

# Markt Werneck

(Landkreis Schweinfurt)



vorhabenbezogener Bebauungsplan

gem. § 12 BauGB

„Stengigweg“

im Gemeindeteil Zeuzleben

## Begründung-Teil 2

## - Umweltbericht -

Stand: 18.12.2020

Überarbeitet: 28.10.2021

## **1. Einleitung**

### a) Kurzdarstellung Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Standort, Art und Umfang der Planung sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Das Planungsgebiet liegt als derzeit brach liegende Ackerfläche am westlichen Ortsrand von Zeuzleben.

Umgrenzt wird das Planungsgebiet im Norden und Osten durch Wege, im Süden durch den Bach „Stengiggraben“ und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Planungsgebiet steigt von Süden nach Norden um ca. 6 m an.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein Wohnbaugrundstück zu schaffen

## **2. Umweltbericht**

### **2.1 Gesetzesgrundlagen für die Aufstellung des Umweltberichtes**

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, die dann in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Gemäß Art. 4 SUP-RL wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Die Umweltprüfung, sowie der Umweltbericht, sollen jeweils den aktuellen Planungsstand, Inhalt und Detaillierungsgrad berücksichtigen, ermitteln und bewerten.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (2) 2 BauGB).

Entsprechend Art. 3(2) SUP-RL (Europäische Richtlinie zur Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme) ist für alle Pläne der Bereiche Raumordnung oder Bodennutzung eine Umweltprüfung notwendig.

Für den Bebauungsplan „Stengigweg“ ist ein Umweltbericht in geeignetem Umfang notwendig. Eine Ausnahme nach § 13 BauGB liegt nicht vor.

## **2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung u. Prognose der Umweltauswirkungen**

### **2.2.1 Schutzgut Wasser**

#### **Beschreibung**

Am südlichen Rande des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Bach „Stengiggraben“ vorhanden.

Quellfassungen und Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

#### **Auswirkungen**

Durch die geplante Bebauung wie auch durch das Befestigen der Verkehrsflächen wird das natürliche Versickern des Regenwassers über die Geländeoberfläche behindert.

Die Regenwässer sollen zukünftig in das örtliche Kanalnetz bzw. durch geeignete technische Maßnahmen (Sickerschacht, Muldenversickerung usw.) wieder dem Grundwasser zugeführt werden.

#### **Ergebnis**

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt grundsätzlich zwar Umweltauswirkungen zu erwarten, diese werden jedoch durch die geplanten Versickerungsmaßnahmen kompensiert.

## **2.2.2 Schutzgut Mensch (Lärm)**

### **Beschreibung**

Das Planungsgebiet liegt westlich von Zeuzleben zwischen WA-Gebieten.

Die zu erwartenden Lärmemissionen erreichen Werte die nach den gesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen (TA Lärm, TA Luft) für die benachbarten Grundstücke zumutbar sind.

Die aus dem Plangebiet zu erwartenden Lärmimmissionen sind vergleichbar mit den Lärmimmissionen aus dem anschließenden Baugebieten.

### **Ergebnis**

Für den Menschen resultieren aus der Planung keine anderen Lärmimmissionen als schon vorhanden.

## **2.2.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **Beschreibung**

Im Geltungsbereich des geplanten Dorfgebietes sind keine Kultur- und Sachgüter verzeichnet.

### **Ergebnis**

**Keine Auswirkungen**

## **2.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### **Beschreibung**

Für das Plangebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von der Fa. FABION, Winterhäuser Str.93 97084 Würzburg durchgeführt.

Die Prüfung ist diesem Umweltbericht als **Anlage** beigeheftet.

## **Ergebnis**

### **a) Fledermäuse**

Das kleinflächige Vorhaben stellt keine erhebliche Beeinträchtigung der Fledermausvorkommen in Zeuzleben und Umgebung dar. Einzig der Abriss der Scheune mit offenem Unterstand könnte möglicherweise ein Quartier für Fledermäuse zerstören. Bei den Begehungen wurde das Gebäude begutachtet, ohne dass es jedoch Hinweise auf ein Quartier ergab.

### **b) Feldhamsternachweis**

Das geplante Vorhaben befindet sich außerhalb des als Hamster-Verbreitungsgebietes ausgewiesenen Areals. Trotzdem wurden zwei Begehungen durchgeführt. Auf keiner dieser zweimal begangenen Flächen wurden ein Feldhamsterbau oder andere Hinweise auf die Art wie Fraßspuren, Auswurfhaufen etc. gefunden.

### **c) Zauneidechse**

Das Baugrundstück weist keine für Zauneidechsen besonders geeigneten Strukturen auf.

Bei insgesamt vier Begehungen wurden der Bereich nach Zauneidechsen abgesucht. Bei keiner der Begehungen wurde eine Zauneidechse gesichtet, so dass eine Betroffenheit auszuschließen ist.

### **d) Vogelarten nach Art 1 der Vogelschutzrichtlinie**

Eine Brut von Feldvögeln im Eingriffsbereich kann so nahe an der bestehenden Bebauung ausgeschlossen werden. Gehölze als potenzieller Brutplatz sind nicht betroffen. Einzig denkbar wäre eine mögliche Brut von Gebäudebrütern wie z. B. der Hausrotschwanz an bzw. in der kleinen Scheune und Unterstand. 2021 gab es jedoch keine Hinweise auf eine Brut. Durch einen Abbruch des landwirtschaftlichen Gebäudes vor Beginn der nächsten Brutzeit 2022 oder generell außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln kann eine direkte Schädigung oder ein Verlust einer Fortpflanzungsstätte vermieden werden.

Es sind durch die geplanten Maßnahmen keine Arten betroffen, für die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind.

### **2.2.5 Schutzgut Boden**

#### **Beschreibung**

Im Zuge der Planungen werden ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewidmet und in Gebäudeflächen einschl. der erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen (Verkehrsflächen) umgewandelt.

#### **Auswirkungen**

Die bisherige Hauptfunktion als Standort für Kulturpflanzen geht vollständig verloren. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsmäßiger Handhabung nicht eintreten.

#### **Ergebnis**

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung nur teilweise verletzt. Lediglich seine Funktion als Standort für Kulturpflanzen geht vollständig verloren. Somit ist eine Betroffenheit des Schutzgutes Boden festzustellen.

### **2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild**

#### **Beschreibung**

Das Plangebiet befindet sich westlich von Zeuzleben auf der Ackerflur anschließend an die vorhandene Bebauung durch die WA – Gebiete.

Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

#### **Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen**

Das Plangebiet liegt in der Ackerflur und ist von Süden und Westen aus einsehbar.

Deshalb ist von einer Minderung für das Landschaftsbild durch die vorhandene und zukünftige Bebauung auszugehen.

#### **Ergebnis**

Es sind Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Zwar ist das Gebiet bereits anthropogen geprägt, aber die Gebäude bewirken doch eine optische Störung der landwirtschaftlich geprägten Flur.

Die Anlage umgebender Pflanzstreifen an allen Seiten des Plangebiets bewirken eine Abpufferung zur offenen Landschaft und dadurch eine geringere Betroffenheit des Schutzgutes Landschaftsbild.

### **2.2.7 Schutzgut Klima**

#### **Beschreibung**

Die Veränderung von Flächennutzungen, wie z.B. die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden, kann sich sowohl auf das Kleinklima der zu untersuchenden Fläche als auch auf angrenzende Flächen auswirken.

Der Bebauungsplan „Stengigweg“ erlaubt eine zusätzliche Versiegelung.

#### **Auswirkungen**

Wegen der direkten Weiterführung des Planungsgebietes im Anschluss an die Bebauung der WA - Gebiete werden keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Windverwirbelung erwartet, auch Luftstaus sind nicht zu erwarten.

#### **Ergebnis**

Der Eingriff auf das Schutzgut Klima wird insbesondere durch die festgesetzten Pflanzgebote gering gehalten, da sich die Gehölzpflanzungen mittel- und langfristig positiv auf das Kleinklima auswirken. Aufgrund der Festsetzung der maximalen Höhe der Gebäude werden keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Windverwirbelungen erwartet.

### **2.2.8 Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen.

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgeflechte sind bei der Bewertung des Eingriffs zu berücksichtigen, um Sekundäreffekte und Summationswirkungen einschätzen zu können.

<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltauswirkung</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Wasser	- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung und -verdichtung	gering
	- Eintrag von Schadstoffen durch den Betrieb	keine
Mensch(Lärm)	- Zunahme des Verkehrs und damit der Lärmemissionen	gering
	- Zunahme des Verkehrs und damit der Abgasemissionen	gering
Kultur-Sachgüter	- Zerstörung archäologischer Kulturgüter	keine
Tiere/Pflanzen	- Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch - Umnutzung und Versiegelung	gering
Boden	- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	gering
Landschaftsbild	- Veränderung des Landschaftsbildes durch die geplanten Gebäude, Umnutzung der Ackerflächen	mittel
Klima	- Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Versiegelung und große Baukörper	gering
Wechselwirkungen	- <i>Übersicht der Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit</i>	keine

### 2.2.9 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Mit Realisierung der geplanten Bauvorhaben sind die o.g. Umweltauswirkungen verbunden. Ohne die geplante Nutzung würde die betroffene Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt, die aufgeführten Beeinträchtigungen würden nicht eintreten.

Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht erkennbar.

### 2.2.10 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Auf der Grundlage der Eingriffsregelung gem. BNatschG und BauGB sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen.

### **Schutzgut Wasser**

Die Teilversiegelung von Flächen wird durch geeignete technische Maßnahmen zur Versickerung des anfallenden Regenwassers kompensiert.

### **Schutzgut Mensch (Lärm)**

Für den Menschen resultieren aus der Planung keine anderen Lärmimmissionen als schon vorhanden.

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

Entsprechende archäologische Funde bei den vorgesehenen Baumaßnahmen sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt umgehend zu melden.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Mit der Überplanung geht eine Versiegelung einher.

Dies ist aufgrund des Entwicklungsziels unvermeidbar und wird aufgrund der Arten- und Strukturarmut der ackerbaulich genutzten Fläche als unerheblich eingestuft.

Als Abpufferung zur offenen Landschaft werden allseitig Pflanzgebote angelegt.

### **Schutzgut Boden**

Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden teilweise kompensiert.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht vermeidbar, der Eingriff wird jedoch so gering wie möglich gehalten.

Pflanzgebote puffern zur offenen Landschaft hin ab.

### **Schutzgut Klima**

Durch die Festsetzung der maximalen Höhe der Gebäude werden keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Windverwirbelungen erwartet.

## **2.3 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**

In der nachfolgenden Biotopbewertung werden nach dem Vorsorgeprinzip alle die Flächen bewertet, die durch den Bebauungsplan einen Eingriff erfahren können.

Die Ausgleichsflächen werden bepflanzt.

## 2.4 Ausgleichsmaßnahmen

### 2.4.1 Bewertung der Ausgleichsflächen

Der Ausgleich des Eingriffes erfolgt als Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen:

### 2.4.2 Festlegung der Ausgleichsflächen

Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen:

(Grundlage: Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des StMLU v. September 1999)

- Einstufung vor der Bebauung: Ackerfläche → Kategorie I
- Einstufung nach Versiegelungsgrad: hoch → Typ A
- Kompensationsfaktor 0,50

WA – Gebietsfläche + Erschliessungsstrasse: 1.291 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche: 1.291 m<sup>2</sup> x 0,05 = 645 m<sup>2</sup>

→ Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf dem Plangrundstück als Randbe-  
grünung (658 m<sup>2</sup>) geschaffen.

Entlang der westlichen Baugrenze soll ein 10 m breiter Pflanzstreifen aus heimischen  
Sträuchern, Laubbäumen und Ansaat angelegt werden.

Im Süden wird um die vorhandenen Bäume eine Grünfläche durch Ansaat angelegt.  
Sowohl Hecke als auch Einzelgehölze werden gegen Nagerverbiss mittels Drahtzaun  
bzw. Drahtrose geschützt.

## 2.5 Prüfung von Standortalternativen

Es ist keine Standortalternative vorhanden.

## 2.6 Monitorings

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen nachhaltig zu erfassen. Für das Baugebiet „Bei der Kiesgrube“ sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.

Nachzuweisen ist, ob es weitere Umweltbelastungen gibt, die von der Natur der Sache her nicht sicher vorhergesagt werden können.

Der Ablauf des Monitorings, wann und in welcher Weise die Gemeinde ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, bestimmt der folgende Zeitplan:

Termin	Monitoringaufgabe
Vor Beginn der Baumassnahme	Wurden Anpflanzungen entsprechend der Bebauungsplanung berücksichtigt?
Nach der Baumaßnahme	Wurden die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bebauungsplanung umgesetzt? Wurden die Anpflanzungen mit den aufgeführten einheimischen Gehölzen umgesetzt?
Zwei Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme	Wurden alle Anpflanzungen mit den vorgegebenen einheimischen Gehölzen umgesetzt, sind diese angewachsen und entwickeln sie sich gut?

→ Neubewertung der Umweltbelange nach Berücksichtigung der neuen Erkenntnisse

→ Vorlage im Gemeinderat und beim Landratsamt

## **Abwägung / Zusammenfassung Umweltbericht**

Für den Bebauungsplan „Stengigweg“ werden artenarme landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.

Als voraussichtliche Umweltauswirkung ist die Veränderung des Landschaftsbildes von Bedeutung.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen z. B.

- Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Anlage eines extensiven Dauergrünlandes

Durch diese Maßnahmen wird auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ reagiert.

Das Planungsgebiet erfährt insgesamt durch die großflächigen Pflanzgebote eine Aufwertung.

Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb für diese Art und andere, wertgebende Offenlandarten innerhalb des Plangebiets nicht sinnvoll.

Die erforderliche Kompensationsmaßnahme wird in der Verträglichkeitsprüfung nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erläutert.

Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belanges ist dieser unvermeidbare Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar.

**Der Markt Werneck kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan „Stengigweg“ den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung trägt.**

Aufgestellt:

Happertshausen, den 18.12.2020

Überarbeitet: 28.10.2021

.....  
Markt Werneck  
Hauck, 1.Bgm

.....  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
Dipl.Ing. (FH) Klaus Eiring