

Gemeinde Geiselbach: Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage Ziegelberg“

Umweltbericht zum Vorentwurf



Februar 2026

Bearbeitung:

Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA

Johann-Salomon-Straße 7, 97080 Würzburg

Tel. 0931/287244

info@mb-landschaftsplanung.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Vorbemerkungen	3
1.1 Gesetzlicher Rahmen.....	3
1.2 Standort und Untersuchungsraum	3
1.3 Grundlagen	3
2. Beschreibung des Vorhabens	4
3. Umweltziele für das Planungsgebiet	4
3.1 Regionalplan Region Bayerischer Unterrhein (1)	4
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP).....	5
3.4 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	5
3.5 Biotopkartierung Bayern.....	5
3.6 Grundwasserschutz/ Oberflächengewässer/ Wasserversorgung	5
3.7 Bau- und Bodendenkmäler	5
4. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	5
4.1 Allgemeine Auswirkungen.....	5
4.2 Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter	6
4.2.1 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit	6
4.2.2 Schutzgut, Böden (mit Relief und Ausgangsgestein) und Fläche	9
4.2.3 Schutzgut Wasserhaushalt	10
4.2.4 Schutzgut Klima und Luft	11
4.2.5 Schutzgut Biologische Vielfalt (Tiere, Pflanzen, Lebensräume, Artenvielfalt)	12
4.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
4.2.7 Besondere Wechselwirkungen	14
4.2.8 Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können.....	14
5. Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	15
6. Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .	15
6.1 Vermeidung und Minderung von Eingriffen.....	15
6.2 Ausgleichsmaßnahmen.....	16
6.3 Besonderer Artenschutz.....	17
6.4 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen	18
7. Alternative Planungsmöglichkeiten.....	18
8. Verwendete Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	19
9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	19
10. Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
Referenzliste der Quellen	21

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden hiermit um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert.

1. Vorbemerkungen

1.1 Gesetzlicher Rahmen

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Absatz 2 BauGB und Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB) in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

Dabei ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen und ist u.a. Trägerverfahren der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

1.2 Standort und Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum wird schutzgutabhängig unterschiedlich definiert.

Er erstreckt sich hier

- auf den Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage Ziegelberg“ incl. der Ausgleichsflächen,
- den Wirkungsbereich von Schallemissionen an den nächsten maßgebenden Immissionsorten (Wohn- und Mischgebiete „Ziegelberg bis zur Waldstraße“, Wohngebiete westlich der Staatsstraße St 2306) bzw. von maßgeblichen Immissionen auf das Plangebiet (bestehende Gewerbebetriebe „Birkenhainer Straße“ und „Am Hirtengraben“, Staatsstraße St 2306 / Waldstraße),
- den betroffenen Einzugsbereich des Niederschlagswassers (v.a. nördlich des Plangebiets),
- die artenschutzfachlichen Verflechtungsbereiche betroffener Tierarten (Lebensstätten der lokalen Populationen).

1.3 Grundlagen

Grundlage für Umweltprüfung und Umweltbericht bildet der Bebauungsplan, erstellt durch das Büro J+E+ (Bürgstadt) mit Grünordnung, bearbeitet durch Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA mit Planteil und Begründung.

Zu beachten sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie v.a.

- das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayerische Bauordnung (BayBO), die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Vorgaben zum Immissionsschutz (insbesondere EG-Umgebungslärm-Richtlinie, BImSchG, 16. BImSchV, 26. BImSchV, TA Lärm, DIN 18005 mit Beiblatt, DIN 4101 (Schalldämmung), RLS (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen 2019), Bayerisches Immissionsschutzgesetz (BayImSchG),
- Abfallrecht (KrWG),
- Wasserrecht (WHG, BayWG),
- Bodenschutz (BBodSchG, BBodSchV),
- Naturschutzgesetze (BNatSchG, BayNatSchG).

jeweils in den zum Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft des Bebauungsplans gültigen Fassungen.

Des Weiteren sind bei der vorliegenden Planung weitere maßgebliche Grundlagen zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP),
- Regionalplan der Region 1 Untermain,
- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Geiselbach,
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Aschaffenburg,

- Arteninformationen (besonders geschützte Arten - <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>)
- Umweltatlas Bayern und Bayernatlas
Informationen hierzu im internet abrufbar unter
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas>
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>
- Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Spessart“ (Ausgleichsfläche),
- Trölenberg und Vogt (2018):
Fortschreibung des Ausgleichsflächenkonzepts der Gemeinde Geiselbach (Auftraggeber).

An Fachgutachten zum Bebauungsplan liegen derzeit vor:

Wölfel Engineering GmbH & Co.KG (2025a):
Gemeinde Geiselbach - Bebauungsplan „Seniorenwohnen Ziegelberg“
Schallimmissionsprognose
Berichtsnummer: Y0764.002.01.001 vom 18.09.2025

Wölfel Engineering GmbH & Co.KG (2025b):
Gemeinde Geiselbach - Bebauungsplan „Seniorenwohnen Ziegelberg“
Schallimmissionsprognose
Berichtsnummer: Y0764.002.01.002 vom 24.11.2025.
(Ergänzungen S. 7 und 8; B-1 bis B-16)

Wölfel Engineering GmbH & Co.KG (2025 c):
Gemeinde Geiselbach - Bebauungsplan „Seniorenwohnen Ziegelberg“
Schallimmissionsprognose
Berichtsnummer: Y0764.002.01.003 vom 18.02.2026

2. Beschreibung des Vorhabens

- siehe Begründung zum Bebauungsplan

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Größe von ca. 1,26 ha (12.606 m²) mit den Grundstücken Fl.Nr. 397, 398, 399 ,440/2 und 440/4 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 393 und 394 (alle Gmkg. Geiselbach).

Davon entfallen

- ca. 0,276 ha auf Verkehrsflächen,
- ca. 0,772 ha auf Bauflächen (Mischgebiet),
davon GRZ = 0,6 – 0,48 ha
und GRZ = 0,4 – 0,292 ha,
- ca. 0,212 ha auf öffentliche Grünflächen (entlang der Staatsstraße St 2306).

3. Umweltziele für das Planungsgebiet

3.1 Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1)

Zuletzt geändert durch die 18. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Bayerischer Untermain vom 22.12.2025, in Kraft getreten am 23.12.2025.

Für das Plangebiet bestehen keine konkretisierten Planungsziele.

Die vorgesehene Ausgleichsfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Spessart“ und „landschaftlichen Vorbehaltsgebiet“.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan benennt folgende wesentlichen Umweltziele für das Plangebiet

- Randeingrünung im Norden am Rand der Gemischten Bauflächen,

im Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche „Windecke“:

- Darstellung einer Fläche für das gemeindlichen Ökokonto (Fläche Nr. 12 gemäß gemeindlichem Ausgleichsflächenkonzept).

3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Aschaffenburg weist für das eigentliche Plangebiet keine relevanten, übergeordneten Ziele und Maßnahmen aus.

3.4 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach BNatSchG sind durch das Mischgebiet und zugeordnete Ausgleichsfläche nicht betroffen.

Die Ausgleichsfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Spessart“. Die Festsetzung der Ausgleichsfläche steht der Verordnung zum LSG nicht entgegen.

3.5 Biotopkartierung Bayern

In der Bayerischen Biotopkartierung (Erhebung 1992) sind weder für das Plangebiet noch die Ausgleichsfläche schützens- und erhaltenswerte Biotope aufgenommen.

3.6 Grundwasserschutz/ Oberflächengewässer/ Wasserversorgung

Es sind weder Trinkwasserschutzgebiete noch Überschwemmungsgebiete bzw. Hochwassergefahrenflächen von Fließgewässern noch wassersensible Bereiche betroffen.

Am östlichen Gebietsrand verläuft im Bereich des Flurwegs eine Linie mit erhöhtem bzw. starkem Abfluss, im Westen entlang der Staatsstraße mit erhöhtem Abfluss.

(Quelle: Bayernatlas – Umwelt- und Naturgefahren / Hochwasser).

Das Niederschlagswasser wird je nach Verschmutzungsgrad über die Kanalisation abgeführt oder zurückgehalten bzw. versickert.

3.7 Bau- und Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmal-schutzbehörde.

4. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

4.1 Allgemeine Auswirkungen

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die wesentlichen Wirkfaktoren des Vorhabens bilden:

- die Überbauung und Versiegelung von Flächen mit den damit verbundenen Auswirkungen auf Bodenfunktionen, Wasserhaushalt und Lokalklima,
- der Flächenentzug bzw. die Störung von Lebensräumen für Flora und Fauna,
- die optische Wirkung durch die zu erwartende Bebauung bzw. Veränderung am Gebäude- und Vegetationsbestand,
- der Lärm durch die wohnbauliche und gewerbliche Nutzung (An-, Abfahrt von PKW, LKW, Betrieb in und an Gebäuden).

Baubedingte Wirkfaktoren

Hierzu zählen:

- Lärm, Staub und Erschütterungen durch Abbrucharbeiten, Freimachen des Baufelds für Verkehrsflächen und Bauflächen incl. der Flächen für den Baubetrieb (Lagerflächen, Zufahrten, ...),
- baubedingte Emissionen (Lärm, Staub, Erschütterung, Beleuchtung, Schadstoffe, ...),

- Bodenverdichtung im Zuge von Baumaßnahmen (Gebäude, Erschließung),
- Abfälle im Rahmen des Baubetriebs u.a. durch Baustoffe, evtl. zusätzlich Abbruchmaterialien sowie überschüssiger Boden, soweit nicht wiederverwendet,
- Altlasten oder Altablagerungen, sind, falls angetroffen, in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu erkunden und ordnungsgemäß zu beseitigen,
- Störungen und Schädigungen von Tieren und Pflanzen sind bei Beachtung der Festsetzungen zum Artenschutz nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Hierzu zählen:

- mit der Nutzung und dem entsprechenden Ziel- und Quellverkehr verbundene Lärm- und Schadstoffemissionen, Beleuchtung und sonstige Störungen.
- Besondere Abfälle, die im Rahmen des Betriebs der Wohnungen und von möglichem Gewerbe entstehen, sind derzeit nicht bekannt. Es sind die gültigen Gesetze zur Entstehung, Wiederverwertung, Behandlung und Entsorgung von Abfällen zu beachten.

Die Schutzgüter werden nachfolgend einheitlich erläutert nach dem Gliederungsschema:

- Bestandsbeschreibung,
- Beschreibung der wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung,
- Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/Festsetzungen,
- Umweltauswirkungen.

Beachtet werden anlagen-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen.

4.2 Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter

Im Folgenden werden die Schutzgüter aufgeführt, die bei der Identifikation, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen berücksichtigt werden und sich durch den Bebauungsplan ergeben können. Grenzüberschreitende Auswirkungen bestehen nicht.

4.2.1 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Bestand:

Geiselbach hat mit dem Gemeindeteil Omersbach 2.080 Einwohner (Stand: 31.12.2024).

An das geplante Mischgebiet grenzen an:

- Südlich und südöstlich Wohnbebauung,
- westlich die Staatsstraße St 2306 mit anschließendem Gewerbegebiet nordwestlich und Grünfläche / Wohngebiet im Westen,
- geplante Wohnbauflächen im Osten,
- nördlich „freie Landschaft“ mit landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Wander- oder Radwege oder besonderen Erholungsflächen.

Westlich entlang der Staatsstraße ist ein Rad- und Fußweg neu vorgesehen.

Für die menschliche Gesundheit relevant sind insbesondere die Immissionen von in erster Linie Lärm, ansonsten Staub, Abgasen, Erschütterung, Gerüchen und ggf. Licht.

Der Schwerpunkt der Bewertung von wesentlichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit liegt hier bei den Lärmimmissionen durch Verkehr (Staatsstraße) und Gewerbe (Anlagenlärm).

Wesentliche Immissionen durch Staub, Abgase, Geruch, Erschütterungen oder Beleuchtungen bestehend, abgesehen von den ortsüblich verkehrsbedingten, derzeit nicht,

Lärm

An Fachgutachten zum Schallimmissionsschutz liegen derzeit vor:

Wölfel Engineering GmbH & Co.KG (2025a):
Gemeinde Geiselbach - Bebauungsplan „Seniorenwohnen Ziegelberg“
Schallimmissionsprognose
Berichtsnummer: Y0764.002.01.001 vom 18.09.2025

Wölfel Engineering GmbH & Co.KG (2025b):
Gemeinde Geiselbach - Bebauungsplan „Seniorenwohnen Ziegelberg“
Schallimmissionsprognose
Berichtsnummer: Y0764.002.01.002 vom 24.11.2025.
(Ergänzungen S. 7 und 8; B-1 bis B-16)

Wölfel Engineering GmbH & Co.KG (2025 c):
Gemeinde Geiselbach - Bebauungsplan „Seniorenwohnen Ziegelberg“
Schallimmissionsprognose
Berichtsnummer: Y0764.002.01.003 vom 18.02.2026

Relevanter Anlagenlärm (Gewerbelärm) wirkt von Nordwesten aus dem bestehenden Gewerbegebiet auf das Plangebiet ein.

Von der St 2306 geht folgender prognostizierter durchschnittlicher Verkehrsmenge von DTV = 3.810 KfZ/24 h (Zählung 3.175 KfZ/h) entsprechender Verkehrslärm aus. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 100 km/h außerorts und 50 km/h innerorts (maßgeblich ist das Ortschild).

Eingriff / Auswirkungen:

Lärm

Die Bewertung der Auswirkungen ergibt sich aus den o.a. Fachgutachten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden in der westlichen Hälfte tagsüber und nachts innerhalb des geplanten Mischgebiets gemäß den Ermittlungen von Wölfel Engineering (2025 a - c) durch Verkehrslärm der St 2306, nicht aber durch Anlagenlärm (Gewerbelärm) überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte des Verkehrslärms für Mischgebiete werden in mindestens 48 m tagsüber und in etwa 50 m Entfernung nachts ab Fahrbahnmittlinie eingehalten.

Es können aber aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Geschwindigkeitsreduzierung, Lärmschutzeinrichtungen, ...) ermöglichen, dass geplante Mischgebiet in Gänze zu realisieren. Zum Beispiel ist unter Annahme einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h für den Verkehr der St 2306 eine Lärmschutzeinrichtung (aktiver Lärmschutz) gemäß Berechnungen von Wölfel Engineering (2025 b) auf 2,8 m Höhe über bestehendem Gelände zu dimensionieren, damit die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 Teil 1 „Lärmschutz im Städtebau“ tags (60 dB(A)) und nachts (50 dB(A)) bzw. die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV tags (64 dB(A)) und nachts (54 dB(A)) für Mischgebiete im gesamten Gebiet eingehalten werden. Letztere können im Rahmen der Abwägung herangezogen werden, da gemäß Rechtsprechung sind regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse gewahrt, wenn die IGW für MI-Gebiete eingehalten werden.

Diese Annahme ist Gegenstand der derzeitigen Fassung des Vorentwurfs.

Weitere Varianten ohne Geschwindigkeitsbegrenzungen bzw. mit umfassenderen Lärmschutzeinrichtungen wurden geprüft:

Bei Beibehaltung der nicht eingeschränkten Geschwindigkeit außerorts und einem Schallschutzwall mit einer Höhe von 2,6 m werden die OW um bis zu 5 dB überschritten. Die IGW werden nur im Bereich des Fußgänger-Durchgangs geringfügig um 1 dB überschritten, in den weiteren Bereichen eingehalten. Mit einem Lärmschutzwall in einer Höhe von 3,6 m werden die OW in weiten Bereichen des Plangebietes und die IGW im gesamten Plangebiet eingehalten.

Eine weitere Möglichkeit der Konfliktreduzierung ist das Abrücken der zu schützenden Bebauung von der Straße.

Der verbleibende erforderliche bauliche Schallschutz gegen Außenlärm in schutzbedürftigen Räumen wird gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) gewährleistet, wenn die in DIN 4109 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ eingehalten werden.

In den maßgebenden Richtlinien wird eine mechanische Lüftungseinrichtung bei nächtlichen

Beurteilungspegeln über 50 dB(A) für erforderlich gehalten. In der DIN 18005 wird darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei gekippten Fenstern häufig nicht möglich ist.

In Bezug auf die Gewerbelärmimmissionen der benachbarten Betriebe sind im Plangebiet keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Licht

Festsetzungen zur Beleuchtung bestehen nicht.

Staub, Abgase, sonstige Immissionen

Wesentliche Emissionen sind durch das geplante Mischgebiet, abgesehen von verkehrsbedingten oder durch Energieerzeugung (v.a. Heizung) nicht zu erwarten. Die zu erwartenden Emissionen müssen sich im Rahmen der gesetzlichen und fachlich zulässigen Vorgaben bewegen.

Freizeit und Erholung

Die Wegverbindungen werden aufrechterhalten bzw. neu geplant. Besondere Erholungs- und Freizeitfunktionen sind nicht betroffen.

Landschaftsbild

Das Ortsbild mit bestehendem, charakteristischem Ortsrand (Streuobstgürtel) wird verändert.

Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen:

Lärm

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen z.B. in Form von Geschwindigkeitsreduzierung und Lärmschutzreinrichtungen.

Licht

Auf die Vermeidung von Lichtemissionen (Art. 9 BayImSchG, Art. BayNatschG) wird hingewiesen.

Staub, Abgase, sonstige Immissionen

Besondere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Landschaftsbild

- Pflanzgebote zur äußeren Einbindung und inneren Durchgrünung des Plangebiets,
- Beschränkung der zulässigen Bauhöhen.

Umweltauswirkungen:

Lärm

Es wird davon ausgegangen, dass die Immissions-Grenzwerte der 16. BImSchV bzw. die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 für den Verkehr unter Beachtung der Geschwindigkeitsreduzierung und der Lärmschutzreinrichtungen im Plangebiet eingehalten werden.

Die geltenden städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 für Anlagenlärm (Gewerbegebiet im Nordwesten) werden eingehalten.

Damit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Vom Mischgebiet ausgehend sind keine wesentlichen, auf umgebende immissionssensible Nutzungen (Wohnhäuser) wirkenden Emissionen zu erwarten.

⇒ keine erheblichen Auswirkungen

Licht

Es werden bislang unbeleuchtete Gebiete ausgeleuchtet. Die von den Baugebieten ausgehende zusätzliche „Lichtverschmutzung“ wird jedoch als nicht erheblich beurteilt.

⇒ keine erheblichen Auswirkungen

Staub, Abgase, sonstige Immissionen

Besondere Immissionen durch Staub, Abgase und andere Immissionen, die über das in Mischgebieten zulässige Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

⇒ keine erheblichen Auswirkungen

Erholung, Freizeit – Landschaftsbild

Mit dem geplanten Fuß- und Radweg im Westen, der Fußweganbindung im Südwesten sowie den in öffentlichen Grünflächen ermöglichten Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten ist eine Verbesserung der örtlichen Erholungsmöglichkeiten zu erwarten.

Das örtliche Landschaftsbild wird durch die festgelegten Anpflanzungen in anderer Weise wiederhergestellt.

⇒ keine erheblichen Auswirkungen

Ergebnis:

Es sind keine erheblichen wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit zu erwarten, wenn die o.a. Normen bzw. Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

4.2.2 Schutzgut, Böden (mit Relief und Ausgangsgestein) und Fläche

Bestand (Quelle: Bayernatlas)

Flächenbeanspruchung Bau-, Verkehrs- und Grünflächen

Neu geplant sind

- ca. 0,537 ha Verkehrsflächen und ca. 0,772 ha auf Bauflächen (Mischgebiet), davon bisher ca. 3.700 m² Ackerland, ca. 5.100 m² Wiesenfläche, ca. 500 m² Streuobstbestand, ca. 150 m² Hecke, ca. 1.200 m² Wegefläche, ca. 70 m² Gartenfläche,
- ca. 0,238 ha auf öffentliche Grünflächen (entlang der Staatsstraße St 2306), davon bisher ca. 730 m² Ackerfläche, ca. 710 m² Wiese, ca. 90 m² Hecke, ca. 300 m² Gartenfläche, ca. 140 m² Streuobstbestand.

Durch die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen werden weitere ca. 3.900 m² Wiesenfläche beansprucht.

Ausgangsgestein und Boden

Die südwestlich oberflächlich anstehenden Formationen des Zechsteins (Oberperm - Mesozoikum) erstrecken sich hangaufwärts nach von Südwesten nach Nordosten ansteigend mit Werra-Karbonat, Zechsteinton und Langenthal-Formation. Sie sind am nördlichen Rand von Löss und Lößlehm überdeckt.

Es haben sich fast ausschließlich Braunerden mit geringer bis mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit entwickelt:

Streuobstwiese – schwerer Lehm (LT) mit Bodenzahl 38 / Ackerzahl 33, d.h. geringe natürliche Ertragsfähigkeit,

nordwestlich sandiger Lehm 54/46 – 54 / 50 – mittlere natürliche Ertragsfähigkeit,

nordöstlich sandiger Lehm 48/43 – mittlere natürliche Ertragsfähigkeit.

Boden und Gesteine werden im Hinblick auf ihre Eigenschaften als Baugrund wie folgt beurteilt: im Südwesten häufig verwitterungsempfindlich, z. T. Setzungsunterschiede möglich (etwa 12,5 bis 50 MPa in unverwittertem Zustand) mit hoher bis sehr hoher mittlerer Tragfähigkeit, in Nordosten oberflächennah oft stark verwittert, dann wasser-, setzungs-/hebungsempfindlich, Staunässe möglich, z. T. sind besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar; mittlere bis hohe mittlere Tragfähigkeit.

(s. digitale ingenieurgeologische Karte von Bayern – im Bayernatlas)

Bodendenkmäler sind nicht ausgewiesen.

Altlasten sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

Eingriff / Auswirkungen:

Es sind vollflächige Veränderungen des Bodens im Plangebiet aufgrund der ermöglichten Überbauung und Versiegelung sowie der erforderlichen Geländeanpassungen anzunehmen.

Es werden Überbauungen und Versiegelungen von Bodenflächen im Umfang von bis zu ca. 8.450 m² Fläche ermöglicht, die den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraum-, Puffer-, Speicher- und Filterfunktion) zur Folge haben:

- Mischgebiet:
potentielle Neu-Versiegelung oder Überbauung im Mischgebiet bis zu 5.590 m², davon
im Mischgebiet mit GRZ = 0,6 bis zu 3.840 m² (4.800 m² x 80 %*),
im Mischgebiet mit GRZ = 0,4 bis zu 1.750 m² ((2.920 m² x 60 %*))
- *Anmerkung:
die GRZ kann durch Nebenanlagen, Wege, Parkplätze, Terrassen etc. um bis 50 % überschritten werden.
- Verkehrsflächen – potentielle Versiegelung von bis zu 2.760 m²
davon für Straßenflächen ca. 2.460 m², Radweg ca. 300 m²
- Befestigte Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche
mind. 75 m² für Fußwegverbindung, ansonsten ggf. kleinflächige Versiegelung für Spiel- und Aufenthaltsbereiche.

Etwa 190 m² sind davon als befestigte Wege bereits versiegelt (Asphalt, Schotter).

Temporär wirksam sind Bodenveränderungen durch Abtrag, Auftrag, Verdichtung oder andere Inanspruchnahme von Böden, insbesondere des belebten Oberbodens. Der begrünte, nicht versiegelte Bodenanteil, in dem sich die natürlichen Bodenfunktionen wieder einstellen können, umfasst mindestens ca. 4.150 m².

Vermeidungs- Minderungsmaßnahmen:

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die aufgrund rechtlicher und fachlicher Vorgaben zu beachten sind, werden zum Schutz des Bodens ergriffen:

- Allgemeine fachliche Behandlung des Oberbodens und Rohbodens nach den einschlägigen DIN-Normen und sonstigen Regelwerken (s. Hinweise im Bebauungsplan),
- Werden weitere Altlasten vorgefunden, sind diese unverzüglich zu bergen und fachgerecht zu entsorgen.
- Abfallrechtlich relevante Böden sind der Belastung entsprechend zu behandeln.

Ergebnis der Umweltauswirkungen:

Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch mögliche Überbauung und flächige Versiegelung erheblich und nachhaltig beeinträchtigt (hohe Erheblichkeit).

⇒ Auswirkung von hoher Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Fläche.

4.2.3 Schutzgut Wasserhaushalt

Bestand:

Das Gebiet entwässert nach Südwesten. Anfallendes Oberflächenwasser läuft entweder über den Straßengraben im Westen oder eine Geländemulde (mit Einlauf) im Osten zum Geiselbach hin ab. Auf erhöhte randliche Abflussgefahren wird hingewiesen.

Die Speicher- und Filterfähigkeit der Böden und der Gesteine werden als hoch (Lößlehm und schwere Lehme) bis mittel (sandige Lehme) eingeschätzt.

Sie sind als gering Wasser durchlässig einzuordnen.

Aufgrund der bestehenden Vegetation sind oberflächige Staunässserscheinungen nicht festzustellen. Im Untergrund ist aber mit Schichtenwasser zu rechnen.

Das Gemeindegebiet liegt ganz oder teilweise im Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund. Der Grundwasserkörper „Aschaffenburg – kristallin“ befindet sich in gutem mengenmäßigem und chemischem Zustand.

(s. Wasserkörper-Steckbrief, LfU Bayern Stand 22.12.2015)

Wasserschutzgebiete sind im Bereich des geplanten Baugebiets nicht vorhanden.

Eingriff / Auswirkungen:

Das anfallende Oberflächenwasser wird über ein modifiziertes Trennsystem abgeleitet. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodeneigenschaften (und höher anstehendem Grundwasser) nicht möglich. Das Oberflächenwasser soll gedrosselt abgeleitet werden.

Mit der möglichen Überbauung und Versiegelung ergeben sich in der Bilanz verringerte Grundwasserneubildungsraten, erhöhte Verdunstungsraten und erhöhte Abflussraten durch Reduzierung der bestehenden versickerungsaktiven und wasseraufnahmefähigen Bodenschicht.

Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen

- Entwässerung im Trennsystem,
- Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß Hinweisen des Bebauungsplans nach dem aktuellen Stand der Technik behandelt.
Es ist auf den Grundstücken zu verdunsten, zurückzuhalten, zurückzuhalten.
- Stellplätze, Zufahrten und Wege sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen,
- Es sind die allgemeinen Maßnahmen zum allgemeinen Grundwasserschutz zu ergreifen.

Ergebnis der Umweltauswirkungen:

⇒ Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser mit mittlerer Erheblichkeit

4.2.4 Schutzgut Klima und Luft**Bestand:**

Das Klima des Gebiets ist durch subatlantische Einflüsse geprägt, insbesondere durch die höheren Jahresniederschläge auf der Westseite des Spessarts bzw. Südseite des Hahnenkamms. Über die Hänge des Ziegelbergs und die Quellmulden fließt die auf den östlichen Hochflächen entstehende Kaltluft ins Geiselbachtal ab.

Besondere Immissionsquellen von Luftschadstoffe bestehen abgesehen von Verkehr und privater Wärmezeugung nicht.

Lufttemperatur:	Jahresdurchschnitt: 8 bis 9 °C
	Januar / Juli: -1 bis 0 °C / 17 - 18 °C
	Vegetationsperiode: 12,5 bis 13°C
	frostfreie Tage: 190 bis 200
Niederschlag:	Jahressumme: 850 bis 1100 mm
	Februar: 60 – 70 mm
	Juni: 90 – 100 mm
Sonnenscheindauer:	Jahressumme: 1.500 - 1.600 h
	Januar: < 1,2 h / Tag
	Juli: 6,8 – 7,0 h / Tag
Nebel:	40 bis 50 Tage/Jahr (v.a. in Niederung)
Windrichtung:	vorwiegend Südwest

Es ist aufgrund der klimatischen Veränderungen künftig mit längeren Hitze- und Trockenperiode sowie häufigeren Starkniederschlagsereignissen zu rechnen.

Eingriff / Umweltauswirkungen

- Erhöhte Aufwärmung durch Versiegelung und Überbauung.
- Betriebsbedingte Emissionen von Staub, Stickoxiden, CO₂, ...

Vermeidungs- Minderungsmaßnahmen:

- Pflanzgebote von mind. 10 hochstämmigen Laubbäumen auf öffentlicher Grünfläche, von etwa 20 hochstämmigen Bäumen auf privater Grundstücksfläche sowie von Hecken für den lokalen Klimaausgleich.

- Verbot der Verbrennung von Kohle, Öl und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung.
- Das anfallende Niederschlagswasser zu verdunsten, zurückzuhalten, zu speichern.
- Stellplätze, Zufahrten und Wege sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen,

Ergebnis der Umweltauswirkungen:

⇒ Auswirkung von geringerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima und Luft

4.2.5 Schutzgut Biologische Vielfalt (Tiere, Pflanzen, Lebensräume, Artenvielfalt)

Vegetation – Tiere und Lebensräume

Bestand

Der Gehölz- und Vegetationsbestand des Planungsgebietes wurde durch eine Bestandsaufnahme vor Ort erfasst und bewertet (s. Plan „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung: Bestand - bewertung – Eingriff“ in Begründung zur Grünordnungsplanung).

Die beiden nördlichen Grundstücksstreifen besitzen Ackerstatus. Die derzeitige Klee-Gras-Ansaat (mit Brachezeigern) wird regelmäßig gemäht.

Die mit älteren Obstbäumen (Apfel, Birne) locker überstellte Wiese im Südteil zeigt sich als artenärmere bis artenreichere frische Glatthaferwiesen, die z.T. Magerkeitszeiger wie Ruchgras, Hornklee, Wiesen-Glockenblume, Wiesenflockenblume, ...) aufweist.

Das Plangebiet wird durch Wiesenweg im Westen und Osten begrenzt.

Im Südwesten schließt eine teils intensiv als strukturarmer Garten, teils mit Gehölzen überstandene Freifläche an. Südöstlich befindet sich eine Gebüschgruppe mit eingewachsenen Zwetschgen.

Die folgenden Lebensräume (Wuchsorte, Habitate) sind im Planungsgebiet festzustellen (Code nach Bayerischer Kompensationsverordnung BayKompV),

Reale Vegetation – Biotoptypen

Biotoptypen mit geringerer Bedeutung für Tiere und Pflanzen:

- Schotterwege (V32),
- Ackerland, intensiv genutzt (Ackerstatus – A11), derzeit Klee-Gras-Ansaat mit Ruderal- und Pionierflora, gemäht,
- Wiesenwege (V332) selten befahrene Flurwege mit nahezu geschlossener Vegetationsdecke, z.T..mit Trittsenggemeinschaften,
- Strukturarmer Garten (P21) mit hohem Rasenanteil

Biotoptypen mit mittlerer Bedeutung für Tiere und Pflanzen:

- Wiesenfläche, mäßig extensiv genutzt, artenärmer (G211) frische Glatthaferwiese mit geringerem Anteil an Magerkeitszeigern
- Wiesenfläche, mäßig extensiv genutzt, artenreicher (G212) frische Glatthaferwiese mit höherem Anteil an Magerkeitszeigern; die Voraussetzungen für die Einordnung als Flachland-Mähwiese oder als struktur- und artenreiches Grünland im Sinne des § 30 BNatSchG werden innerhalb repräsentativer Probeflächen noch nicht erfüllt.
- Streuobstbestand über artenärmerer, extensiv genutzter Frischwiese (B432) Hochstämmige, 40 – 80 Jahre alte Obstbäume (Apfel, Zwetschge); Sechs Bäume weisen Höhlen, Spalten oder Astlöcher und Totholz auf. Die Voraussetzungen für nach § 30 BNatSchG geschützte Streuobstbestände werden nicht erfüllt (Flächengröße < 2.500 m², Nähe zu Wohngebäude tlw. näher als 50 m, Stammansatz, ...)
- Mesophile Hecken und Gebüsche (B112) drei kleinflächige Hecken und Gebüsche mit Schlehe, Wildzwetschgen, Hartriegel, Wildrosen, Brombeere; westliche Gruppe mit Trauben-Eiche und Feld-Ahorn, östliche mit absterbenden Zwetschgenbäumen.

Fauna

Es erfolgten Begehungen zur Erfassung von Zauneidechsen. Dabei wurden kursorisch auffällige Arten auch zur Brutzeit von Vogelarten miterfasst.

Aufgrund der anzutreffenden Biotoptypen lässt sich das Potential der örtlichen Vorkommen der Tierwelt weitgehend beurteilen.

Insgesamt sind Lebensräume geringerer bis mittlerer Bedeutung für Tiere, Pflanzen und Artenvielfalt betroffen. Hervorzuheben ist der Wert der alten an Höhlen, Spalten und Totholz reichen hochstämmigen Obstbäume.

Fledermäuse:

das Gebiet kann als Jagd- und Transfergebiet von Fledermäusen dienen. Es bietet zudem mit Baumverstecken in sechs Bäumen geeignete Baumquartiere.

Sonstige Säugetierarten

Im Plangebiet sind Vorkommen von Maulwurf, Mäusearten, Igel, Mauswiesel, Steinmarder etc. wahrscheinlich.

Vorkommen der Haselmaus werden ausgeschlossen, nachdem die für die Lebensstätte notwendigen Strukturen und Nahrungsgrundlagen nicht ausreichen und eine Anbindung an geeignete Lebensstätten wie geschlossene Wälder oder ausgedehnte Hecken-Obstbestände hier fehlen.

Avifauna:

Arten der ökologischen Gilde der „halboffenen, strukturreichen Kulturlandschaft“;

Die Hecken bieten Heckenbrütern, die Baumhöhlen Höhlen- und Nischenbrütern, die Wiesen und Heckensäume Bodenbrütern Lebensstätten.

In der Fläche und an diese angrenzend wurden festgestellt:

Kohlmeise (Brutverdacht), Mehlschwalbe (Überflug), Hausrotschwanz (angrenzend), Neuntöter (auf Weidezaunpahl angrenzend), Stare und Bachstelze (Nahrung suchend).

Als potentiell vorkommend werden eingeschätzt: in Hecken und am Boden brütende Arten wie Goldammer, Mönchs-, Garten- oder Dorngrasmücke, Stieglitz, Bluthänfling, Grünfink, Zaunkönig, ... oder Höhlenbrüter wie Grünspecht, Gartenrotschwanz. Auf das Vorkommen des im Gemeindegebiet nachgewiesenen Steinkauz gab es keine Hinweise.

Reptilien und Amphibien:

Vorkommen der Zauneidechse werden im Eingriffsbereich ausgeschlossen, nachdem bei den konkreten Begehungen keine Tiere festgestellt wurden. Das Plangebiet bietet keine für die Schlingnatter geeigneten Lebensraumstrukturen.

Laichgewässer fehlen im Plangebiet. Westlich der Staatsstraße befindet sich ein Regenrückhaltebecken, in dem Frösche verhört wurden. Berg- und Teichmolche sind dort wahrscheinlich.

Vorkommen besonderes geschützter Arten sind dort nicht bekannt. Somit werden Sommerlebensräume besonders geschützter Amphibienarten ausgeschlossen.

Insekten:

Die verschiedenen Wiesengemeinschaften sind Lebensräume von Heuschrecken, Schwebfliegen, Spinnen, Tagfaltern, Wanzen, Hautflüglern (Bienen, Wespen, Ameisen), Zweiflüglern, Käfern, ... Festgestellt wurden Tagfalter wie Kleiner Fuchs, Kleiner Heufalter, Großes Ochsenauge, Schachbrett, Zitronenfalter und Tagpfauenauge sowie Bläulingsarten,

Die totholzreichen Bäume sind bedeutend für Holz bewohnende Käfer, Ameisen, Wildbienen, ...

Bodenfauna:

Unter Grünland bestehen die Potentiale für eine artenreichere Bodenfauna (Regenwürmer, Springschwänze, Zwei- und Hundertfüßler, Älchen ...)

Eingriff / Auswirkungen

Verlust von Lebensräumen von Tieren bzw. Wuchsorten von Pflanzen incl. deren Beseitigung:

- Ackerflächen (derzeit Klee-Gras-Ansaat) – ca. 4.440 m²,
- Wiesenwege – ca. 880 m²,
- Schotter- und Beton-/Asphaltflächen - 190 m²,

- Strukturarmer Garten – 360 m²
- Extensivgrünland artenärmer – ca. 3.040 m²,
- Extensivgrünland artenreicher – ca. 2.800 m²,
- Streuobstbestand – ca. 660 m², mit 6 Habitatbäumen mit mögl. Fledermausquartieren,
- Hecken - ca. 240 m².

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind im artenschutzrechtlichen Beitrag behandelt. Es sind bei Beachtung der dort aufgeführten, Konflikt vermeidenden Maßnahmen und der CEF-Maßnahme für Fledermäuse (CEF1) keine Verbotstatbestände zu prognostizieren.

Vermeidung, Minderung des Eingriffs

- Strauchgruppen / Heckenabschnitte im Norden
- Pflanzgebote von Bäumen zur inneren Eingrünung (ca. 20 Stück) bzw. auf öffentlichen Grünflächen (10 Stück),
- Artenschutzrechtliche, Konflikt vermeidende Maßnahmen (s.a. artenschutzrechtlichen Beitrag)

Ergebnis der Umweltauswirkungen „biologische Vielfalt“

Insgesamt entfallen Wuchsorte und Lebensräume mit geringerer Bedeutung für Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden unter Beachtung Konflikt vermeidender Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

⇒ Auswirkungen von mittlerer bis hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Biologische Vielfalt

4.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Sachgüter:

Es kommt zum Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche über ca. 1,2 ha.

Kulturgüter:

Besondere Kulturgüter sind nicht betroffen.

Umweltauswirkungen:

⇒ Keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4.2.7 Besondere Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen sind nicht bekannt.

4.2.8 Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können

Zu ermitteln sind

- die Anfälligkeit (Gefährdung und Widerstandsfähigkeit) des durch die Bebauungsplanung ermöglichten Bauprojektes für schwere Unfälle und/oder Katastrophen,
- das Risiko des Eintretens solcher Unfälle und/oder Katastrophen und
- deren Auswirkungen in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit erheblicher nachteiliger Folgen für die Umwelt.

Bestandsbeschreibung / Auswirkungen

Besondere Georisiken oder Altlasten sind nicht bekannt.

Überflutungsgefahren:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- oder Hochwassergefahrengebieten oder wassersensiblen Bereichen.

Auf im Bayernatlas verzeichnete, potentielle Fließwege bei Starkregen mit erhöhtem Abfluss am Westrand und starkem Abfluss am Ostrand wird hingewiesen. Sie befinden sich im Bereich der geplanten Verkehrs- und Grünflächen.

Betriebe, die einen Betriebsbereich nach der Störfallverordnung betreiben, sind im für eine Störanfälligkeit maßgeblichen Umfeld nicht bekannt.

Ergebnis der Auswirkungen:

⇒ Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB sind daher für die Planung nicht anzunehmen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine erhöhten besonderen Risiken und Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen.

5. Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet wird weiterhin ackerbaulich bzw. als Grünland / Streuobstbestand bzw. Garten genutzt.

Die Auswirkungen der gegenwärtigen Nutzung auf die natürlichen Schutzgüter und die Bevölkerung bleiben gegenüber dem derzeitigen Zustand unverändert.

6. Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

6.1 Vermeidung und Minderung von Eingriffen

s.a. Behandlung der einzelnen Schutzgüter (Kap. 3.2)

Bevölkerung

- Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen

Boden und Fläche

- Reduzierte Grundflächenzahl von 0,4 im „mittleren“ Baufeld – reduzierter Überbauungsgrad, minimierte Breite der inneren Verkehrserschließung,
- Fachgerechte Behandlung des Oberbodens und Rohbodens nach den einschlägigen DIN-Normen und sonstigen Regelwerken,
- Werden Altlasten vorgefunden, sind diese unverzüglich zu bergen und fachgerecht zu entsorgen.
- Abfallrechtlich relevante Böden sind der Belastung entsprechend zu behandeln.
- Maßnahmen gegen Bodenverdichtung im Bereich von Vegetationsflächen.
- Denkmalschutz / Bodendenkmäler– Hinweis auf Umgang mit evtl. Bodenfunden.

Wasser

- Getrennte Beseitigung von Oberflächenwasser und Abwasser
- Minderung des Abflusses und der Ableitung von Oberflächenwasser durch Verdunsten, Speichern, Rückhalt.
- Versickerungsfähige Beläge

Klima / Luft

- Pflanzgebote von etwa 20 hochstämmigen Laubbäumen und von Heckengruppen auf den privaten Baugrundstücken sowie mind. 10 hochstämmigen Laubbäumen und Heckerpflanzungen auf öffentlicher Grünfläche für den lokalen Klimaausgleich,
- Verbot der Wärme- und Energieerzeugung durch fossile Brennstoffe,
- Versickerungsfähige Beläge

Biologische Vielfalt

- Pflanzgebote von Bäumen und Hecken (s.o.)
- Artenschutzrechtliche, Konflikt vermeidende Maßnahmen (s.a. artenschutzrechtlichen Beitrag) sowie CEF-Maßnahme.

Landschaftsbild

- Äußere und innere Begrünung mit Hecken und Bäumen (Pflanzgebote)

6.2 Ausgleichsmaßnahmen**Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes**

s. Begründung zur Grünordnungsplanung

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt in modifizierter Form in Anlehnung an den „neuen“ Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; Fassung 12/2021). Abweichend vom angeführten Leitfaden werden beim Ansatz der Wertpunkte keine Mittelwerte gebildet, sondern die (ungemittelten) Biotopwertpunkte (BWP) verwendet.

Die Beeinträchtigungsfaktoren (BE-Faktoren) begründen sich wie folgt:

BE-Faktor 0,4 im Mischgebiet mit GRZ = 0,4,

BE-Faktor 0,6 im Mischgebiet mit GRZ = 0,6,

BE-Faktor 0,2, innerhalb der Grünflächen mit Wegen, Lärmschutzeinrichtungen, Aufenthaltsmöglichkeiten, Spiel-, Freizeiteinrichtungen (geringen Versiegelung),

BE-Faktor 0,8 für Radweg mit begrünten Seitenstreifen.

Die Eingriffsflächen (4.229 m²) bestehen überwiegend aus Ackerland (hier Fläche mit Ackerstatus), extensiv genutztem Grünland und Streuobstbeständen sowie in untergeordnetem Anteil aus strukturarmen Gartenflächen und mesophilen Gebüsch.

Aus der Ermittlung ergibt sich ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von 29.558 Wertpunkten.

Unter Berücksichtigung eines „Planungsfaktors“ kann der Ausgleichsbedarf um 10 % auf 26.602 Wertpunkte gemindert werden.

Für den als den Ausgleichsbedarf mindernden Planungsfaktor anrechenbar werden angesetzt:

- ⇒ Multifunktionale öffentliche Grünfläche im Westen (Erholung, Lärmschutz),
- ⇒ Pflanzgebote von mind. 1 hochstämmigem Baum pro 500 m² Grundstücksfläche und mindestens zweireihigen Hecken im Norden auf privaten Flächen, Pflanzgebot von mindestens 10 hochstämmigen Bäumen und Hecken auf öffentlicher Grünfläche.
- ⇒ Verbot fossiler Brennstoffe für die Wärme- / Energieerzeugung.

Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen**Ausgleichsfläche A1 „Windecke“**

Der Nachweis des externen Ausgleichs erfolgt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 776 (Gmkg. Omersbach) auf einem Teil der bereits gemäß dem gemeindlichen Ausgleichsflächenkonzept Ende 2022 / Anfang 2023 angelegten „Ökokontofläche“ (Nr. 12 des Konzepts) mit 4.229 m².

Diese befindet sich auf einer Kuppe (297 m DHHN) südwestlich von Omersbach südlich oberhalb des Geiselbachtals.

Fläche, Entwicklungsziele, Maßnahmen und Aufwertung wurde im Rahmen des Ausgleichsflächenkonzepts (Trölenberg und Vogt 2018 ff) mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und sind von dort übernommen.

Entwicklungsziele:

- ⇒ Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland (B432) aus Intensivgrünland (G11)
- ⇒ Artenreiche, magere Krautsäume / Staudenfluren (K131) aus Intensivgrünland

Maßnahmen (bereits 2022/2023 ausgeführt):

- + Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen (20 Bäume - Wildobstbäume),
- + Anlage eines 5 m breiten Krautsaums entlang der nördlichen Grundstücksgrenze durch Ansaat mit Saatgut aus gebietsheimischer Herkunft (Ursprungsgebiet UG 21 / Hessisches Bergland),
- + Aushagerung durch extensive Wiesennutzung (s. Pflege / Unterhalt)

- Erhalt der bestehenden Gehölze und Gebüsche

Pflege:

- Wiesenfläche -
Mahd, 2-schürig; erster Mahdzeitpunkt: ab 01.07, zweiter Mahdzeitpunkt Ende August / Anfang September jeweils mit Entfernung des Mähguts.
- Krautsaum -
Mahd in 2jährigem Turnus mit Entfernung des Schnittguts im Spätherbst / Spätwinter bis Mitte März.
- Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln.
- Fachgerechte Obstbaumpflege incl. der alten Bestandsbäume.
- Fachgerechte Hecken- und Gehölzpflege bestehender Hecken und Gehölze.

Der Nachweis des Ausgleichs ermittelt sich gemäß Ausgleichsflächenkonzept aus der Aufwertung der Biotop- / Nutzungstypen gemäß Entwicklungsziele (24.148 WP) zzgl. einer 4-jährigen Verzinsung von jährlich 3% (2.457 WP). Es besteht ein rechnerischer Überschuss von 3 WP.

6.3 Besonderer Artenschutz

Der besondere Artenschutz wird wie in einem gesonderten Fachbeitrag behandelt.

Im Rahmen der Planaufstellung wird das Eintreten vorhabenbedingter artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wie Tötung, Verletzung, Störung, Schädigung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten gegenüber nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und durch die Vogelschutz-Richtlinie geschützten Arten geprüft.

Eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbote erfolgte im Hinblick auf besonders geschützte Tierarten (Anhang IV FFH-Richtlinie) sowie geschützte Vogelarten (Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie) sowohl für den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffsbereich.

Tierarten

- Fledermäuse – potentielle Quartiere in sechs „Habitatbäumen“
- Potentiell vorkommende Zauneidechsen wurden nach Erfassungen nicht festgestellt.

Vogelarten

- Arten der ökologischen Gilde der „struktureichen, halboffenen Kulturlandschaft“ im Eingriffsbereich des Bebauungsplans
(Hecken-, Boden- und Höhlenbrüter)

Konflikt vermeidende Maßnahmen

Um Verbotstatbestände im Hinblick auf die nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, werden Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung von folgenden Vorkehrungen:

- V1 Sicherung der an das Baufeld angrenzenden Lebensstätten gegen den Baubetrieb
- V2 Beseitigung und Schnitt von Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig.
- V2.1 Beseitigung von Bäumen mit möglichen Fledermausquartieren und Vogelniststätten (6 Obstbäume)

Umsetzen der Bäume in gemeindliche Fläche Fl.Nr. 460 (Gmkg. Geiselbach) zwischen 1.09. und 31.10. unter fledermausfachliche Begleitung oder zwischen 01.10. und 28.02., wenn zuvor zwischen 1.09. und 30.10. ein Reusenverschluss an in Frage kommenden Verstecken angebracht wurde.

Die Verstecke müssen verschließbar sein.

Die Bäume können für den Transport bis auf die Versteckstrukturen eingekürzt werden. Einzelne Baumabschnitte mit möglichen Verstecken können einzeln entnommen und an Bäumen befestigt werden.

Die umgesetzten Bäume müssen nicht anwachsen. Maßgebend ist der (temporäre) Erhalt der Struktur. Die Strukturen sind im räumlichen Zusammenhang der lokalen Fledermauspopulationen umzusetzen / anzubringen.

- V3 Baufeldräumung – Gras- und Krautfluren
Die Entfernung der Vegetationsdecke ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. unzulässig, außer wenn zuvor (zwischen 1.10. und 28./29.02) die Flächen durch Umbruch oder tiefes Abmulchen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung durch fortlaufenden Umbruch oder Mulchen unattraktiv gehalten werden.
Eine Baufeldräumung ist in der Zeit vom 1.03. bis 30.09. auch dann möglich, wenn vor Beginn durch eine Fachkraft des Artenschutzes keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.
- V4 Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung des signifikant erhöhten Vogelschlagrisikos (Vogelschutzglas, Verzicht auf großflächige spiegelnde Verglasungen und Eckverglasungen, Streifenmarkierungen, ...).
Es wird auf das Dokument „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderrarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Stand: LAG VSW, 2023) hingewiesen. Bei Fensterflächen, die nicht zu den festgesetzten Heckenpflanzungen hin ausgerichtet sind, und Fensterflächen bis 1,5 m² Größe, ist in der Regel nicht von einem signifikant erhöhten Tötungs- und Verletzungsrisiko auszugehen. Zur konkreten Abschätzung des Kollisionsrisikos und Notwendigkeit der Vermeidungsmaßnahmen wird auf das Bewertungsschema in LAG VSW (2023) verwiesen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)

Maßnahme CEF 1 „Fledermäuse“

Zusätzlich zur Umsetzung der im Gebiet befindlichen, potentiellen Quartierbäume von Fledermäusen (s. Vermeidungsmaßnahmen V2.1) sind 18 Fledermauskästen sowie 6 „Ablenkkästen“ für Singvögel im funktionalen räumlichen Zusammenhang der Lebensstätten der Fledermäuse (hier: Hang- und Plateaulagen der Gemarkungen Geiselbach und Omersbach, bevorzugt gemeindliches Grundstück Fl.Nr. 460 / Gmkg. Geiselbach oder gemeindliche Grundstücke Fl.Nr. 415, 450 Gmkg. Geiselbach) vor Funktionsverlust des möglichen Baumquartiers fachgerecht einzurichten.

Zeitpunkt der Maßnahme: möglichst frühzeitig - zwingend vor Funktionsverlust der potentiellen Quartierbäume.

Auf den gemeindlichen Grundstücken werden mind. 6 hochstämmige Bäume neu gepflanzt.

6.4 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen

An unvermeidbaren Beeinträchtigungen verbleiben insbesondere die Funktionsverluste des Bodens durch Versiegelung und Überbauung, die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sowie die Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas und der Verlust von Acker-, Wiesen- und Streuobstflächen als Lebensraum von Pflanzen und Tieren.

7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Standort

Die Prüfung des Standorts erfolgte im Rahmen der gemeindlichen Flächennutzungsplanung. Die gewählte Alternative ergibt sich aus der Flächenverfügbarkeit.

Gemäß Begründungen bestanden alternative Prüfungen zum Standort.

Bebauungsplanung

Es bestehen alternative Lösungsmöglichkeiten insbesondere im Hinblick auf die Überbaubarkeit (GRZ) der Teilflächen. Aufgrund der geplanten, verdichteten und flächensparenden Bebauung muss der Orientierungswert (GRZ = 0,6) nur in den nördlichen und südlichen Bebauungsstreifen ausgenutzt werden.

Zur Minderung des möglichen Bebauungs- und Versiegelungsgrad ist das „mittlere Baufenster“ mit geringerem Bebauungsgrad festgesetzt (GRZ = 0,4).

Zudem ist die Breite der Verkehrsflächen zur verbesserten Ausnutzung der Bauflächen sowie zur Festlegung der nördlichen Eingrünung reduziert. Anstelle von Begegnungsverkehr wird ein Einbahnverkehr angenommen.

8. Verwendete Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Untersucht wurden die Aus- und Einwirkungen auf die Bevölkerung und menschliche Gesundheit, auf Fläche und Boden, auf den Wasserhaushalt, das Klima, die Luft, auf die biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume) und auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die betroffenen Funktionsbereiche der Schutzgüter im angrenzenden Umfeld.

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Kenntnislücken bestehen derzeit im Hinblick auf die Konkretisierung der Lärmschutzmaßnahmen, mit denen die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 bzw. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für das gesamte Mischgebiet eingehalten werden können.

9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

Naturschutz / Besonderer Artenschutz

Für die Umsetzung und Überwachung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen ist somit die Gemeinde Geiselbach verantwortlich. Da die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen erstellt sind und die Ausgleichsflächen sich im Eigentum der Gemeinde befinden, ist davon auszugehen, dass die Gemeinde bei der weiteren Betreuung selbstverantwortlich handelt.

Ein Monitoring nicht erforderlich.

Eine artenschutzfachliche Begleitung und Dokumentation der artenschutzrechtlichen, Konflikt vermeidenden und CEF-Maßnahmen ist zu empfehlen.

Derzeit bestehen keine weiteren Hinweise auf sonstige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen. Ein weiteres Monitoring ist daher nach derzeitigem Kenntnisstand verzichtbar.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Seniorenwohnanlage“ wird das Mischgebiet planerisch vorbereitet. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Größe von ca. 1,26 ha (12.606 m²) mit den Grundstücken Fl.Nr. 397, 398, 399, 440/2 und 440/4 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 393 und 394 (alle Gmkg. Geiselbach).

Das Plangebiet wird derzeit – abgesehen von einer Gartenfläche im Südwesten - landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt.

Das Baugebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die vorhandenen Datengrundlagen sind insbesondere durch Gutachten zum Schallimmissionsschutz (Wölfel Engineering 2025a - c) und einen Fachbeitrag zum besonderen Artenschutz ergänzt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden abhängig vom betrachteten und beurteilten Schutzgut überwiegend geringe bis mittlere, beim Schutzgut Boden höhere Umweltauswirkungen ermöglicht.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen sind bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet.

Im Wesentlichen wirksam ist die Flächenversiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen des Mischgebiets sowie die Verkehrsflächen auf bis zu 8.450 m².

Den durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffen (Ausgleichsbedarf 26.602 Wertpunkte gemäß BayKompV) wird eine bereits erstellte, naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche aus dem gemeindlichen Ökokonto (Teilfläche Fl.Nr. 376 – Gmkg. Omersbach, 4.992 m²) zugeordnet. Dort sollen sich auf bisherigem Grünland, Streuobstwiese und artenreiche Krautfluren entwickeln.

Der Geltungsbereich überschneidet sich im Südosten mit einem bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die dort ermöglichten Eingriffe (Verkehrsflächen) gelten als planerisch bereits zulässig und sind nicht (erneut) ausgleichspflichtig.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Inhalte des Umweltberichts unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zusammen und bewertet die zu erwartenden wesentlichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

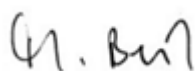
Tabellarische Übersicht

Schutzgut	Bestand	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit verbleibender negativer Umweltauswirkungen
Mensch Erholung, Lärm, Luft- reinhaltung	Vorbelastungen durch Verkehrslärm (Staatsstraße) und Anlagenlärm angrenzender / angrenzend zulässiger Gewerbebetriebe	Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm	Keine
Landschaftsbild	Ortsrand: Vorbelastungen durch bestehende Nutzung und Verkehr charakteristische Streuobstwiese	Äußere Eingrünung und innere Durchgrünung (Pflanzgebote)	gering
Boden und Fläche	Neu für Bauland beanspruchte Fläche = ca.1,2 ha Fläche (Ackerland, Grünland, Streuobstbestand) Sandige Lehme geringer Ertragsfähigkeit mit mittlerer Pufferfähigkeit und geringer Wasserdurchlässigkeit	Schonende Behandlung des Oberbodens. Umgang mit dem Boden nach einschlägigen Gesetzen, Normen, Richtlinien; sparsame öffentliche Erschließung	hoch
Wasser(haushalt)	Randlich erhöhte Abflusslinien bei Starkregen	Verdunstung, Rückhalt von Oberflächenwasser	mittel
Klima / Luft	Freiflächen mit lokaler Kaltluftbildungsfunktion;	Anpflanzungen für den lokalen Klimaausgleich; Verbot fossiler Brennstoffe für Wärmeenergieerzeugung	gering
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt incl. besonderer Artenschutz	Biotop- / Nutzungstypen mit geringer bis mittlerer Bedeutung. Obstbäume mit mögl. Fledermausquartieren. Habitatfunktion für Vogelarten der ökologischen Gilde „halboffener strukturreicher Kulturlandschaft“	Anpflanzungen von Bäumen und Hecken, Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen	mittel (bis hoch)
kulturelles Erbe			keine
Besondere Umweltrisiken			keine

Mit der Umsetzung und Entwicklung der beschriebenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie bei Beachtung der Maßnahmen zum besonderen Artenschutz verbleiben rechtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

Oberdürrbach, 27.02.2026

Geiselbach, den



Martin Beil
Landschaftsarchitekt BDLA
Johann-Salomon-Straße 7, 97080 Würzburg
0931/287244, info@mb-landschaftsplanung.de

Referenzliste der Quellen

Wird zum Planentwurf weiter ergänzt

Bayerisches Geologisches Landesamt & Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (2003):
Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. München/Augsburg.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2013):
Fachbeiträge zur Landschaftsrahmenplanung Unterfranken – Schutzgut Landschaftsbild bzw. Landschaftserleben / Erholung

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (Hrsg.) (2020):
Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand:01.01.2020. München.

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Hrsg. 2021):
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden. München.

Bayerische Vermessungsverwaltung:
Umweltatlas Bayern und Bayernatlas
Informationen hierzu im internet abrufbar unter
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas>
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>
(Abruf zuletzt am 30.01.2026)

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2022):
Bestimmungsschlüssel für geschützte Flächen nach §30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG – Stand 4/2022.

Regionaler Planungsverband der Region 1 (Untermain) (2025)
zuletzt geändert durch die 18. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Bayerischer Untermain vom 22.12.2025, in Kraft getreten am 23.12.2025.

Gemeinde Geiselbach (2016)
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.
erstellt durch Wegner Stadtplanung.

Trölenberg und Vogt (2018):
Fortschreibung des Ausgleichsflächenkonzepts Geiselbach;
Auftraggeber Gemeinde Geiselbach.

Wölfel Engineering GmbH & Co.KG (2025a):
Gemeinde Geiselbach - Bebauungsplan „Seniorenwohnen Ziegelberg“
Schallimmissionsprognose
Berichtsnummer: Y0764.002.01.001 vom 18.09.2025

Wölfel Engineering GmbH & Co.KG (2025b):
Gemeinde Geiselbach - Bebauungsplan „Seniorenwohnen Ziegelberg“
Schallimmissionsprognose
Berichtsnummer: Y0764.002.01.002 vom 24.11.2025.
(Ergänzungen S. 7 und 8; B-1 bis B-16)

Wölfel Engineering GmbH & Co.KG (2025 c):
Gemeinde Geiselbach - Bebauungsplan „Seniorenwohnen Ziegelberg“
Schallimmissionsprognose
Berichtsnummer: Y0764.002.01.003 vom 18.02.2026