

Gemeinde: Güntersleben
Kreis: Würzburg

Anlage 1
25.07.2017



Bebauungs- und Grünordnungsplan „Platte“ 2. Änderung

Entwurf

Umweltbericht
gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Gün 16-0001

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1	Aufgaben und Inhalt des Umweltberichtes.....	3
1.2	Beschreibung der Planung	3
1.3	Grundlagen für diese Umweltprüfung.....	3
1.4	Beschreibung der verwendeten Methodik / evtl. Kenntnislücken.....	4
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Prognose bei Durchführung der Planung	4
2.1	Mensch	4
2.1.1	Mensch - Lärm.....	4
2.1.2	Mensch - Erschütterungen	4
2.1.3	Mensch - Elektromagnetische Felder.....	4
2.1.4	Mensch - Künstliche Beleuchtung.....	5
2.1.5	Mensch - Geruchsemissionen.....	5
2.1.6	Mensch - Staubemissionen	5
2.1.7	Mensch - Reflexionen.....	5
2.1.8	Mensch - Erholung	5
2.2	Arten und Lebensräume.....	6
2.3	Boden	6
2.4	Wasser	6
2.5	Luft und Klima.....	6
2.6	Landschaft	6
2.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	7
2.8	Entsorgungssicherung.....	7
2.9	Energie	7
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	7
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	7
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	8
6.	Monitoring / Betreuung der Planung.....	8
7.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	8

1. Allgemeines

1.1 Aufgaben und Inhalt des Umweltberichtes

Es ist grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen (Ausnahme: § 13 BauGB, § 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 ist 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 zu § 2 Abs. 4 und §§ 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, 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.

1.2 Beschreibung der Planung

Anlass, Inhalt und Ziel

Die Gemeinde Güntersleben beabsichtigt den rechtskräftigen Bebauungsplan „Platte“ an die im Rahmen der Umsetzung der bisherigen Bauabschnitte festgestellten Bedürfnisse der Bauwerber und Anregungen der Grundstückseigentümer anzupassen. Gleichzeitig werden die geänderten Vorstellungen der Gemeinde Güntersleben im Hinblick auf den ruhenden Verkehr, die Oberflächenwasserbehandlung und die geplanten in das Baugebiet integrierten Freizeiteinrichtungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Nutzung

Bei der vorliegenden Ausweisung des Baugebietes „Platte“ handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. An dieser Nutzung wird festgehalten.

1.3 Grundlagen für diese Umweltprüfung

Die Umweltprüfung erfolgt durch die Gemeinde Güntersleben auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Platte“, den genannten Änderungsvorstellungen der Gemeinde und der örtlich vorhandenen Nutzungssituation.

Weiter wird auf die zu erwartenden Auswirkungen der Bebauungsplanänderung 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.

1.4 Beschreibung der verwendeten Methodik / evtl. Kenntnislücken

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, 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.

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

Schutzgut	Beurteilung	Ergebnis
2.1 Mensch		
2.1.1 Mensch - Lärm	Im Umfeld der geplanten Ausweisung sind keine Anlagen oder Einrichtungen vorhanden die entsprechende Emissionen erzeugen könnten, die zu einer Lärmbeeinträchtigung der bestehenden und zukünftigen Wohnbebauung führen könnten. Durch die geplanten Änderungen ist ebenfalls nicht von einer zusätzlichen Beeinträchtigung auszugehen. Durch die geplante Umsetzung des Mehrgenerationenparcours ist nicht von der Entstehung von zusätzlichen Lärmemissionen zu rechnen, die über den in einem allgemeinen Wohngebiet üblichen Emissionswert liegen. Durch den Wegfall des Parkplatzes entfällt eine potentielle Lärmquelle, die insbesondere bei Fahrzeugbewegungen und Nutzerlärm in der Nachtzeit geringfügige Beeinträchtigungen hätte erzeugen könnte.	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch den Wegfall des Parkplatzes entfällt eine potentielle Lärmquelle, sodass von einer Verbesserung der Situation auszugehen ist.
2.1.2 Mensch – Erschütterungen	Durch die geplanten Nutzungsänderungen bzw. Ergänzungen ist nicht von einer Entstehung von Erschütterungen auszugehen, die eine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung zur Folge haben könnten. Im Umfeld des Bebauungsplanes sind ebenfalls keine entsprechenden Anlagen oder Einrichtungen bekannt.	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
2.1.3 Mensch - Elektromagn. Felder	Im Bereich der umgebenden Bebauung sind keine Anlagen oder Einrichtungen bekannt, die entsprechende Strahlungen oder elektromagnetische Felder erzeugen könnten. Durch den zwischenzeitlich erfolgten Abbau der Sendeanlage im Bereich des Hochbehälters und der Erdverkabelung der ehemaligen Niederspannungsfreilei-	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

	<p>tung ist nicht mehr von Anlagen oder Einrichtungen innerhalb des Gebietes auszugehen, die entsprechende elektromagnetische Felder erzeugen könnten.</p>	
<p>2.1.4 Mensch – Künstliche Beleuchtung</p>	<p>Durch die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes ist, gegenüber der bisherigen Bauflächenausweisung, nicht von der Entstehung von zusätzlichen künstlichen Lichtquellen auszugehen. Eine Beeinträchtigung der zusätzlichen baulichen Nutzung im Bereich des ursprünglich geplanten Parkplatzes durch die Beleuchtung der östlich gelegenen bestehenden Kirche ist ebenfalls nicht anzunehmen. Im Bereich der Anbindung der Treppenanlage ist eine Straßenbeleuchtung vorgesehen, die den Ansatzbereich der Treppenanlage an die Straßenflächen beleuchtet. Durch die vorgesehene punktuelle Ausleuchtung ist nicht von einer zusätzlichen Beeinträchtigung der umliegenden Anwohner durch nächtliche Beleuchtung auszugehen.</p>	<p>Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
<p>2.1.5 Mensch - Geruchsemission</p>	<p>Im Umfeld des Bebauungsplanes „Platte“ sind keine Anlagen oder Einrichtungen bekannt, die entsprechende Geruchsemissionen verursachen könnten. Durch die Oberflächenwasserrückhaltung am östlichen Rand des Baugebietes ist ebenfalls nicht von der Entstehung von Geruchsemissionen auszugehen, da das dort zurückgehaltene unverschmutzte Oberflächenwasser gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet wird und so eine Entstehung von dauerhaft stehendem Wasser ausgeschlossen werden kann.</p>	<p>Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
<p>2.1.6 Mensch - Staubemission</p>	<p>Durch die geplanten Änderungen ist nicht von der Entstehung von zusätzlichen Staubemissionen auszugehen. Ebenfalls sind im Umfeld keine Anlagen oder Einrichtungen bekannt, die entsprechende Staubemissionen erzeugen könnten. Eine zusätzliche Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.</p>	<p>Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
<p>2.1.7 Mensch - Reflexionen</p>	<p>Im Umfeld der geplanten Bebauung sind keine Anlagen oder Einrichtungen bekannt, die eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung durch Reflexionen verursachen könnten. Durch die geplanten Änderungen ist ebenfalls nicht von der Entstehung von entsprechenden Reflexionen auszugehen. Eine Beeinträchtigung durch Reflexionen kann somit ausgeschlossen werden.</p>	<p>Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
<p>2.1.8 Mensch - Erholung</p>	<p>Der bestehende bisher durchgängig landwirtschaftlich genutzte Weg besitzt eine überdurchschnittliche Frequentierung durch Spaziergänger und ist daher von gehobener Bedeutung für das Schutzgut Erholung. Durch die Bebauungsplanänderung ist nicht von einer Beeinträchtigung dieses für die Erholung der Bevölkerung wichtigen Weges auszugehen. Vielmehr ist anzunehmen, dass durch die Umsetzung des Mehrgenerationenparcours eine gewisse Steigerung des Wertes dieses Weges für die Erholung der örtlichen Bevölkerung anzunehmen ist.</p>	<p>Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Umsetzung des Mehrgenerationenparcours ist von einer Steigerung des Erholungswertes auszugehen.</p>

<p>2.2 Arten und Lebensräume</p>	<p>Da es sich bei den Bereichen der einzelnen Änderungspunkte überwiegend um Flächen handelt, die bereits für eine entsprechende bauliche Nutzung vorgesehen waren und bereits eine Kompensation im Rahmen des Grünordnungsplanes erfolgt ist, kann eine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Bereich des Regenrückhaltebeckens wurde zusätzlich als Grünfläche mit naturnaher Beckengestaltung, entsprechend der zwischenzeitlich erfolgten Umsetzung, in den Bebauungsplan aufgenommen. Gegenüber der vorherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in diesem Bereich ist somit, auch durch die dort erfolgten Pflanzmaßnahmen, von einer Aufwertung dieses Bereiches auszugehen.</p> <p>Die privaten Grünflächen im Übergangsbereich zu den öffentlichen Grünzügen wurden nicht in die Kompensationsflächenberechnung einbezogen. Somit ist nicht von einer Auswirkung auf die Bilanzierung auszugehen.</p> <p>Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Grünzüge durch den Wegfall der privaten Grünflächen kann ebenfalls nicht angenommen werden, da eine naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen im Hinblick auf die Größe der Baugrundstücke nicht angenommen werden kann.</p> <p>Somit ist nicht von einer Verschlechterung der Situation auszugehen.</p>	<p>Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die naturnahe Gestaltung der Regenwasserrückhaltebecken und die zwischenzeitlich auch erfolgte Bepflanzung ist vielmehr eine Aufwertung im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensräume anzunehmen.</p>
<p>2.3 Boden</p>	<p>Durch die vorliegenden Änderungen des Bebauungsplanes liegt keine zusätzliche Inanspruchnahme von Böden vor, da das in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommene Rückhaltebecken bereits umgesetzt ist. Eine zusätzliche Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden ist somit nicht gegeben.</p>	<p>Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
<p>2.4 Wasser</p>	<p>Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch die vorliegenden Änderungen ist nicht anzunehmen. Der gesamte Bereich wurde im Rahmen einer Erschließungsvorplanung in Bezug auf die Oberflächenwasserbehandlung untersucht. Die vorliegende Änderung baut auf den Ergebnissen dieser Erschließungsvorplanung auf. Somit ist nicht von einer Beeinträchtigung durch die Darstellung des Regenrückhaltebeckens auszugehen.</p> <p>Durch die übrigen Änderungen ist nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszugehen.</p>	<p>Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
<p>2.5 Luft und Klima</p>	<p>Durch die einzelnen Änderungspunkte ist nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima auszugehen, da die relevanten Änderungen bereits in die Struktur des rechtskräftigen Bebauungsplanes eingebunden ist und so nur eine großzügigere Nutzung der Grundstücksflächen ermöglicht wird.</p>	<p>Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
<p>2.6 Landschaft</p>	<p>Die Änderungen sind in bestehende bzw. bereits geplante Bauwerksstrukturen eingebettet. Durch die Beibehaltung der festgesetzten Obergrenzen der baulichen Nutzung sind auch nicht mit der Entstehung von Bauwerken zu rechnen, die aus der bestehenden</p>	<p>Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>

	bzw. geplanten Bebauungsstruktur hinausragen. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann somit ausgeschlossen werden.	
2.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Im Bereich der geplanten Änderungen des Bebauungsplanes sind keine Kulturgüter oder sonstige Sachgüter bekannt, die von den Änderungen beeinträchtigt werden könnten. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes kann somit ausgeschlossen werden.	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
2.8 Entsorgungssicherung	Die Aufnahme der Retentionsmulden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bildet die baurechtliche Absicherung des bereits teilweise umgesetzten Entwässerungssystems im Baugebiet „Platte“. Es wurde eine Erschließungsvorplanung für die derzeit noch nicht umgesetzten Teilbereiche des Bebauungsplanes erstellt, die eine angemessene Entwässerung des Baugebietes nachweist. Der Straßenausbau ist in einer ausreichenden Dimension vorgesehen, um eine Befahrung mit Müllfahrzeugen zu ermöglichen. Somit ist die Entsorgung des Hausmülls sichergestellt.	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
2.9 Energie	Eine Versorgung mit Energie kann im Zuge der Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen. Eine Beeinträchtigung von oder durch energieerzeugende Anlagen, technischen Einrichtungen oder Leitungen durch die Änderung des Bebauungsplanes ist nicht anzunehmen.	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

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

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Erfahrungen aus den bisher umgesetzten Bauabschnitten nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes einfließen können und daher Erleichterungen für die Bauwerber nur über separate Befreiungen möglich sind. Gleichzeitig ist eine Einarbeitung der geänderten Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde bezüglich der Notwendigkeit eines zusätzlichen Parkplatzes bzw. den Erfordernissen des angepassten Entwässerungskonzeptes nicht möglich.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Platte“ wurde bereits der erforderliche Bedarf an Ausgleichs- und Kompensationsflächen ermittelt. Diese Maßnahmen wurden, soweit sie extern zu erstellen waren, über das Ökokonto der Gemeinde Güntersleben ausgeglichen. Die innerhalb des Gebietes vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wurden bzw. werden im Zuge der jeweiligen Bauabschnitte erstellt. Durch die Maßnahmen im Bereich der Retentionsmulden, die bisher nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes lagen, ist von einer zusätzlichen Kompensation auszugehen, da die Flächen bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden. Da hierdurch zusätzliche Ausgleichsflächen geschaffen wurden und gleichzeitig die baulich genutzten Flächen im südwestlichen Randbereich des Bebauungsplanes reduziert

wurden ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Kompensationsflächen erforderlich werden.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Maßnahme handelt es sich um die Anpassung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes an die geänderten Vorstellungen der Gemeinde Güntersleben sowie um die Berücksichtigung von Anregungen der Grundstückseigentümer. Eine alternative Standortwahl steht daher nicht zur Frage. Alternative Möglichkeiten bezüglich der Umsetzungen der geänderten Nutzungsvorstellungen der Gemeinde im Bereich des ehemaligen Parkplatzes wurden im Rahmen der vorausgegangen Besprechungen berücksichtigt und sind in die Änderung eingeflossen.

6. Monitoring / Betreuung der Planung

Die Durchführung der noch erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der noch anstehenden Bauabschnitte, als auch die Entwicklung der bestehenden bzw. noch umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen sowie die innerhalb der Ausweisungsflächen vorgesehenen Planungen, werden im Zuge der weiterführenden baulichen Maßnahmen begutachtet.

In diesem Zusammenhang wird im Bedarfsfall auch Art und Umfang von evtl. erforderlichen Ergänzungsmaßnahmen in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachbehörden festgelegt.

7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Platte“ ist nach Untersuchung der einzelnen Schutzgüter nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen.

Vielmehr ist durch die zusätzliche Aufnahme und Umsetzung von zusätzlichen Grünflächen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Verbesserung im Hinblick auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ anzunehmen.

Gemeinde Güntersleben,

Ernst Joßberger
1. Bürgermeister

Würzburg, 15.03.2017
Geändert, 25.07.2017

Bearbeitung: Öchsner

Prüfung: Roppel

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail info@r-auktor.de | Web www.r-auktor.de