

# Gemeinde Margetshöchheim

(Landkreis Würzburg)

Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB  
zum Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gem. §13a BauGB

für das Allgemeine Wohngebiet „Birkäcker“

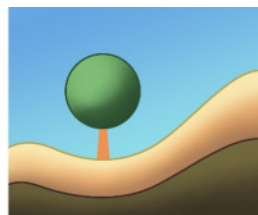
Aufgestellt:

Thomas Struchholz

Freier Landschaftsarchitekt, eingetragener Stadtplaner BYAK  
Zertifizierter Friedhofsplaner nach RAL 502/2  
Gutacher für Friedhofswesen  
Dozent der Meisterkurse im Bundesverband Dt. Bestatter e.V.

[www.struchholz.de](http://www.struchholz.de) - [info@struchholz.de](mailto:info@struchholz.de)  
Eremitenmühlstraße 9, 97209 Veitshöchheim

Tel: 0931/9500000 - Fax: 0931/9500090 - Mobil: 0170/7828400



Stand: 17.01.2017

## 1. Einleitung

Die Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 (EAG Bau v. 24.06.2004; BGBl I, S.1359) setzt die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung um. Im Zuge dieser Überarbeitung wurde auch das gemeindliche Bauleitplanverfahren bezüglich der Berücksichtigung der Umweltbelange neu strukturiert und für alle Bauleitpläne ist grundsätzlich eine Umweltprüfung

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. Der Untersuchungsumfang und der Detaillierungsgrad bezüglich der verschiedenen Schutzgüter, auch ihre Wechselwirkungen untereinander, ist unter Abstimmung mit den Fachbehörden und Trägern sonstiger öffentlicher Belange festzulegen.

Die Grundlage für den Inhalt des Umweltberichtes ist die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a 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.

### Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat Margetshöchheim hat in seiner Sitzung vom 13.10.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet "Birkäcker" gefasst.

Die Planung gliedert sich in folgende Flächen:

	Fläche in ha
Nettobaufläche	0,61
Verkehrsfläche	0,10
öffentliche Grünfläche	0,04
gesamt	0,75

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für den Bebauungsplan wurde die GRZ von 0,3 festgelegt.

Mit der Ausweisung des Plangebietes erfolgt die Überplanung von Gärten und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Gebiet durch eingriffsmindernde und grünordnerische Maßnahmen kompensiert.

### Grundlagen der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung erfolgt durch die Gemeinde Margetshöchheim auf der Grundlage der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung. Weiter wird auf die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt sowie die umliegende Bebauungsstruktur eingegangen. Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie z.B. das Baugesetzbuch und die Naturschutzgesetzgebung wurden entsprechend berücksichtigt. Das Planungsvorhaben folgt den Zielstellungen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sowie des Regionalplanes für die Region Würzburg (2).

### *Flächennutzungsplanung:*

Der Bebauungsplan entwickelt sich vollständig aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Margetshöchheim.

### *Arten- und Biotopschutzprogramm:*

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Würzburg werden für das Plangebiet keine speziellen Zielstellungen formuliert. Im Plangebiet befinden sich keine Biotope und aktuellen Artnachweise von lokaler, regionaler, überregionaler oder landesweiter Bedeutung.

### Beschreibung der verwendeten Methodik

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden drei Wertigkeiten unterschieden. Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

## **2. Bestandsaufnahme / Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die ökologischen Auswirkungen des Projektes lassen sich unterscheiden in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen und Folgewirkungen:

### Baubedingte Wirkungen:

Zu den baubedingten Wirkungen zählen jene Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und der örtlichen Wirkungszusammenhänge, die durch und während der eigentlichen Bauarbeiten verursacht werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass beim geplanten Bauvorhaben keine gravierenden baubedingten Wirkungen über die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme räumlich hinausgehen. Baubedingte Wirkungen bestehen durch die Gefahr von Schadstoffeinträgen (z.B. Betriebs- und Schmierstoffe von Baumaschinen).

### Anlagebedingte Wirkungen:

Anlagebedingte Wirkungen werden durch die Anlage der Gebäude und die Verkehrsflächen verursacht. Sie wirken sich durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung mit dem dadurch bedingten Funktionsverlust von Potentialen aus.

Eine weitere anlagebedingte Wirkung des Bauvorhabens ist die langfristige Umwandlung von Teilflächen von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen in extensiv genutzte öffentliche Grünflächen.

### Betriebsbedingte Wirkungen:

Als betriebsbedingte Wirkungen werden Veränderungen definiert, die durch Betrieb und Unterhaltung des Wohngebietes ausgelöst werden. Zu den betriebsbedingten Auswirkungen zählen Lärm- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge.

### Folgewirkungen

Aus dem Bauvorhaben können keine erheblichen Folgewirkungen abgeleitet werden.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter lassen sich wie folgt beschreiben:

#### Schutzgut Klima/Luft

##### Beschreibung:

Der Geltungsbereich umfasst weder Kaltluftentstehungsgebiete noch Frischluftschneisen. Im Plangebiet sind Bereiche mit mittlerer Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion vorhanden.

##### Auswirkungen:

Durch die Anlage und den Betrieb des geplanten Wohngebietes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ zu erwarten. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Klima/Luft“ durch die Durchgrünung des Baugebietes mit standortgerechten Gehölzen vorgesehen.

##### Ergebnis:

Da durch das Vorhaben weder Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion noch für die lufthygienische Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ zu erwarten. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Klima/Luft“ vorgesehen.

#### Schutzgut Boden

##### Beschreibung:

Gemäß dem Bodeninformationssystem Bayern sind die Böden des Plangebietes als lehmige Lössböden beschrieben (siehe nachfolgende Abbildung). Durch das Vorhaben werden weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch–bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen.

Im Plangebiet bestehen durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung (intensiv genutztes Grünland, Weinanbau, Spalierobstanbau u.ä.) und Gartennutzung sowie durch bestehende Einbauten entsprechende Vorbelastungen der natürlichen Bodenpotentiale durch Versiegelung, Verdichtungen und Umlagerungen.

##### Auswirkungen:

Durch das Planvorhaben werden infolge der Versiegelung von Teilflächen die Bodenfunktionen, insbesondere die Speicher- und Reglerfunktion und die biotischen Lebensraumfunktionen beeinträchtigt. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ durch die Vermeidung von Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen sowie durch die Anlage von Stellplätzen in versickerungsfähiger Bauweise vorgesehen.

##### Ergebnis:

Aufgrund der Versiegelung von Teilflächen des Plangebietes werden die Bodenfunktionen in mittlerem Maße beeinträchtigt. Da durch das Vorhaben weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch–bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ vorgesehen.



Geologische Karte mit Markierung des Plangebietes  
(Quelle: Bayerisches Bodeninformationssystem)

### Schutzgut Wasser

#### Beschreibung:

Das Plangebiet liegt außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete und es werden weder Wasserschutzgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen. Auch Grundwasser, Quellen und Quellfluren, sowie sonstige wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und unregelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.

#### Auswirkungen:

Infolge der Neuversiegelung von Teilflächen entstehen Beeinträchtigungen durch den Verlust von Infiltrationsfläche und die damit verbundene Verminderung der Grundwasserneubildungsrate. Im Rahmen der Planung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades sowie durch die Verminderung des Schadstoff-, Pestizid- und Nährstoffeintrags infolge der Ausweisung von Teilflächen als öffentliche Grünflächen vorgesehen.

#### Ergebnis:

Da durch das Vorhaben weder Wasserschutzgebiete, amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ vorgesehen.

## Schutzgut Arten und Lebensräume

### Beschreibung:

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung und Gartennutzung geprägt. Im Geltungsbereich befinden sich intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen sowie umzäunte Gartenflächen mit Einbauten und einzelnen Obstbäumen. Im Nordwestteil des Plangebietes wird eine kleine Teilfläche als Weingarten bewirtschaftet. Auf größeren Teilflächen des Plangebietes befinden sich Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Nussbaum, Zwetschge) sowie Spalierobst-Anlagen. Auf Teilflächen der Obstwiesen schreitet aufgrund Nutzungsaufgabe die Verbuschung voran. Bei einem Teil der Obstbäume handelt es sich um Halbstämme. Am Westrand des Plangebietes verläuft ein landwirtschaftlicher Weg (Erd-/Wirtschaftsweg).

Im Plangebiet befinden sich weder kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung noch gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG geschützte Flächen.

### Auswirkungen:

Durch die Planung sind landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gartenflächen sowie Gehölze (Obstbäume) betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ bestehen durch den anlagebedingten Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Gartenflächen und Obstbäumen sowie durch die Gefahr von baubedingten Schadstoffeinträgen (z.B. Betriebs- und Schmierstoffe von Baumaschinen). Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ durch die Minimierung der Versiegelung vorgesehen. Teilflächen des Plangebietes werden im Rahmen der Planung als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Auf diesen Flächen wird infolge der Ausweisung als Grünfläche und einer damit einhergehenden Nutzungsextensivierung eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht. Die zukünftige Pflege der öffentlichen Grünflächen erfolgt durch extensive Grünlandnutzung (der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet).

### Ergebnis:

Da durch das Vorhaben weder gemäß § 30 BNatSchG geschützte Flächen noch kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ zu erwarten. Hinsichtlich des Vorkommens bzw. Nichtvorkommens von besonders geschützten Arten wird auf die Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt sind.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ sowie zur Kompensation des Eingriffes vorgesehen.

### Schutzgut Landschaftsbild

#### Beschreibung:

Das Plangebiet liegt im Ortsbereich Margetshöchheims und fällt leicht in östliche Richtung hin ab. Das Plangebiet schließt nördlich, westlich und südlich unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an. Westlich des Plangebietes verläuft die Staatsstraße St 2300, daran westlich angrenzend befinden sich ebenfalls bestehende Siedlungsflächen. Das Bauvorhaben beeinträchtigt keine exponierten Landschaftsteile. Die Fläche besitzt infolge seiner isolierten Lage nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich seiner Funktion als siedlungsnaher Erholungsraum.

#### Auswirkungen:

Infolge der nicht exponierten Lage des Plangebietes im Ortsbereich Margetshöchheims sind durch das Planvorhaben nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu erwarten. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaftsbild“ durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades sowie durch die Ausweisung von Teilflächen als öffentliche Grünflächen vorgesehen.

#### Ergebnis:

Durch das Vorhaben keine exponierten Landschaftsteile in Anspruch genommen und beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsräume sind ebenfalls nicht betroffen, sodass insbesondere im Hinblick auf die bestehenden Vorbelastungen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ zu erwarten sind. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaftsbild“ vorgesehen.

### Schutzgut Mensch

#### Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen und grenzt an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen an. Die Fläche besitzt in seiner Funktion als siedlungsnaher Freiraum nur eine geringe Bedeutung für die Erholung.

#### Auswirkungen:

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion der Fläche ist gering. Beim Bauvorhaben ist mit bau- und anlagebedingte Lärm- und Schadstoffemissionen zu rechnen. Aufgrund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sind jedoch keine gravierenden nachteiligen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit von Anwohnern benachbarter Wohnbauflächen zu erwarten.

#### Ergebnis:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut „Mensch“ sind von geringer Erheblichkeit.



### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Beschreibung:

Im Plangebiet ist kein Bodendenkmal kartiert.

#### Auswirkungen:

Hinsichtlich des Schutzgutes „Kultur- und Sachgüter“ bestehen keinerlei Auswirkungen.

#### Ergebnis:

Durch das Vorhaben sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter gegeben.

### Wechselwirkungen

Es sind keine erheblichen oder planungsrelevanten Veränderungen möglicher Wechselwirkungen infolge des Bebauungsplanes zu nennen.

### 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut	bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung
Klima/Luft	geringer Flächenverlust für Kaltluftproduktion und Lufthygiene	Kaltluftproduktion auf landwirtschaftlich genutzten Flächen
Boden	geringfügiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung; Extensivierung der Nutzung von Teilflächen infolge der Ausweisung als Grünflächen	überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung und Gartennutzung
Wasser	geringfügige Reduzierung der Grundwasserneubildung im Bereich der neu versiegelten Flächen; Extensivierung der Nutzung von Teilflächen infolge der Ausweisung als Grünflächen	Regenwasser versickert weitgehend an Ort und Stelle
Arten und Lebensräume	Verlust von Grünlandflächen, Gärten, Rebflächen und Obstgehölzen (Hoch- und Halbstämme, Spalierobst); Extensivierung der Nutzung von Teilflächen infolge der Ausweisung als Grünflächen	keine Veränderungen; keine ökologische Aufwertung im Bereich der geplanten öffentlichen Grünflächen
Landschaftsbild	Veränderung durch die Anlage von Gebäuden; teilweise Erhöhung der Strukturvielfalt durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen mit extensiver Nutzung und Pflanzmaßnahmen	keine Veränderungen
Mensch	geringe Einschränkung der Naherholungsfunktion	keine Veränderungen
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit

#### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen

Schutzgut	Maßnahme
Klima/Luft	Eingrünung des Gebietes
Boden	Extensivierung der Nutzung von Teilflächen infolge der Ausweisung als öffentliche Grünflächen
Wasser	die Planung berührt keine Überschwemmungsgebiete, Fließ- oder Stillgewässer, Wasserschutzgebiete oder Bereiche mit hohem Grundwasserstand; Extensivierung der Nutzung von Teilflächen infolge der Ausweisung als Grünflächen
Arten und Lebensräume	durch das Vorhaben werden weder gemäß § 30 BNatSchG geschützte Flächen noch kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung in Anspruch genommen; Ausweisung von öffentlichen Grünflächen
Landschaftsbild	das Vorhaben befindet sich nicht auf einer exponierten Fläche mit hoher Fernwirkung; Ausweisung von öffentlichen Grünflächen
Mensch	es werden keine Flächen mit hoher Bedeutung für die Erholungsfunktion in Anspruch genommen
Kultur- und Sachgüter	Boden- oder Einzeldenkmäler werden nicht beeinträchtigt

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Der Vorhabensträger hat das Plangebiet u.a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Ableitung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
- Verfügbarkeit der Fläche
- gute Möglichkeit der Erschließung
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung

Eine Prüfung von alternativen Standorten fand im Vorfeld der Planung statt mit dem Ergebnis, dass der ausgewählte Standort die Alternative mit den geringsten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist.

Im Plangebiet sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen vorgesehen.

## **6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung erfolgt durch die Gemeinde Margetshöchheim auf der Grundlage des festgelegten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und in Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Geltungsbereichs wurden herangezogen:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Margetshöchheim
- amtliche Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Würzburg
- Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Bodeninformationssystem Bayern
- eigene ergänzende Erkenntnisse durch Ortsbegehungen.

Die im Rahmen des Verfahrens evtl. zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise von beteiligten Behörden zum Datenbestand bzw. zu den voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt werden soweit erforderlich in die Untersuchungen der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

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

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die zu erwartenden Auswirkungen werden durch die Gemeinde Margetshöchheim und die zuständigen Fachbehörden überwacht. Dies erfolgt im Zusammenhang mit der Erschließung des Gebietes sowie im Zusammenhang mit den späteren Baugenehmigungsverfahren.

Im Einzelnen eignen sich folgende Maßnahmen für eine Überwachung:

- Minimierung der Versiegelung
- Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen

## 8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Gemeinderat Margetshöchheim hat in seiner Sitzung ..... den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet "Birkäcker" gefasst.

Die Planung gliedert sich in folgende Flächen:

	Fläche in ha
Nettobaufläche	0,61
Verkehrsfläche	0,10
öffentliche Grünfläche	0,04
gesamt	0,75

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für den Bebauungsplan wurde die GRZ von 0,3 festgelegt.

Mit der Ausweisung des Plangebietes erfolgt die Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Gartenflächen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Gebiet durch eingriffsmindernde und grünordnerische Maßnahmen kompensiert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ sind von geringer Erheblichkeit, da durch das Vorhaben weder Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion noch für die lufthygienische Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen werden.

Aufgrund der Versiegelung von Teilflächen des Plangebietes werden die Bodenfunktionen in mittlerem Maße beeinträchtigt. Da durch das Vorhaben weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch-bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten. Von geringer Erheblichkeit sind die ebenfalls die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“, da durch das Vorhaben weder Wasserschutzgebiete, amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen werden.

Da durch das Vorhaben weder gemäß § 30 BNatSchG geschützte Flächen in Anspruch genommen noch kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung beeinträchtigt werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ zu erwarten. Hinsichtlich des Vorkommens bzw. Nichtvorkommens von besonders geschützten Arten wird auf die Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt sind.

Im Rahmen der Planung werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Auf diesen Flächen wird infolge einer damit einhergehenden Nutzungsextensivierung eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als gering einzustufen, da durch das Vorhaben keine exponierten Landschaftsteile in Anspruch genommen und beeinträchtigt werden. Maßgebliche Erholungsräume sind ebenfalls nicht betroffen, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ zu erwarten sind.

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion der Fläche ist gering.

Beim Bauvorhaben ist mit bau- und anlagebedingte Lärm- und Schadstoffemissionen zu rechnen. Aufgrund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sind jedoch keine gravierenden nachteiligen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit von Anwohnern benachbarter Wohnbauflächen zu erwarten.

Hinsichtlich des Schutzgutes „Kultur- und Sachgüter“ bestehen keinerlei Auswirkungen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Klima/Luft	gering	gering
Boden	mittel	mittel
Wasser	gering	gering
Arten und Lebensräume	mittel	mittel
Landschaftsbild	gering	gering
Mensch	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine

Aufgestellt: Veitshöchheim, 21.11.2014  
red. geändert: Veitshöchheim, 17.01.2017

Planungsbüro für Landschaftsarchitektur  
Thomas Struchholz  
Eremitenmühlstraße 9  
97209 Veitshöchheim