im Geltungsbereich)
- rot gefüllte Fläche: Geltungsbereich Teilaufhebung Bebauungsplan „Altenberg II“
- gelb: Landwirtschaft/Ackerland
- hellgrün: Landwirtschaft/Grünland
- dunkelgrün: Gehölz
- grau: Industrie- und Gewerbefläche / Versorgungsanlagen

Weiter wird auf die zu erwartenden Auswirkungen der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Altenberg II“ auf Natur und Umwelt sowie die umliegende Bebauungsstruktur eingegangen.

Darstellung der einschlägigen Fachgesetze, Fachpläne, festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung:

Sämtliche allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzgebung, die Wasser-, Brandschutz- und Abfallgesetzgebung sowie die Immissionsgesetzgebung sind mit entsprechenden Verordnungen berücksichtigt.

Ein Bauleitplanverfahren ist ein Prozess, in dem umweltrelevante Belange ermittelt und berücksichtigt werden bzw. Maßnahmen aufgestellt werden, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Durch die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie durch die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden weitere relevante Ziele und Belange ermittelt und gemäß Abwägungsergebnis in die Planung aufgenommen. Somit werden sowohl fachliche Kompetenzen zusammengeführt als auch subjektive Meinungen berücksichtigt.

Weiterhin wurden Daten der relevanten Schutzgüter über den Bayernatlas Plus abgefragt. Folgende Themenkarten werden berücksichtigt:

- Regionalplanung in Bayern
- Schutzgebiete des Naturschutzes
- Biotopkartierung Bayern
- Wasserschutzgebiete
- Denkmaldaten (BLfD)
- Freizeitwege (BVV)
- Naturgefahren, Georisiken, Hochwasser

Im Folgenden werden die im näheren Umgriff vorhanden Schutzgebiete aufgezeigt und ihre Lage in Bezug auf das Wohngebiet dargestellt.

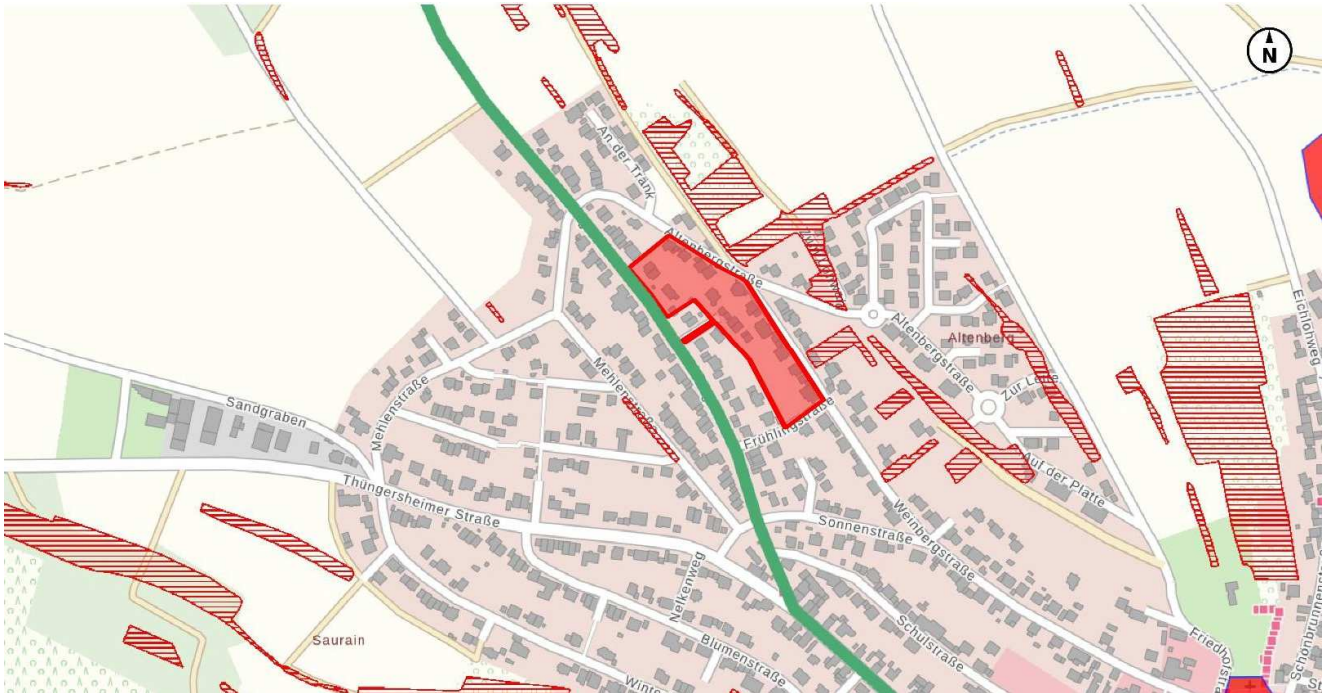


Abb. 2: Übersicht über Schutzgebiete (Datenabruf Bayernatlas Plus der Bayr. Vermessungsverwaltung 2021, BLfD, BLfU, EuroGeographics, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 12.04.2021)

rot schraffiert: amtliche Biotopkartierung

rot gefüllt mit blauer Umrandung: Bodendenkmale

rosa gefüllt mit blauer Umrandung/ rosa Quadrat: Baudenkmal

grüne Linie: Radweg

rot gefüllt: Geltungsbereich Teilaufhebung Bebauungsplan „Altenberg II“

Ergebnis der Datenabfrage:

Innerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Altenberg II“ befinden sich gemäß der vorangegangenen Abfrage keine Schutzgüter.

Umgebung des Geltungsbereiches:

Nordöstlich schließt eine Vielzahl von kartierten Biotopflächen auf den jenseits der Wohnerschließungsstraße liegenden Grundstücken an. Hierbei handelt es sich um die sogenannten Hangzonen am Altenberg, ein Mesophiles Gebüsch mit Streuobst-Bestandteilen und trockenen Altgrasbeständen mit der Nummer 6125-0099, die sich in die Teilflächen 001 - 006 aufgliedern. Diese Biotopstrukturen sind gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis Würzburg, Stand März 1999) lokal bedeutsam. Der Erhalt und die Optimierung dieser lokal bedeutsamen Trockenstandorte sind als Ziel formuliert.

Da diese Biotopstrukturen außerhalb des Geltungsbereiches der Teilaufhebung liegen und diese Flächen bereits durch die vorhandene Bebauung abgegrenzt werden, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die ABSP Naturraumuntereinheit ist 135-A Wern-Lauer-Hochfläche.<sup>1</sup>

Unterhalb angrenzend verläuft ein eingetragener Radweg entlang der Frühlingsstraße.

Südwestlich ist ein Streuobstbestand innerhalb der angrenzenden Bebauung mit der Nummer 6125-0083-017 von 1997 kartiert, der jedoch nicht mehr in dieser Form vorhanden ist.

Alle weiteren abgefragten Belange, liegen nicht im näheren Umfeld der Planung. Somit gibt es keine Berührungspunkte, die negative Auswirkungen bewirken könnten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Gesamtüberarbeitung Planstand 27.09.2011) der Gemeinde Güntersleben sind für den betroffenen Bereich keine naturschutz- oder landschaftlichen Ziele enthalten, die dem Vorhaben entgegenstehen. Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Altenberg II“ ist als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

---

<sup>1</sup> Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern; Landkreis Würzburg, März 1999

### **3. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden drei Wertigkeiten unterschieden. Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus werden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima / Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

#### **3.1 Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand und Prognose Nichtdurchführung der Planung**

##### **(Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung)**

Das Plangebiet liegt im Norden von Güntersleben und umfasst Wohnbauflächen, die bereits seit Jahrzehnten bebaut sind.

Nördlich und östlich grenzen die Erschließungsstraßen des Wohnbaugebietes an. Im Süden und Westen liegen weitere private Grundstücke, die auch bereits bebaut sind. Lediglich nordwestlich grenzt ein Grundstück an den Geltungsbereich, das bisher unbebaut ist.

Die Umweltmerkmale der im Geltungsbereich liegenden Flächen, als auch der unmittelbar angrenzenden Flächen, sind nicht als besonders hochwertig oder als einzigartig einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind dort aus diesem Grund nicht zu erwarten. Da sich das Planvorhaben innerhalb von Wohnbauflächen befindet, ist das Landschaftsbild hierbei zu vernachlässigen.

Eine nähere Betrachtung erfolgt in den folgenden Kapiteln.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der momentane Bestand mit den jetzigen Gartengrundstücken erhalten bleibt. Gleichzeitig würde aber die Nachfrage nach Bauplätzen bzw. Baumöglichkeiten oder Erweiterungen weiterhin existieren.

In der Vergangenheit gab es bereits Bauanfragen, die darauf abzielten, die bestehende Bebauung zu erweitern, z.B. durch Dachgauben.

Der Erschließungsaufwand ist an der geplanten Stelle gering, da die Erschließungsstraßen bereits vorhanden sind. Lediglich Kanal- und Wasserhausanschlüsse für zusätzliche Gebäude sind bei Bedarf zu erstellen. An anderer Stelle im Gemeindegebiet wäre eine Ausweisung mit einem deutlich höheren Erschließungsaufwand und einer höheren Beeinträchtigung der Landschaft verbunden.

#### **3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

##### **3.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen**

###### **Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)**

---

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Fläche wird als Wohnbaufläche genutzt und ist bereits bebaut. In den vorhandenen Gärten befinden sich ältere Gehölze, die eventuell Höhlen aufweisen könnten oder bereits Nistkästen enthalten. Ebenso sind durch die bestehenden Gebäude Lebensräume für gebäudebrütende Vogelarten sowie für Fledermäuse vorhanden.

Ein Umbau bzw. die Erweiterung von Bestandsgebäuden sowie die Errichtung von zusätzlichen Gebäuden nach Aufhebung des Bebauungsplans sind zu erwarten. Abrissarbeiten sind außerdem möglich.

Durch die intensivere Nutzung als Bauland (Nachverdichtung) wird es zulässig, vorhandene Vegetationsflächen oder andere Lebensräume von Pflanzen und Tieren zu zerstören.

Die heterogenen Strukturen innerhalb der Grundstücke haben eine unterschiedliche Bedeutung für den Naturhaushalt:

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird eine weitere Bautätigkeit möglich. Die überplanten Flächen werden bereits wohnbaulich genutzt. Teilweise sind die dazugehörigen Gärten naturnah angelegt. Somit haben Teilbereiche der Grundstücke (insbesondere bebaute Bereiche) eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt, andere Teile der Grundstücke haben eine höhere Bedeutung für den Naturhaushalt (Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten sowie strukturreiche Gärten).

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Altenberg II“ handelt, können keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen festgesetzt werden. Zum Schutz saP-relevanter Tierarten und der Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG greift hier das allgemein gültige Natur- und Artenschutzrecht, das für jedermann verbindlich ist. Eine Ermittlung der tatsächlich betroffenen Tierarten erfolgt in diesem Planungsfall nicht. Die Berücksichtigung und Einhaltung des Artenschutzes ist im Rahmen von Bauvorhaben, die nach § 34 BauGB abgewickelt werden sollen, entsprechend zu prüfen und sicherzustellen. Eine Beeinträchtigung von streng geschützten Arten während der Bauphase ist zu vermeiden. Bei Betroffenheit sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Da die Bauphase nur temporär stattfindet und in einem gewissen Zeitfenster abgeschlossen ist, kann dies bei der Einstufung der Auswirkungen bzgl. ihrer Erheblichkeit begünstigend Berücksichtigung finden.

#### Betriebsphase

Durch die mögliche Nachverdichtung des allgemeinen Wohngebietes ist davon auszugehen, dass dauerhaft Lebensraum zerstört wird. Durch die Errichtung von zusätzlichen Gebäuden und auch durch deren Nutzung können unterschiedliche Arten verdrängt werden. Es ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Zudem wird durch die mögliche zusätzliche Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung das Grünvolumen gegenüber der bestehenden Situation reduziert. Der Anteil der zulässigen Versiegelung muss sich jedoch der umgebenden Bebauungsstruktur anpassen. Somit geschehen die Beeinträchtigungen im vorliegenden Planungsfall bzw. in der dann zulässigen Bebauung kleinflächig, wodurch evtl. negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt nur punktuell auftreten.

In der späteren Nutzung der Grundstücke werden die unbebauten Freiflächen weiterhin als Garten Verwendung finden und als Lebensraum dienen können. Somit werden die Beeinträchtigungen für die im Plangebiet lebenden Tiere möglichst gering gehalten.

Durch die Einhaltung des Natur- und Artenschutzrechtes, das für jedermann verbindlich ist, sind Beeinträchtigungen möglich, aber entsprechend zu vermeiden oder zu minimieren.

#### Wirkungsgefüge

Tiere und Pflanzen sind wichtiger Bestandteil des Ökosystems. Durch die enge Verzahnung der Funktionen des Naturhaushalts untereinander sind die Wirkungen zu betrachten. Die Reduzierung der Vegetation und die dadurch verringerte Transpirationsleistung werden negative Auswirkungen auf den Wasserkreislauf und das örtliche Kleinklima haben. Da Privatgärten ein geringeres Grünvolumen als beispielsweise Wälder aufweisen und somit eine geringere Transpirationsrate haben, sind die Beeinträchtigungen nicht als hoch einzustufen. Durch die spätere Weiter- oder Wiedernutzung als Garten, können diese negativen Auswirkungen reduziert werden.

#### Nutzung natürlicher Ressourcen und deren nachhaltige Verfügbarkeit

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Altenberg II“ werden keine Acker- bzw. Anbauflächen aus der Nutzung genommen. Es handelt sich um ein vorhandenes bereits bebautes Wohnbaugebiet, das für die landwirtschaftliche Nutzung sowieso nicht mehr zur Verfügung steht.

Die Auswirkungen auf die natürlichen Ressourcen, hier insbesondere auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen, sind somit zu vernachlässigen.



## Bewertung

---

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist in der Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung sowie aufgrund der geringen Größe der hinzukommenden Bauflächen, aber auch des Lebensraumverlustes, als **mittel** zu werten.

### 3.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden

#### Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

---

Während der Bauphase wird keine größere Fläche beansprucht als nach Beendigung der Bauarbeiten, da die Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen innerhalb des vorhandenen Wohnbaugesbietes auf bereits versiegelten Flächen eingerichtet werden können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind damit auszuschließen.

#### Betriebsphase

---

Beim Bau von zusätzlichen einzelnen Wohngebäuden oder Gebäudeerweiterungen sind gewisse Versiegelungen zum Bau dieser und dazugehöriger Erschließungsflächen erforderlich. Zur Haupterschließung der Flächen dienen die „Altenbergstraße“, die „Weinbergstraße“ und die „Frühlingsstraße“. Diese sind bereits vorhanden. Somit wird mit dem Schutzgut Boden sparsam umgegangen.

Durch die dann zulässige Nachverdichtung entfällt ein Teil des Lebensraums für Tiere und Pflanzen. Die Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen ist bereits im Kapitel 3.2.1 hinreichend beschrieben. Im Gegenzug wird Lebensraum für den Menschen geschaffen. Außerdem ist die landwirtschaftliche Nutzung auf den überplanten Flächen jetzt schon nicht mehr möglich. Detaillierte Ausführungen folgen im Abschnitt Nutzung natürlicher Ressourcen und deren nachhaltige Verfügbarkeit.

Die Menge des erforderlichen Bodenaushubs ist in dem vorliegenden Fall als sehr gering einzuschätzen, da der Bodenaushub hier nur beim Bau von zusätzlichen Gebäuden entsteht. Beim Bau von Wohngebäuden innerhalb der Wohnbauflächen ist aufgrund der vorhandenen Topographie eine größere Menge von Aushubmaterial möglich. Dies hängt jedoch von der Höheneinstellung der späteren Wohngebäude ab und kann aufgrund dessen nicht abschließend bewertet werden.

Zum Schutz des Mutterbodens sollte nicht mehr benötigter Mutterboden nach Möglichkeit ortsansässigen Landwirten zur Verfügung gestellt oder einer anderen hochwertigen Wiederverwertung zugeführt werden.

#### Wirkungsgefüge

---

Bodenfunktionen sind für den natürlichen Kreislauf relevant. Durch Versiegelung bzw. Teilversiegelung werden diese Funktionen zerstört und weitgehend unterbunden. Da die Versiegelung nur kleinflächig im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude entsteht, ist nicht mit einem dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass durch die Nachverdichtung keine Beeinträchtigungen bzw. Wechselwirkung auf andere Schutzgüter, wie z.B. das Schutzgut Wasser, einhergehen. Überschüssiges Oberflächenwasser kann beispielsweise in privaten Zisternen zurückgehalten und dann möglichst direkt dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Dadurch werden die Beeinträchtigungen möglichst geringgehalten.

#### Nutzung natürlicher Ressourcen und deren nachhaltige Verfügbarkeit

---

Durch die Inanspruchnahme von Boden als Bauland werden die Bodenfunktionen, wie zuvor beschrieben, dauerhaft zerstört.

Es handelt sich bei den vorliegenden Bodenstrukturen um Privatgärten. Die betroffenen Flächen sind in der Bodenschätzungskarte nicht enthalten, da es sich seit Jahrzehnten um ein Wohngebiet handelt. Aufgrund dessen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Es liegen keine Moorböden vor bzw. es sind ähnlich spezielle Bodenausprägungen nicht bekannt.

#### Bewertung

---

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden ist in der Gesamtbetrachtung als **äußerst gering** zu werten.

### 3.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

#### Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

---

Während der Baumaßnahmen wird der Wasserkreislauf kleinflächig wie folgt verändert: Der Oberflächenabfluss erhöht sich durch die Entfernung der Vegetation und die beginnende Verdichtung und Versiegelung des Bodens. Das Grundwasser ist während und durch die Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung und Beeinträchtigung zu schützen.

#### Betriebsphase

---

Innerhalb oder angrenzend an den Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans ist kein Gewässer vorhanden, welches durch Baumaßnahmen beeinträchtigt wird. Aufgrund des Gebietscharakters und der Anpassungspflicht kann die Ansiedlung einer Tankstelle ausgeschlossen werden. Von daher ist nicht vom Umgang mit Schadstoffen auszugehen. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist somit ausgeschlossen.

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. So können beispielsweise versickerungsfähige Materialien für Stellplätze und Wege verwendet werden. Außerdem soll unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser nach Möglichkeit vor Ort genutzt werden. Überschüssiges Oberflächenwasser kann beispielsweise in privaten Zisternen zurückgehalten und dann möglichst direkt dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Dies soll bewirken, dass möglichst viel unverschmutztes Wasser zurück in den natürlichen Wasserkreislauf gelangt und nach wie vor zum Erhalt des ökologischen Gleichgewichtes beiträgt. Zudem sind in dem bestehenden Wohngebiet entsprechende Kanäle vorhanden, welche die Gefahr von Sturzfluten und Überschwemmungen reduzieren sollen.

Nachdem die Erschließungsstraßen und Wohnbebauung bereits vorhanden sind, kommt es im Vergleich zur Ausweisung auf anderen Flächen oder gegenüber anderen Baugebieten gleicher Art zu einer nur minimalen zusätzlichen Versiegelung und damit zu äußerst geringen Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs.

Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete befinden sich nicht innerhalb oder in der Nähe des Plangebietes.

Überschwemmungsgebiete oder Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht direkt betroffen.

#### Wirkungsgefüge

---

Das Schutzgut Wasser steht in enger ökologisch-funktionaler Verbindung mit den anderen Schutzgütern, insbesondere dem Schutzgut Luft und Klima. Die Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie die Verringerung der Grundwasserneubildung und der direkten Verdunstung führen zu klein-klimatischen Veränderungen. Um diesen zu begegnen, können Minimierungsmaßnahmen für den Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser (s.o.) zusätzlich Beeinträchtigungen auf ein sehr geringes Maß reduzieren. Ein Absinken des Grundwasserstandes würde letztendlich das Schutzgut Mensch, Tier und Pflanze schädigen.

#### Nutzung natürlicher Ressourcen und deren nachhaltige Verfügbarkeit

---

Wasser ist eine wichtige Lebensgrundlage für alle Lebewesen. Auch in Zukunft muss dieses Gut in sauberer Form verfügbar sein. Durch einen umweltbewussten Umgang mit sauberem Dach- und Oberflächenwasser, durch die Vermeidung der Grundwasserverschmutzung sowie die Entsorgung

des Schmutzwassers durch das Ortsnetz und die fachgerechte Wiederaufbereitung dessen in der gemeindeeigenen Kläranlage, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

#### Bewertung

---

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist in der Gesamtbeurteilung, unter Berücksichtigung der o.g. Minimierungsmaßnahmen als **sehr gering** zu werten.

### **3.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima, Luftqualität sowie Klimawandel**

#### **(Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima, Reinhaltung der Luftqualität, Auswirkungen auf das Klima (Treibhausgasemissionen), Klimawandel)**

##### Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

---

Baubedingt ist mit Staubemissionen zu rechnen. In der Luft können dann wahrscheinlich kurzzeitig höhere Emissionswerte festgestellt werden. Diese liegen im üblichen Rahmen von Bauarbeiten. Somit sind diese hinzunehmen. Klimatische Auswirkungen sind aufgrund der temporären Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Der Klimawandel wird durch die Bauarbeiten nicht in feststellbarem Maße begünstigt.

##### Betriebsphase

---

In dem geplanten Wohngebiet werden vereinzelt neue Häuser entstehen, da bereits der überwiegende Teil der Grundstücke bebaut ist. Daher ist mit zunehmendem Verkehr durch die Bewohner zu rechnen. Dieser verursacht Treibhausgasemissionen, die wiederum den Klimawandel begünstigen und die Luftqualität beeinträchtigen. Ein gewisses Maß an Emissionen entsteht, wenn neue Baugebiete entstehen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bereits bestehenden Nutzungen, ist nicht mit einem erhöhten Treibhausgasausstoß zu rechnen. Über das Normalmaß, der vorgesehenen Nutzung, hinaus sind somit keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Eventuell vorhandene Hühner oder sonstige Kleintiere, die für den privaten Bedarf gehalten werden dürfen, rufen keine beeinträchtigenden Geruchsemissionen hervor und sind in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Lokal können bedingt durch Schattenwurf, Luftstau und Erwärmungen durch Gebäude kleinklimatische Veränderungen auftreten. Diese sind jedoch aufgrund der geringen Bebauungsdichte zu vernachlässigen. Auswirkungen können zudem durch die entsprechende Nutzung der Grundstücke als Privatgärten sowie der offenen Bauweise des vorhandenen Gebietes vermieden werden.

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise im vorhandenen Bebauungsplan „Altenberg II“ und der Anpassungspflicht für Vorhaben gemäß § 34 BauGB bestehen aufgelockerte Strukturen im Wohngebiet, wodurch die Beeinträchtigung von Luftbahnen vermieden wird. Es handelt sich hierbei nicht um ein charakteristisches Kaltluftentstehungsgebiet, aus dem ein Luftaustausch zwingend erforderlich ist und erhebliche Beeinträchtigungen bei einer Reduzierung des Luftaustauschs hervorgerufen werden.

Eine Beeinträchtigung der überörtlichen Klimasituation ist hinsichtlich der o.g. Punkte nicht zu erwarten.

##### Wirkungsgefüge

---

Das Schutzgut Luft und Klima ist entscheidend für die Gesundheit der Lebewesen. Auch ist es entscheidend, da das Gleichgewicht des Wasserkreislaufes durch übermäßige Temperaturerhöhungen gestört werden könnte. Möglichen Temperaturerhöhungen und kleinklimatischen Veränderungen wird hauptsächlich durch die offene Bauweise, die im Plangebiet vorherrscht, begegnet. Es sind somit geringe Beeinträchtigungen zu erwarten, die sich aufgrund der Versiegelung und der Verwendung künstlicher Materialien nicht gänzlich vermeiden lassen.

## Bewertung

---

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima ist in der Gesamtbetrachtung als **gering** zu werten.

### 3.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt

#### Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

---

In der Bauphase kann es kurzfristig zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kommen. Dies lässt sich nicht vermeiden und ist aufgrund der absehbaren Dauer der Einschränkungen hinzunehmen. Die Beeinträchtigung ist relativ gering, da es sich um einzelne Gebäudeerrichtungen handelt und das Baugebiet bereits eingegrünt ist und somit die Fernwirkung reduziert wird.

Das Plangebiet weist eine homogene Struktur auf und beinhaltet nur wenig verschiedene Habitatstrukturen. Die baubedingte Zerstörung der vorhandenen Habitatstrukturen beeinträchtigt die biologische Vielfalt somit nur in geringem Maß. Artenschutzrechtliche Belange sind in dem jeweiligen Bauvorhaben zu berücksichtigen und die rechtssichere Behandlung zu beachten, um keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszulösen.

#### Betriebsphase

---

Das Plangebiet ist bereits durch die vorhandene Wohnnutzung geprägt. Alle Flächen des Plangebietes sind deshalb infolge der gemeinsamen Betrachtung der betroffenen Schutzgüter überwiegend der Kategorie I „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zuzuordnen.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Ortsbereiches der Gemeinde Güntersleben und wird komplett von anderer Wohnbebauung umschlossen. Lediglich nördlich grenzt punktuell die freie Landschaft mit Grünland und dichten Heckenzügen an. Somit besteht ein verträglicher Übergang von den Bauflächen zur Landschaft.

Die biologische Vielfalt innerhalb des Geltungsbereiches der Teilaufhebung des Bebauungsplans ist als gering einzuschätzen. Durch die geplante Zulässigkeit der Nachverdichtung können Privatgärten zerstört werden. Bestehende hochwertige Gehölzstrukturen oder Einzelbäume sollen nach Möglichkeit erhalten werden. Ein Wegfall dieser ist für die Wahrung des Landschaftsbildes jedoch von untergeordneter Bedeutung, da es sich um Gärten innerhalb eines seit Jahrzehnten vollständig bebauten Wohnbaugebietes handelt.

Es ist davon auszugehen, dass sich keine Änderungen des Landschaftsbildes oder der biologischen Vielfalt ergeben.

#### Nutzung natürlicher Ressourcen und deren nachhaltige Verfügbarkeit

---

Das Landschaftsbild ist ein charakteristisches Merkmal und prägt den Menschen und dessen Heimat. Im Sinne zukünftiger Generationen ist mit dem Landschaftsbild verantwortungsvoll umzugehen. Da sich die Neubauten oder Erweiterungen gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der vorhandenen Umgebung einfügen müssen, bleibt das vorhandene Landschafts- und Ortsbild stimmig. Die biologische Vielfalt bleibt durch die spätere Nutzung der Freiflächen als Gärten weiterhin in der vorhandenen Ausstattung bestehen. Wird das natürliche Standortpotential, welches als gering einzustufen ist, betrachtet, ist festzuhalten, dass eine Nutzung dessen durch eine Bebauung unterbunden wird. Eine tatsächliche Nutzung des Potentials ist jedoch aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung sehr unwahrscheinlich bzw. nicht mehr gegeben.

## Bewertung

---

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt ist als **gering** zu werten.

### 3.2.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Natura 2000-Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Beeinträchtigungen in der Bau- und Betriebsphase auf die nächstgelegenen Gebiete (ca. 1,6 km östlich FFH-Gebiet „Gramschatzer Wald“, ca. 1,8 km südwestlich FFH-Gebiet „Laubwälder um Würzburg“, ca. 2 km westlich Naturschutzgebiet „Höhfeldplatte und Scharlachberg“) sind somit nicht zu erwarten.

#### Bewertung

---

Negative Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

### 3.2.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit

#### Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

---

Während der Bauzeit können Staub-, Lärm- und andere kurzzeitige Beeinträchtigungen auftreten.

Der Radweg „Landkreis Würzburg - Wegenetz des Landkreises“ verläuft auf der Frühlingsstraße südwestlich des Geltungsbereiches. Eine Beeinträchtigung der Radwanderer ist jedoch durch einzelne Bauarbeiten nicht zu erwarten.

#### Betriebsphase

---

Da der Radweg auf einer vorhandenen Straße innerhalb eines Wohnbaugebietes verläuft, ist keine Beeinträchtigung der Nutzer durch das minimal steigende Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Erholungsbereiche im näheren Umfeld werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die angrenzenden Felder können unverändert, wie bisher für Spaziergänge der Bewohner genutzt werden. Durch die Nachverdichtung ist lediglich ein nur gering erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten, wodurch keine Beeinträchtigungen dieser Nutzungen zu erwarten sind.

Im näheren Umfeld sind keine Nutzungen vorhanden, die beeinträchtigende Lärmimmissionen ausstoßen. Die Offroad-Rennstrecke des GMC Güntersleben befindet sich ca. 1 km westlich des Plangebietes. Ein aktiv genutzter Steinbruch liegt ca. 2 km westlich des Plangebietes und hat somit einen ausreichenden Abstand. Zudem sind die nächstgelegenen Nutzungen bereits vorhanden und werden in ihrem Bestand gesichert. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Altenberg II“ entstehen keine neu geplanten Wohnbauflächen, sondern es wird lediglich eine Nachverdichtung ermöglicht. Es sind demnach keine größeren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nutzungen, bei denen mit Schadstoffen umgegangen wird, können aufgrund der vorhandenen Nutzungsart und der Anpassungspflicht ausgeschlossen werden.

#### Bewertung

---

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit ist in der Gesamtbetrachtung als **gering** zu werten.

### 3.2.8 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

#### (Vermeidung von Emissionen, sowie Umgang mit Abfällen und Abwässern)

#### Art und Menge von Schadstoff-Emissionen

#### Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

---

Während der Bauphase können erhöhte Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr auftreten. Diese liegen im üblichen Rahmen von Bauarbeiten. Somit sind diese hinzunehmen.

## Betriebsphase

---

In einem Wohngebiet sind nur Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, zulässig. Die zusätzliche Bebauung muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, wodurch nur Wohngebäude zulässig sind. Beeinträchtigungen auf die vorhandene Wohnnutzung im Gebiet sowie in der näheren Umgebung sind deshalb nicht zu erwarten.

In einem Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Tankstellen sind in diesem Planvorhaben nicht zu erwarten, da sich diese nicht in die nähere Umgebung einfügen würden. Der Umgang mit Schadstoffen ist demnach nicht relevant. Außerdem wären die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten, wodurch eine Beeinträchtigung der Umwelt ausgeschlossen wird.

## Bewertung

---

Das Risiko, erhebliche Schadstoffemissionen durch das Vorhaben in die Umwelt einzutragen, ist in der Gesamtbetrachtung als **sehr gering** zu werten.

## Art und Menge von Lärm-Emissionen

### Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

---

Durch den Bau von Gebäuden ist temporär mit Lärmemissionen zu rechnen. Dies ist als typisch für ein Wohngebiet hinzunehmen.

## Betriebsphase

---

Im näheren Umfeld sind keine Nutzungen vorhanden, die beeinträchtigende Lärmimmissionen über das zulässige Maß hinaus ausstoßen. Die Offroad-Rennstrecke des GMC Güntersleben hat einen ausreichenden Abstand zum Vorhabensgebiet. Der Betrieb ist zeitlich beschränkt und seitens des Clubs sind Vorgaben für das Fahrgeräusch der Motorräder einzuhalten. Der Steinbruch ist zwar in Betrieb, ruft jedoch wegen der Entfernung von ca. 2 km keine erhebliche Lärmbeeinträchtigungen hervor. Zudem sind die nächstgelegenen Nutzungen bereits vorhanden.

Weitere Schallquelle wie beispielsweise Autobahnen sind durch noch größere Abstände für das Plangebiet nicht von Bedeutung.

Erhebliche Lärmbeeinträchtigungen durch die das Gebiet erschließenden Straßen „Altenbergstraße“, die „Weinbergstraße“ und die „Frühlingsstraße“ werden nicht gesehen, da die Verkehrsbelastung der Straße als sehr gering eingeschätzt wird und sich primär auf den Anliegerverkehr beschränkt.

Vom Plangebiet selbst ausgehend sind keine Beeinträchtigungen auf die umliegende Bebauung zu erwarten. In einem Wohngebiet sind nur Wohngebäude die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, zulässig.

Zeitweilig können Lärm- und andere landwirtschaftlich bedingte Emissionen / Immissionen auftreten, die auf das Plangebiet einwirken. Diese haben keine erheblichen Beeinträchtigungen der zukünftigen Nutzungen zur Folge und sind für die Lage zur freien Landschaft als typisch hinzunehmen.

## Bewertung

---

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung durch Lärmemissionen ist als **gering** zu werten.

## Art und Menge von Erschütterungen

### Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

---

Baubedingt ist temporär mit mäßigen Erschütterungen zu rechnen. Dies ist als typisch für den Bau von Wohgebäuden hinzunehmen.

### Betriebsphase

---

Durch den Betrieb des Wohngebietes ist nicht mit Erschütterungen zu rechnen.

Im Umfeld sind ebenfalls keine Betriebe oder Einrichtungen bekannt, von denen Erschütterungen ausgehen, die sich bis zum Plangebiet auswirken könnten. Eine erhebliche Beeinträchtigung für das geplante Vorhaben ist nicht zu erwarten.

### Bewertung

---

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung durch Erschütterungen ist als **gering** zu werten.

## Art und Menge von Licht-Emissionen

### Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

---

Während der Bauarbeiten ist nicht mit starker künstlicher Beleuchtung zu rechnen, da Bauarbeiten nur tagsüber stattfinden. Zudem ist das vorhandene Wohngebiet bereits voll erschlossen und somit die Beleuchtung der Straßenräume seit Jahrzehnten vorhanden. Zusätzliche Beleuchtung ist nicht notwendig, wodurch keine zusätzliche Beeinträchtigung entsteht.

### Betriebsphase

---

Im Umfeld des Baugebietes sind keine Beleuchtungseinrichtungen bekannt, die eine relevante Beeinträchtigung für die geplante Bebauung erzeugen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Beleuchtung der Wohngebietsflächen ist nicht anzunehmen, da diese bereits vorhanden ist und keine Beeinträchtigungen bekannt sind.

Störwirkungen von Werbeanlagen sind in einem Wohngebiet nicht zu erwarten.

Somit ist keine erhebliche Beeinträchtigung der bestehenden und zukünftigen Nutzungen zu erwarten.

### Bewertung

---

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung durch Lichtemissionen ist als **gering** zu werten.

## Art und Menge von Wärme- und Strahlungs-Emissionen

### Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

---

In der Bauphase treten keine Strahlungsemissionen auf. Mit der Entwicklung elektromagnetischer Felder ist nicht zu rechnen. Eine erhebliche Wärmeentwicklung entsteht durch die Bauarbeiten nicht.

### Betriebsphase

---

Im Bereich der umgebenden Bebauung sind keine Anlagen oder Einrichtungen bekannt, die entsprechende Strahlungen oder elektromagnetische Felder erzeugen könnten. Das Gebiet wird nicht von Freileitungen überspannt. Elektromagnetische Strahlungen, die von erdverlegten Leitungen ausgehen können, sind unter der Voraussetzung der erfolgten Verlegung nach den aktuellen Regeln der Technik, vernachlässigbar.

Geringfügige Reflexionen sind durch bestehende Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen möglich. Der Bau solcher Anlagen ist aus Sicht der Nachhaltigkeit jedoch zu begrüßen.

Durch die jetzige Nutzung ist keine Entstehung von elektromagnetischen Feldern, Strahlungen oder Wärmeentwicklungen bekannt, weshalb durch die zukünftig zulässige Nachverdichtung ebenfalls keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

#### Bewertung

---

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung durch Wärme, Strahlung bzw. Reflexionen ist als **äußerst gering** zu werten.

#### Art und Menge von sonstigen Belästigungen

##### Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

---

Durch die Bauarbeiten können zeitweilig Staub- und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind als typisch hinzunehmen.

##### Betriebsphase

---

Durch die Wohnbebauung sind keine Beeinträchtigung durch Staub- und Geruchsemissionen zu erwarten.

Eventuell vorhandene Hühner oder sonstige Kleintiere, die für den privaten Bedarf gehalten werden, rufen keine beeinträchtigenden Geruchsemissionen hervor und sind in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig, sodass nicht von Beeinträchtigungen oder Einschränkungen ausgegangen wird.

Ansonsten sind im näheren Umfeld des Geltungsbereiches keine Anlagen oder Einrichtungen bekannt, die Emissionen oder anderweitige Belästigungen in erheblichem Umfang erzeugen könnten.

#### Bewertung

---

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung durch sonstige Belästigungen z.B. durch Staub und Geruch sowie andere Belästigungen ist als **gering** zu werten.

#### Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwässer, Beseitigung, Verwertung

##### Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

---

Während der Bauphase kommt es zu Erdaushub und baubedingt anfallenden Materialresten. Diese sind entsprechend den gängigen Vorschriften wiedereinzubauen oder fachgerecht zu entsorgen.

Bereits in der Bauphase kann Schmutzwasser anfallen, das in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten ist. Das Schmutzwasser gelangt über das Ortsnetz zur Kläranlage Güntersleben, in der das Wasser gemäß den Regeln der Technik gereinigt und wiederaufbereitet wird.

##### Betriebsphase

---

Auch in der Betriebsphase des Wohngebietes ist das Schmutz- und Regenwasser in die örtliche Kanalisation einzuleiten. Aufgrund des Gebietscharakters ist nicht mit erheblichen Verschmutzungen zu rechnen. In dem Wohngebiet ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Für die Nachverdichtung wird angeregt, das anfallende Regenwasser in privaten Zisternen zurückzuhalten und so das unverschmutzte Oberflächenwasser direkt wieder in den natürlichen Wasserkreislauf zu leiten.

Die Müllentsorgung erfolgt über das Entsorgungsunternehmen team orange, das Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg, das in der Gemeinde tätig ist.

Die verkehrliche Erschließung ist durch das vorhandene Straßennetz sichergestellt. Nachdem die bestehenden Grundstücke bereits vom Müllentsorgungsunternehmen angefahren werden, sollte die Befahrung mit Müllfahrzeugen auch weiterhin sichergestellt sein.

Durch die mögliche Nachverdichtung erhöht sich auch die Menge der Abfälle geringfügig, die voraussichtlich im üblichen Rahmen für die vorgesehene Nutzung liegen wird. Die Beseitigung und



Verwertung der Abfälle erfolgt nach Abholung durch das Entsorgungsunternehmen auf Grundlage des geltenden Abfallrechts. Ggf. anfallender Sondermüll ist entsprechend den geltenden Vorschriften und Gesetzen zu entsorgen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

#### Bewertung

---

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung durch die Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwässer ist als **gering** zu werten.

### 3.2.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

#### Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

---

Während der Bauphase finden Erdarbeiten statt. Hierbei können prinzipiell Kulturgüter gefunden werden.

Zum Schutz etwaiger gefundener Kulturgüter ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) die zuständige Behörde zu unterrichten. Funde von Bodentalertümern, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen.

Innerhalb oder direkt angrenzend an das Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Sichtbeziehungen zu Baudenkmalen bestehen nicht.

Während der Bauzeit ist somit sehr wahrscheinlich nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

#### Betriebsphase

---

In der Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt, deren Sichtbeziehungen beeinträchtigt werden können. Der Betrieb des Wohngebietes führt nicht zur Beeinträchtigung von Kulturgütern.

#### Bewertung

---

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf vorhandene Kulturgüter ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben als **äußerst gering** zu werten.

### 3.2.10 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

#### Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

---

Der Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz ist bereits problemlos erfolgt, wodurch davon ausgegangen werden kann, dass die zusätzlichen Gebäude ebenfalls mit Energie versorgt werden können.

#### Betriebsphase

---

Eine erhebliche Beeinträchtigung von oder durch energieerzeugende Anlagen, technische Einrichtungen oder Leitungen sind nicht bekannt - geringfügige Reflektionen sind hinzunehmen.

Der Betrieb von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zulässig. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV) i. V. m. dem Energieeinspargesetz (EnEG) als bautechnischer Standard vorausgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden und sich ansiedelnden Bauherren ihre Gebäude nach dem heutigen Stand der Technik betreiben und somit möglichst sparsam und effizient Energie nutzen.

#### Bewertung

---

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit zu begrüßen. Die Erheblichkeit der Auswirkungen ist als **gering** zu werten.

### 3.2.11 Risiken z.B. durch Unfälle und Katastrophen

#### Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

---

Während der Bauphase ist natürlicherweise die Unfallgefahr als höher einzustufen. Dass durch eine Baustelle zur Errichtung von Gebäuden eine Katastrophe ausgelöst wird, ist beim Bau nach heutigem Stand der Technik nicht zu erwarten.

#### Betriebsphase

---

Die Art und der Umfang von Unfällen oder Katastrophen sind nicht vorhersehbar. Es ist davon auszugehen, dass Auswirkungen innerhalb von Wohngebieten erheblicher sein dürften als auf rein landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es besteht kein Risiko über das übliche Maß hinaus, da innerhalb des Plangebietes keine besonderen Schutzgüter betroffen sind oder ein Bereich mit bekannten Umweltgefahren vorliegt.

Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines hochwasser- oder überschwemmungsgefährdeten Bereiches. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Risiko einer Naturkatastrophe ist daher vergleichsweise gering. Es sind, abgesehen von Tankstellen, die sich an diesem Standort nicht in Umgebung einpassen würden und somit nicht zulässig sind, keine Nutzungen vorgesehen oder möglich, die ein erhöhtes Risiko für Katastrophen oder Unfälle besitzen.

#### Bewertung

---

Das Wort „Katastrophe“ impliziert eine gewisse Erheblichkeit. Eine Bewertung erfolgt auf oben dargestellten Sachverhalten. Insgesamt kann von einer geringen Erheblichkeit bei Eintreten eines Unfalls oder einer Katastrophe ausgegangen werden. Die Wahrscheinlichkeit hierfür ist jedoch sehr gering.

Die Bewertung stützt sich auf folgende Begründung: Die natürliche Ausstattung des Gebietes ist nicht als hochwertig einzustufen. Im Katastrophenfall ist auch mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen. In Summe dürfte der Schadensfall somit **geringe** Beeinträchtigungen für die Umwelt zur Folge haben.

### 3.2.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe

In der Bau- als auch in der Betriebsphase dürfen keine unzulässigen Stoffe sowie gesetzlich verbotene Stoffe und Techniken verwendet werden. Weiterhin müssen erforderliche Auflagen und Maßnahmen bei der Verwendung von Gefahrenstoffen eingehalten werden. Negative Auswirkungen auf den Umweltzustand können dadurch minimiert werden.

#### Bewertung

---

Die Bewertung der Erheblichkeit der eingesetzten Techniken und Stoffe wird allgemein gehalten, da nicht bekannt ist, welche Techniken und Stoffe für den Bau als auch für den Betrieb der zukünftigen Gebäude genau Anwendung finden. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Verwendung gesetzlich zulässiger Techniken und Stoffe nur eine **geringe** Erheblichkeit hervorrufen. Der Einsatz besonderer Techniken und Stoffe ist nicht bekannt.

### **3.2.13 Darstellung von Landschaftsplänen oder sonstigen Plänen**

#### **(Wasser-, Abfall-, Emissionsschutzrecht)**

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Güntersleben sind die Flächen als Wohnbauflächen definiert. Es sind keine grünordnerischen Vorgaben sowie eine Eingrünung enthalten, die zu berücksichtigen wären.

Die Planung verstößt nicht gegen die übergeordneten Umweltschutzziele des Regionalplanes und des Landesentwicklungsprogramms, sondern setzt diese um. Güntersleben ist „für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig“<sup>2</sup>.

Es ist nicht bekannt, dass weitere noch nicht genannte, sonstige Pläne existieren, die den Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Altenberg II“ betreffen. Grundsätzlich wird dies bei der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft. Sollten diesbezüglich keine weiteren Anregungen eingehen, wird davon ausgegangen, dass keine entsprechenden Beeinträchtigungen durch und für die geplante Nachverdichtung entstehen.

### **3.2.14 Kumulierung von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

#### **(Umweltprobleme, spezielle Umweltrelevanz, Nutzung natürlicher Ressourcen)**

Die Gemeinde Güntersleben plant derzeit die Erweiterung des Gewerbegebietes „Fahrental“.

Eine Kumulierung dieses Vorhabens mit der vorliegenden Planung ist aufgrund der Entfernung (südwestlicher Ortsrand von Güntersleben, ca. 1,5 km vom Geltungsbereich entfernt) auszuschließen.

Die Planung des Gewerbegebietes führt sehr wahrscheinlich mit den umliegenden Nutzungen, nicht zu erheblichen umweltbezogenen Beeinträchtigungen. Diese Einschätzung basiert auf der Annahme, dass die in dem Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Auch sind von der vorliegenden Planung keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz betroffen.

Die Nutzung natürlicher Ressourcen ist bereits durch die bestehende Nutzung als Bauland eingeschränkt, da die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung seit Jahrzehnten nicht mehr zur Verfügung steht.

Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind zu vermeiden oder nur mit Ausnahmegenehmigung der zuständigen Behörde zulässig. Derzeit ist nicht bekannt, dass die Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG durch die Planung (Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Altenberg II“) hervorgerufen wird.

---

<sup>2</sup> Regionalplan Region Würzburg (2), Karte 1 „Raumstruktur“ Lesefassung, Stand 01.03.2018

### **3.2.15 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Es ist nicht zu erwarten, dass sich durch die Wechselwirkungen der einzelnen Belange des Umweltschutzes von den überwiegend als gering bewerteten Beeinträchtigungen, derart summieren, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Schutzgutes kommen wird, zudem entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch Gesetzgebung von jedermann einzuhalten sind.

Somit sind negative Wechselwirkungen unter den Belangen des Umweltschutzes auszuschließen.

### **3.3 Maßnahmen / Hinweise zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### **(Geplante Maßnahmen / Hinweise zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen)**

Nachteilige Umweltauswirkungen können durch Einhaltung der aktuellen Gesetzgebung vermieden, verhindert bzw. ausgeglichen werden.

Folgendes gilt:

- Einhaltung des Bundesnaturschutzgesetzes, v.a. § 44 BNatSchG zum Artenschutz (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Bauvorhaben müssen sich in die Eigenart der Umgebung einfügen gemäß § 34 BauGB (Schutzgüter: Boden und Fläche, Landschaft und biologische Vielfalt, Luft und Klima, Wasser, Mensch und Gesundheit)
- Schutz der Bodendenkmale gemäß BayDSchG (Schutzgut: Kulturgüter und sonstige Sachgüter)
- Schutz des Grundwassers vor Verschmutzung (Schutzgüter: Boden, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen, Mensch und Gesundheit)

### 3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge des Planungsprozesses der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Altenberg II“ wurden auch verschiedene andere bestehende Bebauungspläne überdacht.

Da es sich jedoch um die Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit für bestehende Nutzungen im Bereich des Wohngebietes handelt und die Grundstücke in eben diesem Bereich die besten Voraussetzungen erfüllen, hat sich die Gemeinde lediglich auf die Teilaufhebung im vorliegenden Planungsfall entschieden. Es wird außerdem nach dem momentanen Bedarf an Wohnbauflächen gehandelt. Zudem ist positiv zu werten, dass die Erschließungsstraßen für die Nachverdichtung bereits vorhanden sind und somit die zusätzliche Flächenversiegelung möglichst reduziert wird.

Positiv zu werten ist zudem, dass der geplante Geltungsbereich nicht von Schutzgebieten, die das Schutzgut Natur und Landschaft, das Schutzgut Boden oder das Schutzgut Wasser betreffen, überlagert wird.

### 3.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)

Die Thematik Unfälle und Katastrophen, wurde bereits in Kapitel 3.2.11 angesprochen. Hier wurde ermittelt, dass wahrscheinlich eine geringe Beeinträchtigung im Schadensfall vorliegen wird und das Risiko, dass es zum Schadensfall kommen wird, sehr gering ist.

Die Einschätzung berücksichtigt alle im Geltungsbereich dann zulässigen Vorhaben. Das größte Risiko und die Gefahr des größten Schadenfalls innerhalb wohnbaulich geprägter Bauflächen geht von Tankstellen aus. Hierbei können schädliche Stoffe in großen Mengen in die Umwelt gelangen und Boden und Wasser kontaminieren. Die Wahrscheinlichkeit einer Ansiedlung von Tankstellen kann jedoch ausgeschlossen werden, wie bereits erläutert wurde. Besondere Strukturen, Bereiche von Umweltgefahren oder Schutzgebiete liegen bekanntermaßen nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches, sodass die Erheblichkeit nicht als hoch eingestuft wird. Eine erhebliche Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen ist aufgrund des Gebietscharakters nicht anzunehmen.

## 4. Zusätzliche Angaben

### 4.1 Hinweise auf technische Verfahren, Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse

Besondere technische Verfahren wurden nicht zur Erstellung des Umweltberichts angewandt.

Fehlende Erkenntnisse beziehen sich auf den vorliegenden Boden bzw. Baugrund des jeweiligen Grundstückes. Ein Baugrundgutachten wurde zur damaligen Zeit nicht im Rahmen der Erschließungsarbeiten durchgeführt, sodass für heutige Bauarbeiten keine Anhaltspunkte oder Aussagen vorliegen. Deshalb können die Versickerungsfähigkeit und sonstige Eigenschaften des Bodens zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend bewertet werden.

Das Vorkommen von Kampfmitteln ist nicht bekannt. Auch die historischen Hintergründe lassen dort nicht auf das Vorkommen von Kampfmitteln schließen<sup>3</sup>. Somit ist kein Anlass gegeben eine genauere Untersuchung durchzuführen.

Ein Vorkommen von Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im ABuDIS nicht vermerkt.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Gemeinde Güntersleben

<sup>4</sup> ABuDIS 3.0, Datenabfrage (für Güntersleben), vom 15.04.2021

## 4.2 Maßnahmen zur Überwachung

Es ist nicht bekannt, dass bei einem Vorhaben wie diesem Planungsfall Maßnahmen zur Überwachung, in Form eines Monitorings etc. notwendig sind.

## 5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Güntersleben beabsichtigt die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Altenberg II“. Der Geltungsbereich dieser Teilaufhebung beträgt ca. 1,2 ha. Durch die Teilaufhebung wird eine Nachverdichtung gemäß § 34 BauGB ermöglicht.

Geringe Beeinträchtigungen, teilweise auch nur temporär oder äußerst gering, entstehen für jedes Schutzgut, da in den ursprünglichen / natürlichen Zustand zunächst durch Bautätigkeiten und anschließend durch den dauerhaften Bestand der Bebauung eingegriffen wird.

Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ bestehen durch den Verlust von Lebensraumflächen (Gartenflächen). Eine Kartierung ist in diesem Planungsfall nicht erforderlich. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben gemäß Bundesnaturschutzgesetz für jedermann bindend und verpflichtend sind. Somit kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ ist in der Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der Gesetzgebung sowie aufgrund der geringen Größe der hinzukommenden Bauflächen als **mittel** zu werten.

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf alle anderen Schutzgüter sind in der Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung des geltenden Rechtes als **äußerst gering bis gering** zu werten.

Gemeinde Güntersleben,

---

**Klara Schömig**

1. Bürgermeisterin

Würzburg, 19.04.2021

Bearbeitung: J. Goesmann

Prüfung: Roppel

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



## Referenzliste der Quellen

Arten- und Biotopschutzprogramm, ABSP, März 1999

ABuDIS 3.0, LfU, Datenabfrage vom 15.04.2021

Bayernatlas Plus mit folgenden Daten, Datenabfrage vom 12.04.2021

- Regionalplanung in Bayern
- Schutzgebiete des Naturschutzes
- Biotopkartierung Bayern
- Wasserschutzgebiete
- Denkmaldaten (BLfD)
- Freizeitwege (BVV)
- Naturgefahren, Georisiken, Hochwasser

Bayernatlas Plus, Datenabfrage Bodenschätzung BVV, vom 12.04.2021

Denkmalatlas, Datenabfrage vom 12.04.2021

Europäische Richtlinien – in nationales Recht umgesetzt:

- Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (Richtlinie 2014/52/EU), vom 16.04.2014
- Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten, Aufgehoben (und ersetzt) durch die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

Europäische Verordnungen:

- Änderung der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (Verordnung 750/2013), vom 29.07.2013

Gesetze:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG, vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 Elfte ZuständigkeitsanpassungsVO v. 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 4. April 2017 (GVBl. S. 70) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz, BayNatSchG, vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist
- Kreislaufwirtschaftsgesetz, KrWG, vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz, WHG, vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

- Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden, Energieeinsparungsgesetz – EnEG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2684), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197) geändert worden ist

Verordnung:

- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden, Energieeinsparverordnung – EnEV, vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist

Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung - "Umweltbericht in der Praxis", Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, Februar 2007

Rechtsverordnungen:

- Gefahrstoffverordnung, GefStoffV, vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643, 1644), die zuletzt durch Artikel 148 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist

Regionalplan Region Würzburg (2), Karte 1 „Raumstruktur“ Lesefassung, Stand 01.03.2018

Umweltatlas Bayern, LFU, Naturgefahren, Boden und Geologie, aufgerufen am 12.04.2021

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Güntersleben in der gültigen Fassung vom 14.06.2012

Bebauungsplan „Altenberg II“ inkl. aller Änderungen

Informationen der Gemeinde Güntersleben, April 2021

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Tatsächliche Nutzung (Quelle: Bayernatlas Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung 2021), bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 12.04.2021 ..... 4

Abb. 2: Übersicht über Schutzgebiete (Datenabruf Bayernatlas Plus der Bayr. Vermessungsverwaltung 2021, BLfD, BLfU, EuroGeographics, geändert: Auktor Ingenieur GmbH 12.04.2021)..... 5