



**Aufstellung
Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Am Omersbacher Weg“**

Gemeinde Geiselbach

**Umweltbericht
14. September 2020**

Bearbeitet durch

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG
+ KOMMUNALBERATUNG**

Dipl. Ing. Bauass. Marita Striewe

Hennteichstraße 13

63743 Aschaffenburg

06021 4584413

info@stadtplanung-kommunalberatung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	5
2	Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen der Planung	5
2.1	Ziele der Planung	5
2.2	Angaben über Bedarf an Grund und Boden und die Beschaffenheit des Standortes	6
2.3	Beschreibung der städtebaulichen Planung	7
3	Darstellung der hier relevanten Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen und ihre Berücksichtigung bei der Planung	9
3.1	Übergeordnete Planungen	9
3.2	Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung) und Belästigungen	9
3.3	Art und Menge sowie sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Beseitigung bzw. Verwertung von Abfällen und Abwässern	9
3.4	Risiken durch Unfälle und Katastrophen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....	10
3.5	Kumulierung von Auswirkungen auf die Umwelt im Kontext benachbarter Plangebiete und auf etwaig bestehende Umweltprobleme, auf Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz und/oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	10
3.6	Auswirkungen auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	10
3.7	Eingesetzte Techniken und Stoffe	10
3.8	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie ...	10
3.9	Flächenverbrauch und sparsamer Umgang mit Grund und Boden	11
4	Basisszenario (Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der vorgesehenen reduzierenden und ausgleichenden Maßnahmen	11
4.1	Klima und Luft.....	11
4.1.1	Klimaanpassung.....	11
4.1.2	Luftreinhaltung.....	11
4.2	Boden.....	12
4.2.1	Topografie und Naturraum	12
4.2.2	Bodenbeschaffenheit	12
4.2.3	Bodenveränderungen.....	13
4.3	Wasser	13
4.3.1	Trink- und Heilwasser	13
4.3.2	Oberflächengewässer und Hochwasserschutz.....	13
4.4	Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt.....	13
4.4.1	Natur- und Landschaftsschutz, Biotop	13
4.4.2	Geschützte Fauna	14
4.4.3	Biologische Vielfalt	15
4.5	Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe	15
4.6	Orts- und Landschaftsbild, Erholung	15
4.7	Mensch und Gesundheit.....	16

	4.7.1 Lärm, Gerüche, Staub, Erschütterungen	16
	4.7.2 Unfallrisiken und Belästigungen.....	17
	4.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	17
5	Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung / Bilanzierung und Reduzierung nachteiliger Umweltauswirkungen	18
	5.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	18
	5.2 Artenschutzrechtlicher Ausgleich.....	20
6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Gründe für die getroffene Wahl	20
7	Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	21
8	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) auf die Umwelt.....	21
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	21
10	Quellenverzeichnis.....	22

Abbildungen:

1	Luftbild mit Kreisel und Standort, gekennz., Quelle Luftbild: Gemeinde Geiselbach.....	5
2	Mögliche Anordnung der Gebäude und Parkplätze, Quelle: Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt	5
3	Siedlungserweiterungen im Süden Geiselbachs gem. FNP und hier behandeltem BP.....	6
4	Standort von Osten.....	6
5	Bestandssituation	7
6	B-Plan Gewerbegebiet Am Omersbacher Weg, Planzeichnung, Vorentwurf, 12/2019	8
7	Flächennutzungsplan der Gemeinde Geiselbach, rechtswirksam	9
8	Flächennutzungsplan, Änderungsentwurf 2019.....	9
9	Topografie der Region, Quelle: https://opentopomap.org	12
10	Natur- und Landschaftsschutz	13
11	Planungsgebiet in seiner Umgebung; Quelle: Main-Echo, 22.06.2020, Marion Stahl.....	16
12	Luftbild Gewerbegebiet	17
13	Verkehrsmengenkarte 2015	17
14	Bestandssituation	18
15	Luftbild, aktuell	18

Fotos und Darstellungen:

Soweit nicht anders angegeben: Striewe, Büro für Stadtplanung + Kommunalberatung

1 Vorbemerkung

Die Begründung des Bebauungsplanes, der Umweltbericht und die Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches haben im Rechtssinn unterschiedliche Funktionen, werden aber hier als Bestandteile eines „Pakets“ begriffen. Verweise auf Ausführungen an anderen Stellen des „Pakets“ sollen ggf. praxisnah helfen, Wiederholungen für Verfasser und Leser zu reduzieren. Gleichwohl sind gleichlautende Passagen enthalten, die zum Verständnis des jeweiligen Kontextes dienlich sind.

2 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen der Planung

2.1 Ziele der Planung

Die gewerblich nutzbaren Bauflächen in Geiselbach sind erschöpft. Eines der Gewerbegebiete, die zukünftig in Geiselbach gemäß der aktuellen Neuaufstellung von Flächennutzungs- und Landschaftsplan entstehen sollen, ist der Standort südlich des neuen Kreisels AB 12/St 2306.

Ein Projektentwickler zeigt sich interessiert, die nordöstlich gelegenen Teilfläche alsbald mit einem Lebensmittelmarkt zu bebauen und die Gemeinde, die bereits verschiedene Möglichkeiten in Erwägung gezogen hat, um die Versorgung vor Ort zu verbessern, unterstützt dies, indem sie die dazu passende Bebauungsplanung als ersten Schritt der insgesamt angestrebten Gebietsentwicklung forciert.



Abb.: 1 Luftbild mit Kreisels und Standort, gekennzeichnet.
Quelle Luftbild: Gemeinde Geiselbach

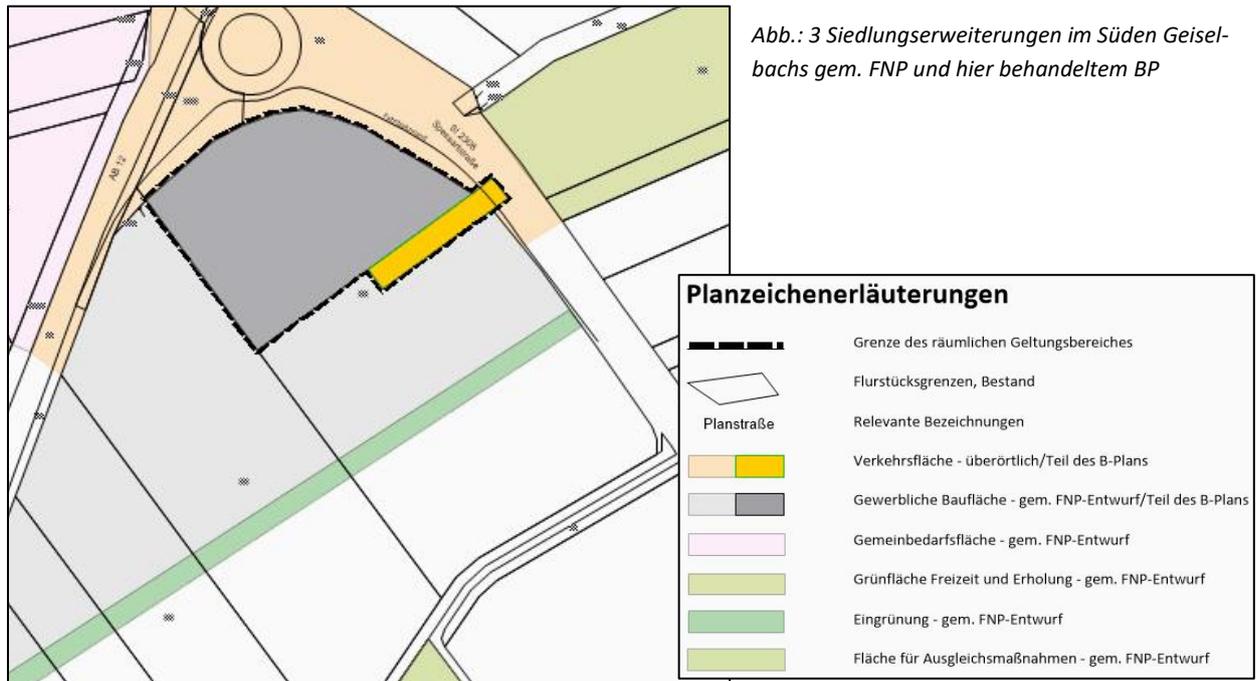


Abb.: 2 Mögliche Anordnung der Gebäude und Parkplätze,
Quelle: Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt

Der Geltungsbereich ist in der Abbildung 3 gekennzeichnet. Er enthält die Nordhälfte des Flurstücks 931, bezieht eine kleine Fläche des Flurstücks 931/2 bzw. der St 2306 ein und umfasst ca. 6.616 m².

2.2 Angaben über Bedarf an Grund und Boden und die Beschaffenheit des Standortes

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hat die Gemeinde den herrschenden Bedarf an weiteren Bauflächen dargelegt und in Abstimmung mit den beteiligten Behörden die Flächen ausgewählt und dargestellt. Die Planung hier entspricht dem Ergebnis und ist im Kontext der gewünschten Siedlungsentwicklung zu sehen, die im Süden Geiselbachs mehrere Funktionszuwächse bündeln will. Über das Gewerbegebiet hinaus sollen Feuerwehr und Bürgerhaus entstehen und Sport- und Freizeitanlagen etabliert werden.



Die Fläche selbst ist unbebaut und wird vollständig als Intensivgrünland genutzt. Sie wird in Nord-Süd-Richtung von einer 20 kV-Freileitung überspannt.



Abb.: 4 Standort von Osten

Im Zuge der jüngst abgeschlossenen Herstellung des Kreisverkehrsplatzes¹ wurden verschiedene Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ergriffen. Unter anderem wurden in Abstimmung mit der Schlaraffenburger Streuobstagentur und angrenzend an den nördlichen Abschnitt der hier vorgesehenen Geltungsbereichsgrenze 17 Kirschbäume (*Prunus avium*) gesetzt.

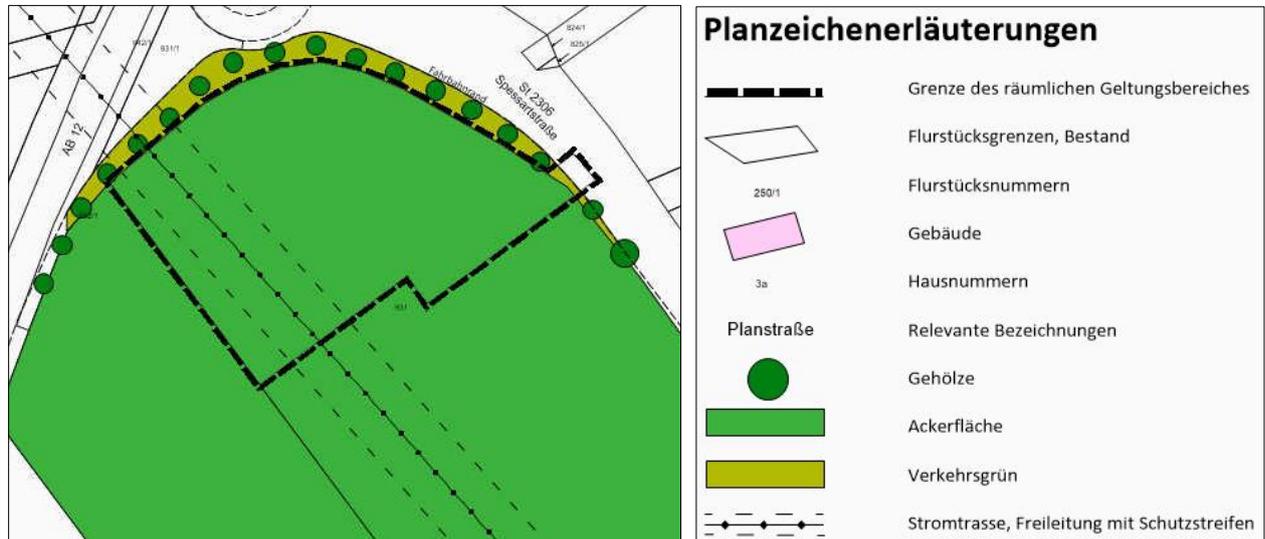


Abb.: 5 Bestandssituation

2.3 Beschreibung der städtebaulichen Planung

Hinsichtlich der künftigen Bebauung ist von Belang, dass zu den angrenzenden Straßen Abstände zu berücksichtigen sind, um Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen. In den Hinweisen des Bebauungsplanes wird beschrieben, welchen Vorgaben bauliche und sonstige Anlagen genügen müssen, um seitens des Straßenbaulastträgers genehmigt werden zu können.

Andere Restriktionen entfallen dagegen: im Jahr 2020 beabsichtigt der Anlagenbetreiber, die 20 kV-Freileitung abzubauen und zu verlegen.

¹ AB 12 - Umbau Kreuzung mit St 2306, Vorhabenträger Landratsamt Aschaffenburg, Kreisstraßenverwaltung

1) Verkehrsplanung: FKS beratende Ingenieure, Aschaffenburg, 06.11.2015

2) Landschaftspflegerischen Begleitplan: P G N U Planungsgruppe Natur & Umwelt, Frankfurt am Main, 22.07.2015

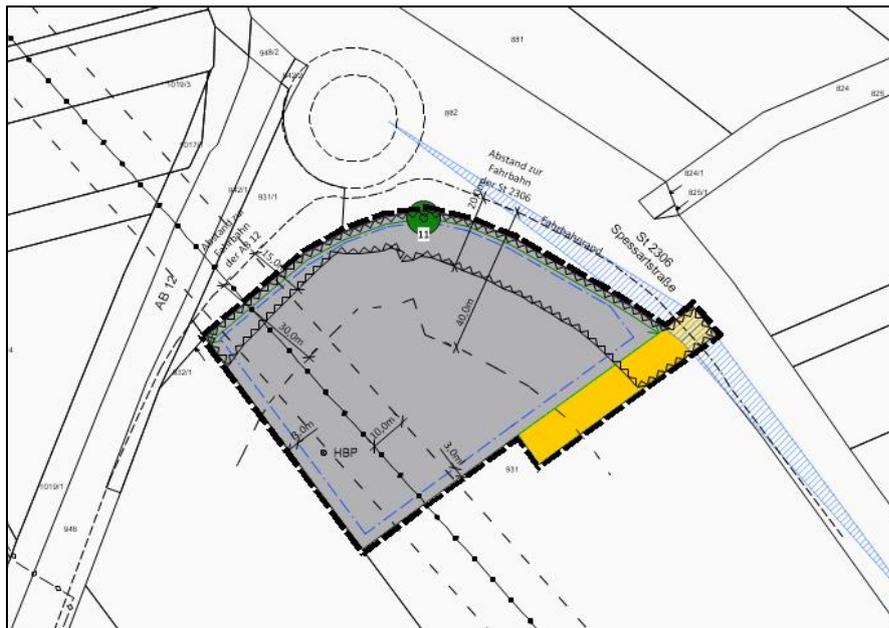


Abb.: 6 B-Plan Gewerbegebiet
Am Omersbacher Weg,
Planzeichnung, Entwurf
Dezember 2020

Die Anbindung des Gewerbegebietes ist von der St 2306 vorgesehen und wird eine zusätzliche Linksabbiegespur inklusive der dazugehörigen Aufweitung sowie Verziehungen und einer fußläufigen Querung ausgestattet sein. Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche bleibt ohne weitere Differenzierungen, da die Lage der neuen Zufahrt auf diese Weise hinreichend präzisiert ist, ohne die weitere Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt vorwegzunehmen. Es wird allerdings davon ausgegangen, dass keine weiteren Flächen einbezogen oder gar erhaltenswerte Bäume entfernt werden müssen.

Der Bebauungsplan denkt mit seinen Festsetzungen über das Vorhaben des interessierten Projektentwicklers hinaus und lässt verschiedene gewerbliche Nutzungsarten zu. Dabei wird die Ergänzung des Handels im Ort begrüßt, während Wohnungen nur für Betriebsangehörige zugelassen und soziale Infrastruktur ausgeschlossen werden.

Das Maß der Nutzung wird auf 0,8 GRZ / 1,6 GFZ festgelegt, was einem Gewerbegebiet mit klein- und mittelständischen Betrieben entspricht und das Bestreben nach hoher Auslastung der so benutzten Flächen nach dem Maßstab des ländlichen Raumes einstuft.

Die Gebäude können als Doppel- oder Einzelhäuser errichtet werden und müssen den seitlichem Grenzabstand und die Maximallänge von 50 m einhalten. Aufgrund weiterer Festsetzungen ist zu erwarten, dass die Gebäudehöhen weniger als vier Geschosse aufweisen werden.

Um Geländemodellierungen zu minimieren und das Gewerbegebiet nur im notwendigen Maß über die Kuppe sichtbar werden zu lassen, darf der Erdgeschoßfußboden nur um 0,5 m über dem Höhenbezugspunkt auf 289,5 m NHN angeordnet werden.

Die Integration in die Landschaft wird durch Eingrünung in Form von Verdoppelung der bestehenden Baumreihe bewirkt und durch Verbote für übergroße und/oder unruhige Werbeanlagen unterstützt.

3 Darstellung der hier relevanten Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen und ihre Berücksichtigung bei der Planung

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Bebauungsplanung stimmt mit den Zielen der Regionalplanung überein, erfordert aber vor Erlangung der Rechtskraft die Verabschiedung des Flächennutzungsplans, der aktuell mit Landschaftsplan neu aufgestellt wird.

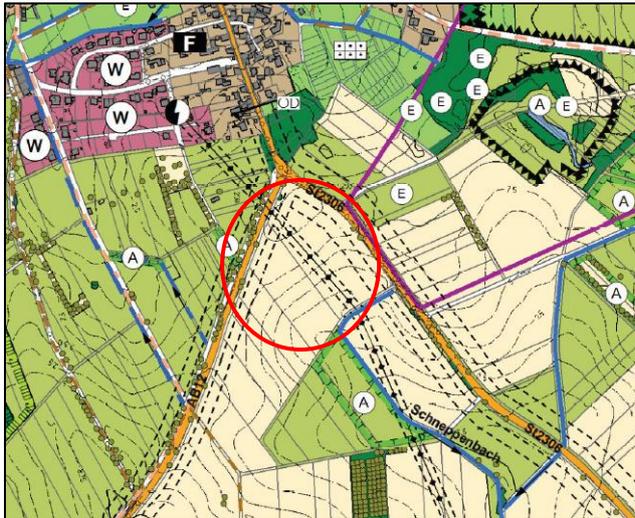


Abb.: 7 Flächennutzungsplan der Gemeinde Geiselbach, rechtswirksam

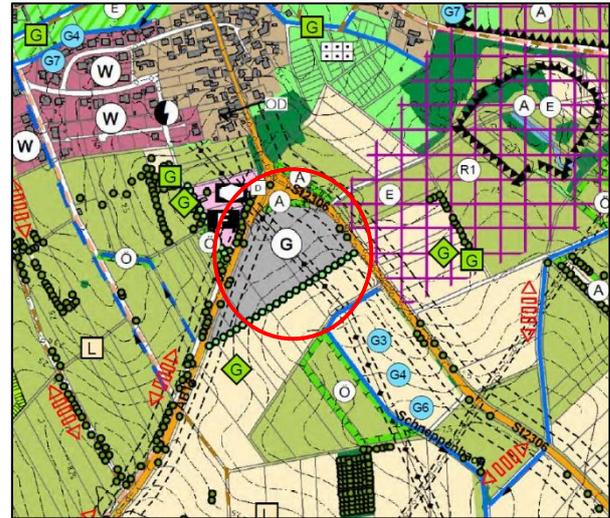


Abb.: 8 Flächennutzungsplan, Änderungsentwurf 2019

3.2 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung) und Belästigungen

Das Gewerbegebiet wird abseits der Wohnbebauung angeordnet, um Risiken dieser Art durch Beachtung des Trennungsgrundsatzes im Sinne des § 50 BImSchG auszuschließen. Es soll der Ansiedlung kleiner und mittelständischer Betriebe dienen, die in den meisten Fällen unzumutbare Begleiterscheinungen durch Betrieb und induzierte Verkehre nicht befürchten lassen.

Sofern ein Fall anders gelagert sein sollte, ist das Verfahren der Baugenehmigung geeignet, adäquate Veränderungen am Vorhaben zu bewirken oder die Zulässigkeit zu versagen.

3.3 Art und Menge sowie sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Beseitigung bzw. Verwertung von Abfällen und Abwässern

Anfallende Abfälle und Abwässer werden in die Modalitäten eingebunden, die für die Gemeinde Geiselbach etabliert sind und eine ordnungsgemäße Entsorgung sicherstellen.

Die Inhalte der bereits begonnenen Erschließungsplanung umfassen die Abführung des unbelasteten Niederschlagswassers nach Südosten - entweder mit Ableitung in den Schnepfenbach oder als Versickerung, während Abwasser in das örtliche Kanalnetz im Nordwesten des Standortes geführt werden wird.

3.4 Risiken durch Unfälle und Katastrophen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Gewerbegebiet sind Anlagen zwar nicht ausgeschlossen, die als Ursache von Unfällen im Sinne des BImSchG in Betracht zu ziehen sind, ihre Wahrscheinlichkeit jedoch ist aufgrund der geringen Flächengröße des vorgesehenen Baugrundstücks extrem niedrig.

Sollte jemals ein Störfallbetrieb zur Genehmigung beantragt werden, sind Bauaufsicht und Immissions-schutzbehörde in der Lage, qualifiziert über seine Zulässigkeit zu entscheiden.

3.5 Kumulierung von Auswirkungen auf die Umwelt im Kontext benachbarter Plangebiete und auf etwaig bestehende Umweltprobleme, auf Gebieten mit spezieller Umweltsrelevanz und/oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Es ist nicht zu befürchten, dass negative Auswirkungen dieser Planung zur Verstärkung oder Kumulierung führen, weil es an entsprechenden Ansiedlungen und Planungen fehlt.

3.6 Auswirkungen auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Der Standort hat als Kaltluftentstehungsgebiet mittlere Bedeutung für die Hofstädter Ortslage, stellt aber aufgrund seiner Höhenlage keine Behinderung für Belüftungsströme dar.

Es ist nicht zu erwarten, dass die geplante Bebauung mit ihren Nutzungen mehr zur Klimaveränderung beiträgt, als es in vergleichbaren Gebieten der Fall ist.

3.7 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Gebäude werden regelmäßig aus bekannten Materialien erstellt, die über entsprechende Eignungen und Zulassungen verfügen. Die Verantwortung liegt bei den Bauherrschaften.

3.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Ausstattung der vorgesehenen Gebäude wird die entsprechenden Vorgaben aus geltenden Gesetzen und Regelwerken beachten.

Es sind insbesondere für die Dachgestaltung keine Festsetzungen vorgesehen, die der Anbringung von Anlagen zur Energiegewinnung oder der Gestaltung als Gründach entgegenstehen.

3.9 Flächenverbrauch und sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Im Zuge der Flächennutzungsplanung hat man sich im Jahr 2019 mit dem aktuell vorliegenden Baulandbedarf beschäftigt. Aufgrund der nahezu abgeschlossenen Auslastung der vorhandenen Gewerbegebietsflächen benötigt Geiselbach einen neuen Gewerbebestandort. Außerdem wird die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes angestrebt. Der aktuelle Flächennutzungsplanentwurf sieht die bevorzugte Erweiterungsmöglichkeit am hier beplanten Standort.

Die Bündelung der Siedlungsflächenerweiterung am südlichen Ortsrand von Geiselbach hat den Vorteil, dass für die Geiselbacher wie auch die Omersbacher Bevölkerung kurze Wege zu Einrichtungen des Gemeinbedarfs, Handels, Gewerbes und für Freizeit und Erholung möglich sind. Kurze Wege bedeuten sowohl weniger Versiegelung durch Verkehrsflächen als auch die Chance, dass Füße und Pedale zum Einsatz kommen statt Fahrzeuge mit mehreren qm Platzbedarf und Schadstoffausstoß.

4 Basisszenario (Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der vorgesehenen reduzierenden und ausgleichenden Maßnahmen

4.1 Klima und Luft

4.1.1 Klimaanpassung

Geiselbach liegt am nördlichen Rand des Spessarts und gehört damit zum Vorspessart, dem kühle Sommer und mäßig kalte Winter eigen sind. Der mildernde Einfluss des Kinzigtales begünstigt den Ort im Vergleich zu den Hochlagen und weiter südlich liegenden Bereichen. Gegenüber dem osthessischen Hügelland erreicht der Spessart wärmere Temperaturen.

Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8 - 9° C und schwankt um bis zu 18° C. Die ausgedehnten Waldgebiete bringen hohe Luftfeuchte, was sich vor allem in den Bachtälern und Wiesengründen durch häufigen Nebel bemerkbar macht. Niederschläge können 850 - 1.100 mm/Jahr erreichen.

Es ist damit zu rechnen, dass die Jahresmitteltemperatur weiter ansteigen wird und die Anzahl von Starkregenereignissen und die Anzahl heißer Tage zunimmt – die Winter werden nasser, die Sommer trockener.

4.1.2 Luftreinhaltung

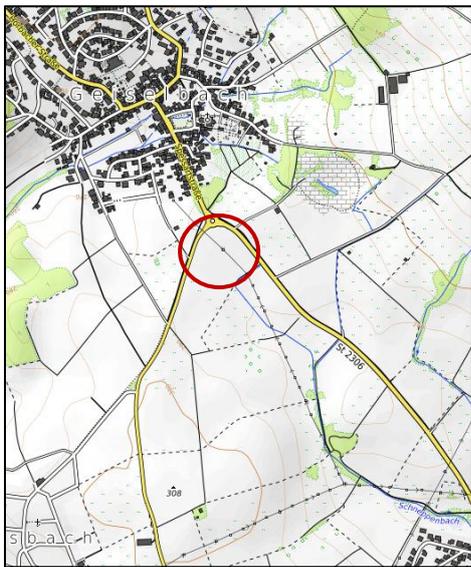
Die Lage Geiselbachs gibt wenig Anlass zur Sorge vor markanter Luftbelastung; eine lufthygienische Überwachung durch Messstationen findet nicht statt. Kreis- und Staatsstraße bringen jedoch kleinräumig Abgase bzw. Schadstoffe und Lärm mit sich.

Aufgrund der Lage des künftigen Gewerbegebietes auf einer Anhöhe besteht die Möglichkeit, dass Staub und Schadstoffe verweht werden. Im Hinblick auf die beabsichtigten resp. möglichen Grundstücksgrößen ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass sich Betriebe mit relevanten Betriebsteilen ansiedeln werden.

Zwar befindet sich eine Lagerstätte von Spezialton in der näheren Umgebung, die Staub und Lärm emittieren kann. Allerdings wurde der Abbau inzwischen eingestellt.

4.2 Boden

4.2.1 Topografie und Naturraum



Der Standort liegt auf ca. 288 - 291 m NHN – auf einer Anhöhe im Geiselbacher Süden. Er liegt im Norden des Spessart resp. des Vorderen Spessart, naturräumlich eingeordnet als 142.10 Kahlgrund. Nach Süden erstreckt sich der eigentliche Kahlgrund, dessen Wasser von der Kahl zum Main geführt werden.

Abb.: 9 Topografie der Region,
Quelle: <https://opentopomap.org>

4.2.2 Bodenbeschaffenheit

Der Boden des Plangebietes besteht aus Braunerden mit hohem Potenzial als Filter und Speicher für Wasser, Nähr- und Schadstoffe.

Die Planung soll im Gewerbegebiet mit GRZ 0,8 Bebauung und Versiegelung, also ca. 4.844 qm, und neue Versiegelungen für Verkehrsfläche auf ca. 480 qm ermöglichen - insgesamt 5.324 qm. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind nicht zu vermeiden.

Durch die getroffene Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude wird die Reduzierung von notwendigen Bodenmodellierungen und/oder Aufschüttungen begünstigen. Potenziale zur Entsiegelung stehen im Umfeld nicht zur Verfügung.

4.2.3 Bodenveränderungen

Aus dem Straßenverkehr mit Schadstoffeinträgen und aus der landwirtschaftlichen Nutzung mit Düngung und Pflanzenschutzmitteln resultieren die anthropogenen Veränderungen, denen die Fläche bisher ausgesetzt ist.

Es sind keine Altstandorte, Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung bekannt.

4.3 Wasser

4.3.1 Trink- und Heilwasser

Der Geltungsbereich ist nicht von festgesetzten Schutzzonen für Trink- oder Heilwasser betroffen. Das Grundwasser befindet sich unter mächtigen überdeckenden Bodenschichten, denen gute Filtereigenschaften zugeschrieben werden.

Die Inanspruchnahme des Standortes für eine Bebauung mindert grundsätzlich die natürlichen Fähigkeiten zur Anreicherung des Grundwassers. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen soll entweder in eine Versickerungsanlage gegeben oder in den Schnepfenbach geführt werden.

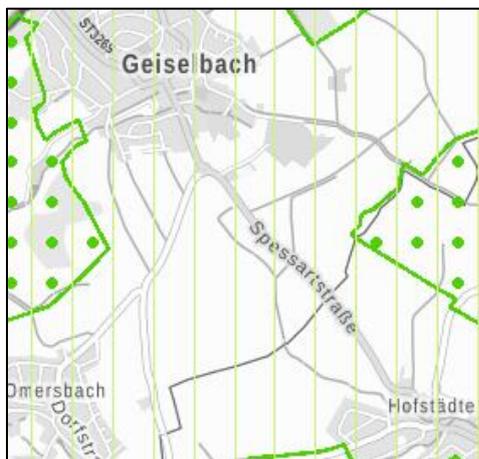
Auswirkungen auf Anlagen der Trinkwassergewinnung sind nicht zu befürchten.

4.3.2 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Die Plateaulage des Standortes ist frei von Oberflächengewässern und liegt außerhalb von Gefahren, die Hochwasserereignisse mit sich bringen.

4.4 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

4.4.1 Natur- und Landschaftsschutz, Biotope



Der Standort ist Bestandteil des Naturparks Spessart und eingebettet in eine Umgebung, die als „hecken- und gehölzreiche Kulturlandschaft“ bezeichnet wird.

Das Areal selbst hat als intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche darin jedoch eher geringe Bedeutung, es enthält keine Biotope und ist auch nicht Teil davon.

Abb.: 10 Natur- und Landschaftsschutz

Der artenschutzrechtliche Beitrag² führt aus, dass „im Plangebiet/Wirkungsraum ... keine Wuchsorte geschützter Pflanzenarten vorhanden (sind).

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für die vorgesehenen Eingriffe soll mittels Ökokonto geordnet werden. Es ist vorgesehen, auf den südlich nahe gelegenen Flurstücken 925 und 926 eine konkrete Maßnahme umzusetzen, die sowohl der Rückhaltung von Niederschlagswasser als auch dem ökologischen Ausgleich Nutzen bringen soll.

4.4.2 Geschützte Fauna

Sowohl für den Geltungsbereich als auch für die Fläche, die im Rahmen des Ökokontos neu als Ausgleichsmaßnahme angelegt und dieser Planung zugeordnet werden soll, wurde der gemeinsame artenschutzrechtliche Beitrag erstellt.

Das Vorkommen von Zauneidechsen konnte nach unlängst vorgenommenen Untersuchungen für den Kreiselausbau ausgeschlossen werden, so dass als potenziell betroffene Tiergruppen nunmehr Fledermäuse, bodenbrütende Vögel und - auf der Ausgleichsfläche - Wiesenknopf-Ameisenbläulinge betrachtet wurden. Das Gutachten basiert auf „worst-case-Annahmen“ und trifft entsprechend vorsorgliche Aussagen zu den erforderlichen Abwehrmaßnahmen von artenschutzrechtlichen Verboten.

Folgende Wirkungen der Planung wurden dabei ins Auge gefasst:

- Überbauung und Versiegelung (bis 80 % der Grundstücksfläche = ca. 0,36 ha zzgl. 0,055 ha Erschließung),
- Störungen durch Lärm, Erschütterung, Beleuchtung und Beunruhigung im Rahmen der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sowie des gewerblichen Betriebs,
- Ggf. Tötung / Verletzung durch den Verkehr im Rahmen des Betriebs oder durch Schlagopfer an Glasfassaden und Fensterscheiben,

und für die Ausgleichsmaßnahme:

- Tötung / Verletzung und Schädigung im Zuge von Erdarbeiten im Rahmen des Baus von Hochwasserrückhalteeinrichtungen bzw. Ausgestaltung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden folgende Vorkehrungen für den Geltungsbereich vorgesehen:

- Sicherung angrenzender Gehölz- und Vegetationsbestände außerhalb von Baubereichen.
- Bauarbeiten, die zur Beseitigung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten auf Acker- und Wiesenflächen führen können, sind ausschließlich in der Zeit vom 1.10. – 28.02. zulässig, in der Zeit vom 1.03. bis 30.09. sind sie nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass sich keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb der vorgesehenen Baufläche befinden.
- Großflächige Fenster, die Vogel- oder Fledermausschlag begünstigen, sind in geeigneter Weise zu vermeiden.

Und für die Ausgleichsmaßnahme:

² Gemeinde Geiselbach, Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Omersbacher Weg“, Artenschutzrechtlicher Beitrag, Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA, Würzburg, 07.04.2020

- Wiesenflächen mit Beständen des Großen Wiesenknopfs dürfen nur in Anspruch genommen werden, wenn sichergestellt ist, dass Schädigung, Störung und Verletzung/Tötung von Exemplaren der Wiesenknopfameisenbläulinge im Eingriffsbereich ausgeschlossen werden können.

Der Gutachter führt aus, dass bei Einhaltung der Vorkehrungen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie geschützte Tierarten vermieden werden können.

Nur für den Fall, dass auf der Ausgleichsfläche Lebensstätten der Ameisenbläulinge unvermeidbar beansprucht werden müssen, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) oder ggf. auch eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich.

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans relevanten Vermeidungsmaßnahmen werden in den Festsetzungskanon integriert. Über Maßnahmen, die bei der Realisierung der Ausgleichsmaßnahme erforderlich sind, werden die dort Beteiligten informiert.

4.4.3 Biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich besteht aus einem kleinen Teil bereits versiegelter Verkehrsfläche bzw. Straßenbegleitgrün und ansonsten Intensivgrünland mit geringerer Bedeutung im Hinblick auf dieses Thema. Entlang der angrenzenden Straßen wurden vom Vorhabenträger des Kreiselausbaus in 2018 Vogelkirschen-Hochstämme, 17 Stück - gesetzt.

Der Bebauungsplan fordert die Pflanzung von großen Laubbäumen: 1 Stück auf 500 qm der Baufläche sowie 1 Stück pro 8 Stellplätze. Es dürfen ausschließlich einheimische und standortgerechte Arten Verwendung finden. Sie werden durch flächig angelegte Bienenweide ergänzt.

Aufgrund dieser Hintergründe und Vorgaben darf erwartet werden, dass die biologische Vielfalt keine maßgeblichen Qualitätseinbußen zu verzeichnen haben wird.

4.5 Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe

Außer einem Bildstock auf der rechten Seite der AB 12, unmittelbar hinter der Kreisausfahrt, ist im Umfeld kein schützenswertes Gut vorhanden.

Der Bildstock ist durch die Planung nicht beeinträchtigt.

4.6 Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Weite Blickbeziehungen reichen nach Süden über den Kahlgrund. Über den Ortskern Geiselbach geht der Blick hinweg zum nördlich davon gelegenen Gewerbegebiet. Zahlreiche Rad- und Wanderwege stehen in der Umgebung zur Verfügung.

Lärm- und Schadstoffbelastung aus dem Straßenverkehr führen zu optischen und akustischen Einbußen und mindern den Erholungswert der Umgebung. Der Geltungsbereich der Planung ist in landwirtschaftlicher Nutzung, weist keine weiteren Strukturmerkmale auf und wird von einer 20 kV-Freileitung überspannt, so dass er keine positive Qualität beitragen kann.



Abb.: 11 Planungsgebiet in seiner Umgebung; Quelle: Main-Echo, 22.06.2020, Marion Stahl

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind mit der Bebauung selbstverständlich gegeben, zumal sie hier auf einer Anhöhe errichtet werden wird und Drohnen inzwischen auch Bilder aus dem Luftraum erlauben. Die Wirkung mildert sich dadurch, dass im Umfeld weitere Geländeanstiege die Sicht teilweise verdecken. Festsetzungen mit Vorgaben zur Höhenlage der Gebäude und zur Gestaltung von Gebäuden und Werbeanlagen werden darüber hinaus helfen, übermäßige Auffälligkeit der Bebauung zu vermeiden.

Die gewählte Randeingrünung orientiert sich an Formationen von Gehölzen, die aktuell das landwirtschaftlich geprägte Bild aufwerten. Durch Verdoppelung der bereits vorhandenen Baumreihe entlang der Straßen wird ein „grüner Vorhang“ entstehen, der die Blicke von Passanten abschirmt. Weitere Bepflanzungen gemäß den Festsetzungen werden bewirken, dass die Nachteile für das Landschaftsbild bewältigt werden und die Wertigkeit für erholsame Spaziergänge und Betätigung auf den künftigen Grünflächen für Freizeit und Erholung bestehen bleibt.

4.7 Mensch und Gesundheit

4.7.1 Lärm, Gerüche, Staub, Erschütterungen

Der Standort befindet sich am südlichen Rand des Beckens, in dem sich der Ortskern Geiselbachs befindet, ca. 150 m entfernt vom nächstgelegenen Siedlungshaus. Er wird im Westen, Norden und Osten begrenzt von den Straßen AB 12 und St 2306.

Neben Lärm kommt Staub als Quelle von Beeinträchtigungen in Betracht.



Abb.: 12 Luftbild Gewerbegebiet

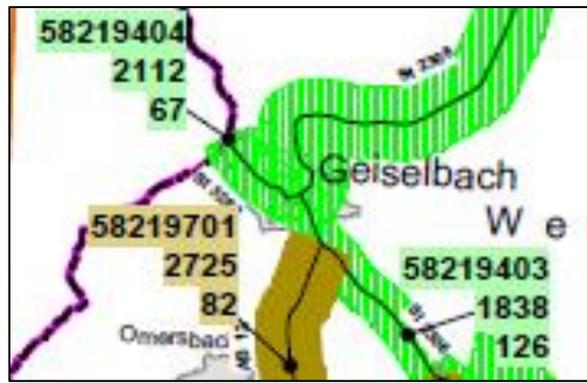


Abb.: 13 Verkehrsmengenkarte 2015

Der Verkehr auf der Staatsstraße beträgt 1.838 KFZ/24h, davon 126 LKW. Auf der Kreisstraße AB 12 belaufen sich die Werte auf 2.725 KFZ/24h, davon 82 LKW. Somit sind keine Lärmimmissionen zu erwarten, die mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes nicht vereinbar wären.

Emissionen aus dem Gewerbegebiet, die die umliegenden Wohngebiete beeinträchtigen könnten sind ebenfalls nicht anzunehmen - was auch seitens der Immissionsschutzbehörde so gesehen wird. Die Vorrangfläche für Spezialton, die sich im Osten der Gemeinde befindet, kann als Ausgangspunkt von Lärm und Staub in Frage kommen. Allerdings wurde der Tonabbau ca. 2015 beendet.

4.7.2 Unfallrisiken und Belästigungen

Betriebe und Einrichtungen, die besondere Unfallrisiken oder Belästigungen für den Standort mit sich bringen, sind nicht vorhanden.

Das Verfahren der Baugenehmigung für die Einzelvorhaben innerhalb des entstehenden Gewerbegebietes behält die Kontrolle über die Vermeidung unzuträglicher Konstellationen.

4.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Im Bereich des Planungsgebietes finden keine im Sinne der Abwägung planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern statt.

5 Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung / Bilanzierung und Reduzierung nachteiliger Umweltauswirkungen

5.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im Zuge der aktuellen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans³ finden sich folgende, hier gekürzt wiedergegebene Aussagen zur Einordnung der beplanten Fläche hinsichtlich des naturschutzrechtlichen Ausgleiches:

Es handelt sich um Ackerland mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensräume, das sich gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, der die Vorgehensweise bei Eingriffen in Natur und Landschaft beschreibt, der Gebietskategorie 1 zuordnen lässt. Als geeignete Vermeidungsmaßnahmen werden auf FNP-Ebene vorgeschlagen:

- Randeingrünung zur Staats- und Kreisstraße und zum Kreisverkehr sowie im Südwesten und Südosten.
- Angrenzenden Schnepfenbach ggf. im Zusammenhang mit ggf. erforderlicher Rückhalte mulde für das Oberflächenwasser und der südöstlich angrenzenden geplanten Ausgleichsfläche naturnäher gestalten.

Diese Aussagen werden berücksichtigt und auf die hier behandelte Planung hinsichtlich Lage und Größenordnung angepasst.



Abb.: 14 Bestandssituation



Abb.: 15 Luftbild, aktuell

Bei der beplanten Fläche handelt es sich um homogen bewirtschaftetes Intensivgrünland (früher Ackerfläche) ohne weitere Strukturierung, die von einer Kreis- und einer Staatsstraße nach Norden beeinflusst werden. Die in der Abbildung erkennbaren Gehölze befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches.

³ Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan, Planwerk und Begründung, Entwurf Januar 2020; bearbeitet durch: Wegner-Stadtplanung, Veitshöchheim sowie Dietz und Partner, Elfershausen

Aktuell wird das Gelände noch durch eine 20 kV-Freileitung gequert, die in 2020/21 an andere Stelle und unterirdisch verlegt werden soll.

Durch die Planung werden folgende Eingriffe vorbereitet:

- Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 auf 6.055 qm
- Neu angelegte Verkehrsfläche auf 480 qm

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind innerhalb des Gewerbegebietes beabsichtigt:

- Durch Platzierung der Gebäude auf der mittleren Höhe des Geländes wird Rücksicht genommen auf das Landschaftsbild.
- Insbesondere „schreiende“ Werbeanlagen mit weithin sichtbarer Beleuchtung werden durch Vorgabe unterbunden.
- Entlang der umgebenden Straßen wird die bereits gesetzte Baumreihe (Ausgleichsmaßnahme für den Bau des Verkehrskreisels) durch 11 standortgerechte Laubbäume verdoppelt.

Im Sinne des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, der die Vorgehensweise bei Eingriffen in Natur und Landschaft beschreibt, wird Fläche der Kategorie A 1 in Anspruch genommen. Der Kompensationsfaktor wird auf 0,5 festgelegt. Zur Begründung:

- Die Bewirtschaftung als Intensivgrünland,
- die Einwirkungen aus den angrenzenden Straßen
- und die Freileitung

schränken den Wert der Fläche für die Natur ein.

Die erforderliche Ausgleichsfläche beträgt somit 3.267,5 qm. Die Gemeinde wird die entsprechende Pflicht zum naturschutzrechtlichen Ausgleich im Zuge der Herstellung der Erschließungsmaßnahmen erfüllen und mittels Ökokonto verrechnen.

Die beabsichtigte Maßnahme ist auf den Flurstücken 925 und 926 vorgesehen, die sich ca. 280 m südlich des Plangebietes befinden, unmittelbar an den Schnepfenbach angrenzen und insgesamt 13.602 qm umfassen. Im Entwurf des FNP, Januar 2020, ist diese Fläche als „mögliche Fläche für das Ökokonto“ gekennzeichnet.

Unter Ziffer 4.6.2 des Gewässerentwicklungsplans⁴ werden die folgenden Ziele für die Entwicklung des Schnepfenbachs genannt:

- Extensivierung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Verringerung der Nährstoffeinträge und zum langfristigen Erhalt bzw. zur Verbesserung der Wasserqualität
- Ausweisen von Uferstreifen und Förderung einer bachbegleitenden Vegetation zur Verbesserung der Biotopvernetzung und des Landschaftsbildes

⁴ Gewässerentwicklungsplan, Planwerk und Erläuterungsbericht, 15.10.2004, bearbeitet durch Trölenberg + Vogt, Landschaftsarchitekten, Aschaffenburg

- Erhalt, Pflege und Weiterentwicklung naturnaher Vegetationsstrukturen zum Schutz der Biotop- und Artenvielfalt
 - Verbessern der Strukturvielfalt im Bach durch Auflösen der Ufer- und Sohlsicherung
 - Sichern eines Mindestwasserstands zur Verbesserung der Durchgängigkeit
- und verschiedene Hinweise auf sinnvolle Maßnahmen aufgeführt.

Zur Bestimmung der Ausgleichsmaßnahme wurde die Beschaffenheit der Flurstücke 925 und 926 fachkundig und aktuell geprüft. Es handelt sich um sehr frische, im südlichen Bereich auch recht feuchte Bodenqualitäten.

Die vorgesehene Maßnahme besteht nunmehr aus mehreren Teilen:

- Die Intensivnutzung als Weide und Grünland wird eingestellt,
- der Bachlauf erhält eine großzügige Mäandrierung,
- mehrere Tümpel und Teiche werden als Amphibienhabitate angelegt und
- bauwerkslos weitere Mulden geschaffen, die als Rückhaltung der Regenwasserabflüsse dienen.
- Durch Einsaat und Pflanzung mit geeignetem Material wird die Entwicklung einer standortgerechten Flora angestoßen und begünstigt.

Es sei an dieser Stelle auf den artenschutzrechtlichen Beitrag verwiesen, der auch auf den Schutzbedarf der Ameisenbläulinge eingeht, die auf der Ausgleichsfläche Lebensstätte vorfinden können. Der Bestand wurde daher im Zuge der aktuellen Umsetzungsplanung sorgfältig geprüft und berücksichtigt.

5.2 Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Erfordernis für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) nicht erkennbar. Die Vorkehrungen, die der artenschutzrechtliche Beitrag zur Vermeidung von Schädigung, Störung und Verletzung/Tötung aufzeigt, genügen für den gebotenen Schutz. Sie wurden im Bebauungsplan verankert.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Gründe für die getroffene Wahl

Die Gemeinde Geiselbach hat sich im Rahmen der aktuellen Flächennutzungsplanbearbeitung dazu entschieden, den Standort und sein Umfeld für eine gebündelte Siedlungserweiterung mit mehreren Funktionen vorzusehen. Entsprechendes Interesse an der Bebauung besteht sowohl bei der Gemeinde selbst als auch bei privaten Interessenten.

Die vorgesehene Konstellation berücksichtigt hilfreiche Abstände zwischen Wohnstandorten und Nutzungen, die mit mehr Emissionen einhergehen und setzt auf kurze Wege zwischen den Einrichtungen und den Nutzern bzw. Kunden aus den beiden Ortsteilen. Die Ausweisung der Fläche für sensiblere Nutzungen - z.B. als Wohnstandort - ist vor diesem Hintergrund weniger sinnvoll.

Ohne Planung stände das Areal weiterhin der Nutzung als Intensivgrünland zur Verfügung.

7 Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Analyse und Beschreibung der gegenwärtigen Umweltsituation sind insgesamt so beschaffen, dass alle räumlich definierbaren Auswirkungen und Risiken verbal-argumentativ erkannt und beschrieben werden können. Grundlagen für die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter sind verfügbare umwelt- und planungsrelevante Informationen im Internet, im Planwerk des Verkehrskreisels, im artenschutzrechtlichen Beitrag sowie aus der Begehung des Geländes und seines Umfeldes.

Die umwelterheblichen Wirkungen auf den Untersuchungsraum, die mit der Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden beschrieben und hinsichtlich ihrer Schwere auf der Grundlage einer ökologischen Risikoanalyse bewertet.

Mit Hilfe der gewählten Verfahren lassen sich einerseits ein möglichst hoher Informationsgewinn im angemessenen Aufwand und andererseits die hinreichend genaue Abschätzung der Risiken bewerkstelligen.

8 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) auf die Umwelt

Um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen, sind die Wirkungen, die durch die Umsetzung der Planung eintreten, durch die Gemeinde zu überwachen.

Im vorliegenden Fall kann sich die Gemeinde Geiselbach darauf beschränken, die Realisierung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches zu betreiben und die Umsetzung der Grünordnung, insbesondere der artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen zu beobachten, da keine relevanten Prognoseunsicherheiten bestehen.

9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Omersbacher Weg“ ergeben sich insgesamt Auswirkungen von geringer Schwere auf die zu betrachtenden Potentiale.

Die Planung soll Bebauung und Versiegelung von insgesamt 5.324 qm ermöglichen und bringt damit Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen mit sich, insbesondere der Möglichkeiten der Grundwasseranreicherung. Sie fallen an diesem Standort nur gering ins Gewicht.

Beeinträchtigungen für Flora, Fauna und Biotope sind nahezu auszuschließen. Grünordnerische Festsetzungen sorgen für Vermeidung von Gefahren für Tiere und für Anreicherung des Standortes mit Gehölzen im Interesse der biologischen Vielfalt.

Veränderungen für Orts- und Landschaftsbild sind gegeben, werden aber durch die Randeingrünung und die Vermeidung auffälliger Gestaltung von Gebäuden und Werbeanlagen vermieden.

Menschen und ihre Gesundheit sind nicht gefährdet.

10 Quellenverzeichnis

Internetrecherche

- Verkehrsmengenkarte: www.baysis.bayern.de, zuletzt abgefragt am 10.12.2019
- Lärmbelastungskataster: www.umweltatlas.bayern.de, zuletzt abgefragt am 10.12.2019
- Trink- und Hochwasserschutz: www.geoportal.bayern.de, zuletzt abgefragt am 10.12.2019
- Natur- und Biotopschutz: www.umweltatlas.bayern.de, zuletzt abgefragt am 10.12.2019
- Geologie: www.umweltatlas.bayern.de, zuletzt abgefragt am 10.12.2019
- Denkmaltatlas: www.geoportal.bayern.de, zuletzt abgefragt am 10.12.2019

Anlage der Begründung

- Gemeinde Geiselbach, Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Omersbacher Weg“, Artenschutzrechtlicher Beitrag, Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA, Würzburg, 07.04.2020

Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf

Aschaffenburg, 14. September 2020

Gez. M. Striewe

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG
+ KOMMUNALBERATUNG**

Dipl. Ing. Bauass. Marita Striewe

Hennteichstraße 13, 63743 Aschaffenburg