

# UMWELTBERICHT

zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für Bereich „Teilfläche Flurstück Nr. 1116“, Gmrk. Etleben mit integrierter Grünordnung vom 15.02.2024

## **VORHABEN**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
für Bereich „Teilfläche Flurstück Nr. 1116“  
Gmrk. Etleben

## **LANDKREIS**

Schweinfurt

## **VORHABENSTRÄGER**

Markt Werneck  
Balthasar-Neumann-Platz 8  
97440 Werneck

Werneck,

---

## **VERFASSER**

BAURCONSULT Architekten Ingenieure  
Adam-Opel-Straße 7  
97437 Haßfurt

Haßfurt, 15.02.2024

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	4
1.2.1	Regionalplan.....	4
1.2.2	Flächennutzungsplan.....	5
1.2.3	Bebauungsplan.....	5
1.2.4	Biotopkartierung Bayern.....	5
1.2.5	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....	5
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung.....	6
2.1	Schutzgut Mensch.....	7
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	8
2.3	Schutzgut Boden.....	11
2.4	Schutzgut Fläche.....	13
2.5	Schutzgut Wasser.....	13
2.6	Schutzgut Luft und Klima.....	14
2.7	Schutzgut Landschaftsbild.....	15
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	16
2.9	Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter.....	16
2.10	Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können.....	16
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung...	17
4.	Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	17
5.	Eingriffs - / Ausgleichsbilanzierung.....	17
5.1	Eingriffsermittlung.....	18
5.2	Ermittlung Ausgleichsumfang und Ausgleichsmaßnahmen.....	19
5.3	Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring.....	21
6.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	21
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	21
8.	Quellen.....	22

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die möglicherweise erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht dient hierbei der baubewilligenden Behörde sowie der Öffentlichkeit als Grundlage zur sachgerechten Abwägung der Umweltbelange, die durch den aufgestellten Bebauungsplan zu erwarten sind. Er orientiert sich an der ergänzten Fassung des Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung von Januar 2007.

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

Die Teilfläche des Flurstücks Nr. 1116, Gem. Etleben befindet sich im Außenbereich im nordöstlichen Bereich des Marktgemeindegebietes Werneck. Der Eigentümer des Grundstückes beabsichtigt für eine Aufwertung seines Wohnumfelds eine nördliche Erweiterung seines Aufenthaltsbereiches am bestehenden Wintergarten bzw. Wohngebäude in Form der Herstellung eines Pools und einer Terrasse. Hierfür ist aufgrund des ansteigenden Geländes die Herstellung einer Stützmauer bis zu max. 2,0 m erforderlich. Darüber hinaus ist eine Treppenanlage nach Westen zum bestehenden Gelände sowie im Nordosten eine Wärmepumpe erforderlich. Weiterhin ist für den Pool eine transparente Überdachung vorgesehen.

Für die planungsrechtliche Sicherung und Umsetzung ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erforderlich.



Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs (rot umrandet). (Quelle: Kataster: Borst Vermessung vom 27.10.2022; Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, EuroGeographic gedruckt am 14.11.2022)

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

Die gesetzlichen Grundlagen der Landschaftsplanung sind im Wesentlichen im Bundesnaturschutzgesetz (BNATSCHG) formuliert. Darüber hinaus finden sich Berührungspunkte mit weiteren Fachgesetzen (v.a. BAUGB, BBODSCHG, BIMSCHV, BAYNATSCHG, WHG, BIMSCHG, BAYWG und BAYDSCHG). Des Weiteren sind die übergeordneten Fachpläne zu berücksichtigen.

### 1.2.1 Regionalplan

Gemäß der aktuellen Raumstrukturkarte (Stand vom 01.03.2018) des Regionalplanes Region Main-Rhön (3) ist Werneck als Grundzentrum ausgewiesen und liegt im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Das Plangebiet liegt außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete. In etwa 400 m Entfernung in östlicher Richtung sind Freiflächen gemäß der Karte „Siedlung und Versorgung“ (Stand vom 31.01.2012) als Trenngrün ausgewiesen. Folgende festgelegte Ziele des Regionalplans (Stand vom 03.12.2020) zu Natur und Landschaft sind für den Bauleitplan von Bedeutung, bzw. sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen:

Kapitel B I Natur und Landschaft, Pkt. 3 Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen, Ziffer 3.1 Grundsätze zur Grünordnung im Siedlungsbereich

- 3.1.4 (Z) Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insbesondere in den Gemeinden des Verdichtungsraums Schweinfurt, soll der Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen werden.
- 3.1.5 (Z) Siedlungsrandbereiche sollen an die freie Landschaft durch Gehölzpflanzungen angebunden werden.

Neben den Zielen und Vorgaben der Regionalplanung wurde ebenso das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Region Main-Rhön berücksichtigt. Die Ziele des LEK sind bei der Beschreibung der nachfolgenden Schutzgüter eingeflossen ist.

### 1.2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Markt Werneck stellt für das Plangebiet zum überwiegenden Teil eine allgemeine Wohnbaufläche dar. Die Aufwertung des Wohnumfeldes kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

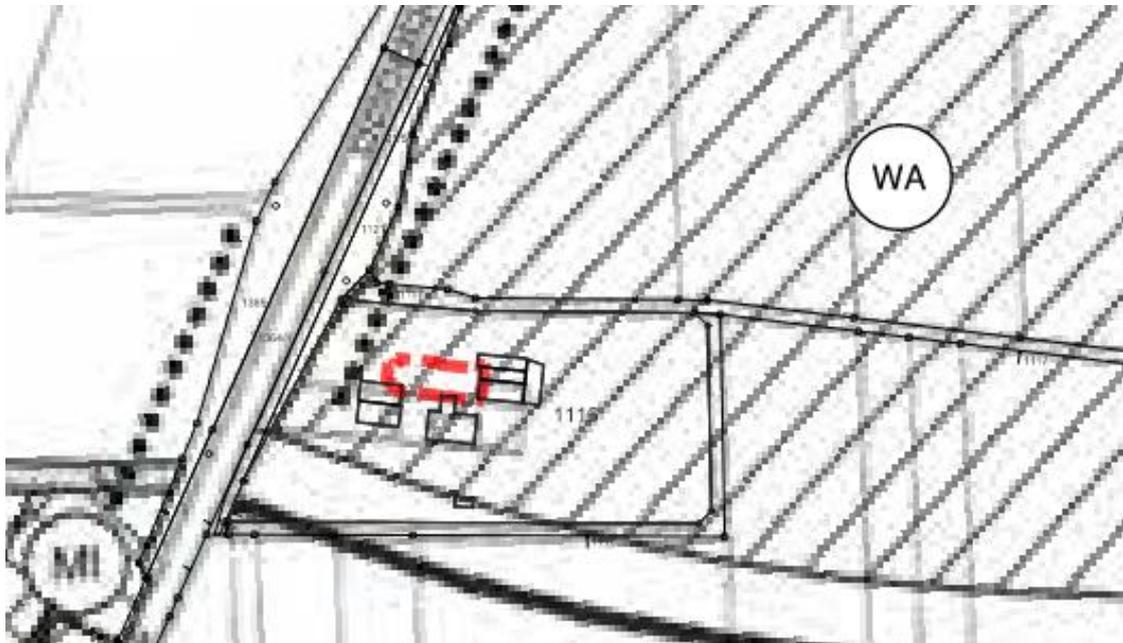


Abbildung 2: Ausschnitt 6. Änderung FNP genehmigt Sept. 2007

### 1.2.3 Bebauungsplan

Im Planbereich sind keine bestehenden Bebauungspläne vorhanden.

### 1.2.4 Biotopkartierung Bayern

Biotopkartierte Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

### 1.2.5 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Es sind keine Schutzgebiete gemäß BNatSchG sowie Natura 2000 Gebiete im Untersuchungsraum oder der näheren Umgebung vorhanden.

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

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Naturraum-Haupteinheit „Mainfränkische Platten“, dort innerhalb der Naturraum-Einheit „Gäuplatten im Maindreieck“.

Im Folgenden werden die erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB ermittelt. Die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei wird zwischen geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit unterschieden.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens, lassen sich in drei Kategorien unterteilen:

- Baubedingte Wirkfaktoren: Wirkungen, die nur während der Bauphase auftreten
- Anlagebedingte Wirkfaktoren: Wirkungen, die durch die baulichen Anlagen und somit dauerhaft auftreten
- Betriebsbedingte Wirkfaktoren: Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlage andauernd auftreten

Zur Beurteilung des Umweltzustandes fand im November 2022 eine Geländebegehung statt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind im Bestandsplan (Abbildung 3) dargestellt und nachfolgend beschrieben.



### **Auswirkung und Bewertung**

Während der Bauphase des geplanten Vorhabens kommt es zu geringen Lärm- und Staubimmissionen sowie optischen Störungen durch Transport- und Bauverkehr sowie Maschineneinsatz. Aufgrund der Alleinlage im Außenbereich wirkt sich dies temporär nur auf das angrenzende Wohngebäude der Eigentümer selbst aus.

Anlage- bzw. betriebsbedingt können sich Lärmimmissionen auf das bestehende angrenzende Wohngebäude durch die geplante Wärmepumpe ergeben. Hierfür sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet einzuhalten.

Die Untere Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt erlässt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Immissionsschutz folgende Stellungnahme:

„Die Planung umfasst einen kleinen Teilbereich inmitten des Grundstücks mit der Flurnummer 1116 in Ettleben/Werneck. Es soll wohl ein Terrassenbereich mit Pool geplant werden. Laut den Planunterlagen sind keine Aufenthaltsräume nach DIN 4109 zulässig. Ein Schutz- oder Störgrad ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen. Es handelt sich wohl um ein privates Grundstück mit privater Eigennutzung.....

Da es sich nicht um ein Vorhaben für den dauerhaften Aufenthalt von Personen handelt und im näheren Umkreis nur Nutzungen auf dem gleichen Grundstück vorhanden sind, ist aus fachtechnischer Sicht nichts veranlasst.“

Insgesamt sind durch die bauliche Erweiterung somit höchstens geringe Störwirkungen durch Immissionen zu erwarten.

Da der Geltungsbereich keine Bedeutung für die öffentlich Erholung hat, sind diesbezüglich auch keine Auswirkungen zu erwarten. Auf die Erholungseignung des angrenzenden Radweges hat das Vorhaben ebenfalls keine Auswirkungen.

## **2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

### Vegetation und Nutzung

Unter den natürlichen Gegebenheiten ohne weitere anthropogene Einflüsse, würde sich als potenziell natürliche Vegetation ein Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald entwickeln.

Der Geltungsbereich befindet sich auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 1116 Gemarkung Ettleben. Im Bestand wird das gesamte Grundstück privat mit baulichen Anlagen (Wohnen, Lager, Carport, Wintergarten), Verkehrsflächen, einem Reitplatz und privaten Grün-/ Gartenflächen genutzt. Gemäß den Angaben des Grundstückseigentümers wurde der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ursprünglich als Intensivgrünland (G11) analog

der umgebenden Grün- bzw. Gartenflächen genutzt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war der Geltungsbereich aber bereits mit einem Plattenbelag, einem Pool, einer Treppenanlage sowie einer Stützmauer (siehe Abbildung 4) bebaut. Die privaten Grün- und Gartenflächen angrenzend an den Geltungsbereich unterliegen einer intensiven Nutzung und sind geprägt durch Spitz- und Breitweigerich, Schafgarbe, Löwenzahn und Klee (siehe Abbildung 5). Es wird davon ausgegangen, dass die ursprüngliche Grünfläche im Geltungsbereich ähnlich ausgeprägt war. Im Umfeld des Geltungsbereiches ist der private Garten durch mehrere teils alte Obstgehölze mit Baumhöhlen geprägt (siehe Abbildung 6). Zudem sind entlang der Grundstücksgrenzen der Flur-Nr. 1116 allseits Eingrünungen aus teils heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen sowie nicht heimischen Nadelbäumen vorhanden.



Abbildung 4: Geltungsbereich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme mit Pool, Terrasse, Stützmauer und Treppenanlage bebaut.



Abbildung 5: intensiv genutzte Grünfläche angrenzend an den Geltungsbereich und Eingrünung aus überwiegend standortgerechten, heimischen Arten entlang der nördlichen Grundstücksgrenze



Abbildung 6: Alte Obstbäume mit Baumhöhlen außerhalb des Geltungsbereiches auf den Gartenflächen des Grundstücks Flur-Nr. 1116

### Artenschutz

Die vor der Bebauung intensiv genutzte Wiesenfläche (G11) im Geltungsbereich hat keine artenschutzrechtliche Bedeutung. Auf den angrenzenden Bereichen des Grundstückes können

die Gehölzbestände (Hecken, Obstbäume) von in Gehölzen brütenden Vogelarten potenziell als Brutstätte und Lebensraum genutzt werden. Zudem stehen in dem privaten Garten außerhalb des Geltungsbereiches auch alte, teilweise hohle Obstbäume mit ausgeprägten Baumhöhlen, die potenziell von Höhlenbrütern und Fledermäusen besiedelt sein können. Weitere besonders oder streng geschützte Arten/ Artengruppen sind auf dem Grundstück nicht zu erwarten

#### Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Geltungsbereich des Bbauungsplanes ist aufgrund der vorherigen Nutzung als Intensivgrünland als gering einzustufen.

#### **Auswirkung und Bewertung**

Durch die bauliche Erweiterung im Geltungsbereich, kann es während der Bauphase zu geringen Störwirkungen (Lärm, Staubemission, Erschütterung, optische Störung) auf im Umkreis des Geltungsbereichs potenziell vorkommende Vogelarten kommen. Die außerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Gehölzbestände bleiben alle erhalten, sodass keine Beeinträchtigung von besonders geschützten Arten nach § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

Zudem werden durch das Bauvorhaben ca. 150 m<sup>2</sup> intensiv genutztes Grünland (BNT: G11), mit geringem Wert für den Naturhaushalt, überbaut. Die zerstörte Vegetation wird gemäß § 15 BNatSchG ausgeglichen (siehe Kapitel 5.1).

Da es sich bei der Planung um eine kleinflächige nördliche Erweiterung des Aufenthaltsbereiches eines bestehenden Wohngebäudes, bzw. Wintergartens handelt, sind nur sehr geringe anlage- und betriebsbedingte Störungen (Lärm, Erschütterung, optische Störung) auf potenziell vorkommende Vogelarten im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten.

Insgesamt sind durch das Bauvorhaben geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt gegeben.

## **2.3 Schutzgut Boden**

#### Geologie und Relief

Das anstehende Gestein besteht laut digitaler geologischer Karte 1:25.000 (dGK25) größtenteils aus Löß oder Lößlehm (Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei) aus dem Pleistozän. Im Westen steht zudem kleinflächig Grenzdolomit (Kalkstein, dolomitisch) aus dem Mitteltrias an.

#### Boden

Laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (LFU 2021b) findet sich im Plangebiet überwiegend Parabraunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss).

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte ist das Grundstück Flur-Nr. 1116 als Acker aufgenommen und es liegen Lehme der Zustandsstufe 3 bis 4, die aus Lößböden (L3Lö, L4Lö) entstanden sind, vor. Gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der Planung“ (Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2003) weist diese Bodenausprägung eine hohe bis sehr hohe Ertragsfähigkeit, ein mittleres bis hohes Retentionsvermögen bei Niederschlägen und ein hohes Rückhaltevermögen für Schwermetalle auf. Gemäß dem Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Main-Rhön - Schutzkarte Boden liegt das Plangebiet im Siedlungsbereich. Für die Umgebung um Werneck ist im LEK für die Böden ein überwiegend hohes Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe angegeben.

Es ist davon auszugehen, dass naturnahe Böden mit einer, über längere Zeit, ungestörten Bodenentwicklung aufgrund der intensiven Nutzung als Grün- bzw. Gartenfläche und der direkt angrenzenden Bebauung nicht mehr bzw. nur partiell vorhanden sind. Wertvolle Ackerböden mit bedeutender Bodenfunktion liegen im Untersuchungsgebiet nicht mehr vor.

Altablagerungen und Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

### **Auswirkung und Bewertung**

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Innenentwicklung zu bevorzugen. Da es sich bei der Planung um eine kleinflächige nördliche Erweiterung des Aufenthaltsbereiches einer bestehenden Bebauung im Außenbereich handelt und keine landwirtschaftlich genutzten Böden in Anspruch genommen werden, ist dem Grundsatz prinzipiell Rechnung getragen.

Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen zu Bodenverdichtungen und zu potenziellen Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Diese Beeinträchtigungen sind so gering wie möglich zu halten. Der Oberboden ist zu schützen und nach den einschlägigen DIN-Normen zu behandeln.

Durch den Eingriff wird 150 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche (Grünland) in Anspruch genommen und zu 100% neu versiegelt. Der Flächencharakter sowie die natürlichen Bodenfunktionen, soweit noch vorhanden, mit Auswirkung auf die Schutzgüter Klima/Luft und Wasser, gehen in diesem Bereich verloren. Da die privat genutzte Grün-/Gartenfläche aber bereits anthropogen überprägt ist, somit nur eingeschränkt natürliche Bodenfunktionen aufweist und da es sich um eine kleinflächige Versiegelung handelt, ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen. Es werden keine Ackerböden in Anspruch genommen, die für den Markt Werneck eine überdurchschnittliche Bodenfunktion erfüllen.

## 2.4 Schutzgut Fläche

Gemäß Anlage 1 zu § 2 BauGB ist eine Prognose der Umweltauswirkung auf das „Schutzgut Fläche“ zu tätigen. Nähere Angaben zur Art und zum Umfang der Prüfung macht das Gesetz allerdings nicht.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 150 m<sup>2</sup>. Ursprünglich wurde die Fläche im Geltungsbereich intensiv als Grünland bzw. Gartenfläche genutzt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war der Geltungsbereich aber bereits mit einem Plattenbelag, einem Pool, einer Treppenanlage sowie einer Stützmauer (siehe Abbildung 4) vollständig bebaut. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

### Auswirkungen und Bewertung

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Innenentwicklung zu bevorzugen. Da es sich bei der Planung um eine kleinflächige nördliche Erweiterung des Aufenthaltsbereiches einer bestehenden Bebauung im Außenbereich handelt und keine landwirtschaftlich genutzten Böden in Anspruch genommen werden, ist dem Grundsatz prinzipiell Rechnung getragen.

Durch die bauliche Erweiterung mit Anlage eines Pools, einer Terrasse, einer Stützmauer sowie einer Treppenanlage werden 150 m<sup>2</sup> der bisher unversiegelten Grünfläche in Anspruch genommen und vollständig neu versiegelt. Die zerstörte Vegetation auf der Fläche wird gemäß § 15 BNatSchG ausgeglichen (siehe Kapitel 5.1).

Da es sich bei der Planung um eine kleinflächige nördliche Erweiterung des Aufenthaltsbereiches einer bestehenden Bebauung im Außenbereich handelt und keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden, sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

## 2.5 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem als wassersensiblen Bereich kartiertem Areal.

Ebenfalls liegt das Plangebiet nicht im Bereich eines Trinkwasserschutzgebietes.

### Oberflächenwasser

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet oder der näheren Umgebung vorhanden.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in den vorhandenen Zisternen auf dem Grundstück Flur-Nr. 1116 gesammelt und für die Gartenbewässerung genutzt.

### Grundwasser

Laut hydrogeologischer Karte (LFU 2021b) liegt im Untersuchungsgebiet Gipskeuper (Myophorien- und Estheriensichten) vor. Er ist durch Ton- und Mergelstein mit Gips und dolomitischen Einschaltungen geprägt. Der Kluft-Karst-Grundwasserleiter ist vorwiegend ein Grundwasserge- ringleiter. Im Bereich mächtigerer Sulfatlager ist eine starke Auslaugung möglich.

Gemäß dem LEK Main-Rhön (2003) - Schutzgutkarte Wasser liegt das Plangebiet im Sied- lungsbereich. Für die Umgebung um Werneck gibt das LEK eine überwiegend geringe Grund- wasserneubildung und ein überwiegend hohes Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe an.

Der Geltungsbereich wurde im Ausgangszustand als private Grün- bzw. Gartenfläche intensiv genutzt, sodass anthropogene Überprägungen der Grundwasserfunktion zu erwarten sind.

### **Auswirkung und Bewertung**

Während der Bauphase sind durch Bodenabtrag und -auftrag Veränderungen der grundwas- serschützenden Deckschicht möglich.

Anlagebedingt geht mit den geplanten baulichen Erweiterungen eine zusätzliche Versiegelung der Böden einher und somit eine geringe Erhöhung der Oberflächenabflüsse auf dem Grund- stück Flur-Nr. 1116 sowie eine zusätzliche Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Das anfallende Niederschlagswasser kann, wie bisher, in den bestehenden Zisternen gesammelt werden. Aufgrund der nur zusätzlichen kleinflächigen Versiegelung von 150 m<sup>2</sup> und der gerin- gen Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering erachtet.

## **2.6 Schutzgut Luft und Klima**

Die Fläche im Geltungsbereich wurde ursprünglich intensiv als Grün-/Gartenfläche genutzt und weist somit eine geringe Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet auf. Auf den an den Geltungs- bereich angrenzenden großflächigen Grün- bzw. Gartenflächen des Grundstückes Flur-Nr. 1116 kann sich ebenfalls Kaltluft bilden. Gemäß der Schutzgutkarte Klima/Luft des LfU (Stand Oktober 2021) zählt das Grundstück zum Wirkraum mit Belastungsstufe 3. Insgesamt zeigt sich gemäß der Schutzgutkarte eine mittlere bis hohe Kaltluftproduktion im Gebiet nördlich von Werneck, wobei die entstandene Kaltluft nach Osten in Richtung des Mains abfließt. Die Grün- /Freiflächen in der Umgebung des Grundstückes Flur-Nr. 1116 haben eine sehr hohe kaltluft- haushaltliche Bedeutung für den Wirkraum.

### **Auswirkung und Bewertung**

Während des Bauvorhabens ergeben sich temporäre Schadstoffbelastungen durch Bauverkehr und Maschineneinsatz. Aufgrund des geringen Bauumfangs und einer kurzen Bauzeit sind höchstens geringe Auswirkungen durch die Bautätigkeit zu erwarten.

Da das Plangebiet eine geringe Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet aufweist, sind durch die geplante zusätzliche Versiegelung keine erheblichen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten. Erhebliche Erwärmungen sind nicht gegeben, da auf dem restlichen Grundstück großflächig weitere Grün-/Gartenflächen und im angrenzenden Gebiet offene Äcker und Grünländer als Kaltluft produzierende Flächen vorhanden sind. Die Grün-/Freiflächen in der Umgebung des Grundstückes Flur-Nr. 1116 mit einer sehr hohen kaltlufthaushaltlichen Bedeutung für den Wirkraum sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen, sodass das überörtliche Klima nicht beeinträchtigt wird.

## **2.7 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Werneck, im Außenbereich. Das Gelände im Geltungsbereich weist ein Nord-Süd-Gefälle auf. Die Höhendifferenz beläuft sich nach Angaben des Bayernatlas in etwa auf 2 m, d.h. von ca. 228 m am Nordwestrand des Geltungsbereiches bis auf ca. 226 m ü. NN am Südostrand des Planbereiches.

Das LEK Main-Rhön weist für die Flächen um Werneck eine geringe Eigenart der Landschaft und einen potenziellen Erlebniswert der Landschaft mit geringen Entwicklungsmöglichkeiten aus.

Das Landschaftsbild im Plangebiet selbst ist durch die vorhandene angrenzende Bebauung (Wohnen, Lager, Carport, Wintergarten) anthropogen geprägt und vorbelastet. Allseits des Grundstückes Flur-Nr. 1116 sind Eingrünungen zur freien Landschaft aus teils heimischen Gehölzen und teils Nadelgehölzen, die als Sichtschutz dienen, vorhanden.

### **Auswirkung und Bewertung**

Baubedingt kann es zu einer geringen temporären Störung des Landschaftsbildes durch Baufahrzeuge und Maschineneinsatz kommen. Aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzende Bebauung sind zusätzliche Belastungen des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

Die geplante Überdachung des Pooles soll als Pultdach mit einer Dachneigung von 5 - 8° und einer Traufhöhe von max. 4,0 m ausgebildet werden. Da die angrenzende bestehende Bebauung höher ist, also eine gewisse Vorbelastung besteht und das Grundstück nach allen Seiten eingegrünt ist, ergeben sich anlagenbedingt keine Betroffenheiten des Landschaftsbildes.

Betriebsbedingt sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Gemäß des Bayerischen Denkmal-Atlas sind innerhalb des Geltungsbereiches keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler verortet. In ca. 90 m Entfernung liegt in südöstlicher Richtung das Bodendenkmal D-6-6026-0062 Siedlung der Linearbandkeramik. Nach Mitteilung des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BlfD) lässt das Bodendenkmal aber auch Einflüsse bis auf den Geltungsbereich vermuten. Da das Bauvorhaben bis auf die Poolüberdachung jedoch bereits fertiggestellt ist, werden für die fertiggestellten Bereiche keine „Nachforderungen“ durch das BlfD gestellt.

Für jegliche weitere Eingriffe auf dem Grundstück Flur-Nr. 1116 sind jedoch die Belange der Bodendenkmalpflege zu beachten.

Die Vorgaben des Art 7 BayDSchG ist in die nachrichtlichen Übernahmen zum Bebauungsplan wie folgt aufgenommen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bei Beachtung der, im Bebauungsplan genannten, Hinweise sind höchstens geringe baubedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

## **2.9 Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter**

Über das übliche Maß hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen. Negative Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern bewerteten Eingriffe hinausgehen würden, sind daher nicht zu erwarten.

## **2.10 Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Bereichen, in denen schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind.

Es liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzgebieten.

Es grenzen keine Nutzungen / Betriebe gemäß Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) an.

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

Der Geltungsbereich ist bereits mit einem Pool, einem Plattenbelag, einer Stützmauer und Treppenanlage bebaut, sodass bei Nichtdurchführung der Planung keine baurechtliche Sicherung gegeben wäre.

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

Der Umweltbericht wurde entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des BAYSTUGV (2007) erstellt.

Die Bewertung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens einschließlich der Erheblichkeitsabschätzung basieren auf einer ausführlichen Analyse und Bewertung des Bestandes. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden die einschlägigen Regelwerke herangezogen sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Die Datenlage war für die Schutzgüter soweit ausreichend, sodass bei der Bearbeitung keine nennenswerten Schwierigkeiten festzustellen sind. Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser basiert auf den Angaben der Übersichtsbodenkarte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern), der Bodenschätzungsübersichtskarte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern), der Hydrogeologischen Karte (HK500, 1:500.000, UmweltAtlas Bayern) sowie der digitalen geologischen Karte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern).

### **5. Eingriffs - / Ausgleichsbilanzierung**

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff, der im Sinne des § 14 BNatSchG die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigt. Entsprechend § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes einerseits verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (vgl. Vermeidungsmaßnahmen), andererseits unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Beeinträchtigungen gelten als ausgeglichen, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

## 5.1 Eingriffsermittlung

Die Bewertung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, in der aktuellen Fortschreibung vom Dezember 2021. Mit der Fortschreibung des Leitfadens wurden Bewertungselemente der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) für die baurechtliche Eingriffsregelung nutzbar gemacht und in den Leitfaden integriert.

Laut Leitfaden ergibt sich der Kompensationsbedarf aus der Eingriffsfläche (= Geltungsbereich) multipliziert mit der Eingriffsschwere (Grundflächenzahl GRZ) und dem Ausgangszustand der Eingriffsfläche (Wertpunkte des Biotop- und Nutzungstypen (BNT) nach Biotopwertliste zur BayKompV). Die Wertpunkte werden stufenweise nach naturschutzfachlicher Bedeutung berechnet:

- BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung = 0 WP
- BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (1-5 WP) = 3 WP
- BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (6-10 WP) = 8 WP
- BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (11 – 15 WP) = jeweilige WP

Im Ausgangszustand wurde die Fläche (ca. 150 m<sup>2</sup>) im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes privat als Grünland bzw. Gartenfläche genutzt. Gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV ist die Fläche dem Biotop- und Nutzungstyp (BNT) „G11 – Intensivgrünland“ zuzuordnen. Intensiv genutztes Grünland hat gemäß der Biotopwertliste eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung und wird mit 3 Wertpunkten bewertet.

Gemäß dem Leitfaden ermittelt sich die Eingriffsschwere normalerweise aus der GRZ. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt keine GRZ vor, sodass die Eingriffsschwere verbalargumentativ herzuleiten und analog einer GRZ mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,1 bis 1,0 zu bilanzieren ist. Da die Fläche im Geltungsbereich vollständig überbaut und versiegelt wird, ist ein Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 zu wählen.

Da keine Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs möglich sind, kann auch kein Planungsfaktor, der den Ausgleichsbedarf reduzieren würde, berücksichtigt werden.

Tabelle 1: Übersicht zur Ausgleichsberechnung nach Leitfaden (STMUV 2021)

Code BNT	Bezeichnung BNT	WP BNT	Beeinträchtigungsfaktor	Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	Ausgleichsbedarf (WP)
<b>Biotop- und Nutzungstypen geringer Bedeutung</b>					
Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5 gemäß Biotopwertliste					
G11	Intensivgrünland	3	1	148	<b>444</b>

## 5.2 Ermittlung Ausgleichsumfang und Ausgleichsmaßnahmen

Durch das Bauvorhaben ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **444 WP**, der auf den angrenzenden privaten Grün-/Gartenflächen des Grundstückes Flur-Nr. 1116 Gemarkung Ettleben zu erbringen ist.

Auf den intensiv genutzten Grünflächen des Grundstückes Flur-Nr. 1116 Gemarkung Ettleben sind 2 mittel- bis großkronige Laubgehölze gebietseigener Herkunft (Herkunftsgebiet 5.1 „Süd-deutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“) gemäß der Artenliste 1 oder alternativ 3 Obstgehölze der Artenliste 2 in Hochstammqualität zu pflanzen.

Maßgebend zur Berechnung des Ausgleichsumfangs ist der Vergleich des Zustands der Ausgleichsfläche vor (Ausgangszustand) und nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Prognosezustand) mit einer Entwicklungszeit von 25 Jahren. Es wird davon ausgegangen, dass sich bei ordnungsgemäßer Pflanzung als Zielbiotop Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlerer Ausprägung (BNT B312) mit einer Bewertung von 9 WP entwickeln. Da eine „mittlere Ausprägung“ gemäß BayKompV ein Bestandsalter der Bäume von >25 Jahre bedeutet, also eine längere Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops notwendig ist, wird ein Abschlag (Timelag) von 1 WP auf den Biotopwert angerechnet. Der Ausgleichsumfang ergibt sich durch die Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten.

Tabelle 2: Berechnung des Ausgleichsumfangs nach Leitfaden (STMUV 2021)

Bestand		Planung		Abschlag (time-lag)	WP Berechnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Ausgleichs- umfang (WP)
BNT	WP	BNT	WP				
<b>Ausgleichsmaßnahme: Pflanzung 2 mittel- bis großkronige Laubgehölze oder 3 Obstgehölze (Hochstämme)</b>							
G11	3	B312	9	-1	5	90	<b>450</b>

Es wird davon ausgegangen, dass die gepflanzten Laubgehölze nach einer Entwicklungszeit von > 25 Jahren eine Kronenfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> erreichen, sodass 2 Einzelbäume ausreichend sind, um den erforderlichen Ausgleichsbedarf von 444 WP abzudecken. Sollten Obstgehölze gepflanzt werden, weisen diese nach > 25 Jahren vermutlich eine geringere Kronenfläche von ca. 30 m<sup>2</sup> auf, was die Pflanzung von 3 Obstgehölzen notwendig macht.

Bei sachgemäßer Pflanzung und Pflege kann ein Ausgleichsumfang von **450 WP** erreicht werden, sodass der Ausgleichsbedarf vollständig abgedeckt ist.

Der genaue Standort der Baumpflanzungen ist im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme hat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu erfolgen.

Die nachfolgenden Artenlisten standortgerechter Gehölzarten stellen eine Auswahl dar und sind nicht als vollständig zu betrachten.

**Artenliste 1** – Mittel- bis großkronige Laubgehölze gebietseigener Herkunft (Herkunftsgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“)

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 12/14

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

**Artenliste 2** – Obstgehölze

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 12/14

Apfel in Sorten:	Brettacher, Engelberger, Erbachshöfer, Goldparmäne, Hauxapfel, Jakob Lebel, Landsberger Renette, Maunzenapfel
Birne in Sorten:	Großer Katzenkopf, Gellerts Butterbirne, Gelbmostler, Weilersche Mostbirne
Kirsche in Sorten:	Große Schwarze Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche, Haumüllers Mitteldicke
Pflaume in Sorten:	Bühler Frühzwetschge, Fränkische Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Graf Althans Reneklode, Große Grüne Reneklode, Mirabelle von Nancy

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Bäume sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

### 5.3 Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring

In Bezug auf die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist im Rahmen einer Durchführungskontrolle die Einhaltung der Festsetzungen zu überprüfen. Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten, weshalb hier ebenso im Rahmen einer Funktions-/Erfolgskontrolle die dauerhafte Sicherung des Ausgleichs gewährleistet werden kann.

### 6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind alle Planinhalte zulässig, die im Durchführungsvertrag enthalten sind. Alternative Planungsmöglichkeiten sind somit nicht gegeben.

### 7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Tabelle 3: Zusammenfassende Darstellung der Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

Schutzgut	Baubedingte Wirkung	Anlagebedingte Wirkung	Betriebsbedingte Wirkung	Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch	gering	gering	gering	gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	gering	gering	gering
Boden	gering	gering	keine	gering
Fläche	gering	gering	keine	gering
Wasser	gering	gering	keine	gering
Luft und Klima	gering	keine	keine	keine
Landschaftsbild	keine	keine	keine	keine
Kultur- und Sachgüter	gering	keine	keine	gering

## 8. Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): GeoFachdatenAtlas Bodeninformationssystem Bayern, Augsburg. URL: <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/> (aufgerufen 07.2023)

BAYERISCHEN LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): FIS Natur Online (FIN-Web), Augsburg URL: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) (aufgerufen 07.2023)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2007): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung ergänzte Fassung, Auflage Januar 2007.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden

REGIERUNG VON UNTERFRANKEN (2003): Landschaftsentwicklungskonzept Region Main-Rhön.

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

## AUFGESTELLT

BAURCONSULT Architekten Ingenieure  
Adam-Opel-Straße 7  
97437 Haßfurt  
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 15.02.2024

---

Christiane Michaely  
Abteilung Landschaftsarchitektur