



Gemeinde Waldbüttelbrunn  
Lindenstraße 2  
97297 Waldbüttelbrunn

## **4. Änderung Bebauungsplan „Am Geißbergweg“**

### **Anlage 1: Umweltbericht** gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Status: Entwurf  
Index 2-0-0, Version 27.04.2026

Bebauungsplan LA02  
Index 2-0-0 vom 27.04.2026

**rö ingenieure gmbh**

Sedanstraße 15  
97082 Würzburg

Telefon +49 931 497378-0  
info@roe-ingenieure.de  
www.roe-ingenieure.de

## Umweltbericht

### Veränderungsnachweis

Index	Datum	Name	Änderung
200	27.04.2026	bo	Entwurf

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1. Inhalt und Ziele	3
1.2. Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachpläne	3
1.3. Grundlagen der Umweltprüfung	3
1.4. Beschreibung der verwendeten Methodik	4
<b>2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>4</b>
2.1. Ökologische Auswirkungen	4
2.2. Schutzgüter	5
2.2.1. Schutzgut Klima / Lufthygiene	5
2.2.2. Schutzgut Boden	5
2.2.3. Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	6
2.2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	6
2.2.5. Schutzgut Landschaft	6
2.2.6. Schutzgut Mensch	7
2.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	7
2.3. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	8
<b>3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>8</b>
<b>4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b>	<b>8</b>
<b>5. Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>8</b>
<b>6. Zusammenfassung</b>	<b>9</b>

## **Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

Die Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 (EAG Bau v. 24.06 2004; BGBl I, S.1359) setzt die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung um.

Der Umweltbericht ist das zentrale Dokument der Umweltprüfung, das die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Einbindung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange bildet und so eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Kommune ermöglicht. Die Umweltprüfung ist mit dem Umweltbericht in das Bauleitplanverfahren eingebunden. Der Untersuchungsumfang und der Detaillierungsgrad bezüglich der verschiedenen Schutzgüter, auch ihre Wechselwirkungen untereinander, ist unter Abstimmung mit den Fachbehörden und Trägern sonstiger öffentlicher Belange festzulegen.

Die Grundlage für den Inhalt des Umweltberichtes ist die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Der Umweltbericht stellt im Wesentlichen den Bestand und die möglichen Umweltauswirkungen durch den Bau und den Betrieb der geplanten Vorhaben dar. Bei der Bewertung der Auswirkungen müssen die Möglichkeiten der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs durch entsprechende Maßnahmen aufgezeigt werden. Hierzu ist auch die potenzielle Entwicklung des Gebietes ohne Planung zu bewerten und mögliche Planungsalternativen zu klären. Der Umweltbericht ist am Ende nochmals allgemeinverständlich zusammenzufassen.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung des Bauleitplanverfahrens.

#### **1.1. Inhalt und Ziele**

Die Gemeinde Waldbüttelbrunn hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Geißbergweg“ beschlossen. Umfang und Art der Änderung sind in der Begründung zum Bebauungsplan ersichtlich.

#### **1.2. Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachpläne**

Hierzu finden die einschlägigen Regelungen der Bauleitplanung wie

- Baugesetzbuch
- Naturschutzgesetze
- Immissionsschutzgesetze
- Abfall- und Wassergesetze
- Bundes-Bodenschutzgesetz

ihre Anwendung.

Die Änderungen greifen nicht in natürliche Lebensräume oder Landschaften ein, weshalb für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Geißbergweg“ keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

#### **1.3. Grundlagen der Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung erfolgt durch die Gemeinde Waldbüttelbrunn. Es wird auf die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt sowie die umliegende Bebauungsstruktur eingegangen. Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie z.B. das Baugesetzbuch und die Naturschutzgesetzgebung wurden entsprechend berücksichtigt.

## Umweltbericht

Das Planungsvorhaben folgt den Zielstellungen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sowie des Regionalplanes 2 – Region Würzburg. Im Regionalplan, Region (2) Würzburg, sind für das konkrete Plangebiet keine Aussagen getroffen.

### Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) werden für das Gemeindegebiet folgende Zielstellungen formuliert:

- Erhalt und Vernetzung von Agrotopen (Ranken, Raine, etc.) in landwirtschaftlich intensiv genutzten Flurlagen. Einbindung naturschutzbedeutsamer Trockenstandorte und Abbaustellen

Im Plangebiet befinden sich keine Streuobstbestände oder andere Biotopflächen.

### **1.4. Beschreibung der verwendeten Methodik**

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

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

Es folgt die Aufzählung der betroffenen Schutzgüter mit verbal-argumentativer Darstellung. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### **2.1. Ökologische Auswirkungen**

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

#### Baubedingte Wirkungen:

Zu den baubedingten Wirkungen zählen jene Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und der örtlichen Wirkungszusammenhänge, die durch und während der eigentlichen Bauarbeiten verursacht werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass beim geplanten Bauvorhaben keine gravierenden baubedingten Wirkungen über die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme räumlich hinausgehen.

Baubedingte Wirkungen bestehen durch die Gefahr von Schadstoffeinträgen (z.B. Betriebs- und Schmierstoffe von Baumaschinen).

## **Umweltbericht**

### Anlagebedingte Wirkungen:

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

### Betriebsbedingte Wirkungen:

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

## **2.2. Schutzgüter**

Es folgt die Aufzählung der betroffenen Schutzgüter mit verbal-argumentativer Darstellung. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### **2.2.1. Schutzgut Klima / Lufthygiene**

#### Bestand und Vorbelastungen

Durch die bereits vorhandene Bebauung und die zu erwartende Bebauung (auf noch freien Grundstücken) im Geltungsbereich kann es hier zu einer geringen Beeinträchtigung der klimatischen Funktionen des Planungsgebietes kommen. Dies führt zu einem Verlust von Grünflächen und kann zu Luftverschmutzung und erhöhten CO<sub>2</sub>-Emissionen beitragen.

#### Auswirkungen

Der Bestand wird hinsichtlich des Schutzgutes Klima nicht verändert und durch die Bebauung der bestehenden Lücken entstehen sind keine Auswirkungen zu erwarten.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erforderlich.

### **2.2.2. Schutzgut Boden**

#### Bestand und Vorbelastungen

Durch die Bebauung des Geltungsbereiches kommt es zu einer Versiegelung und Verdichtung der Fläche, die sich negativ auf die Bodenqualität auswirkt. Dies hat eine Veränderung der Bodenstruktur zur Folge, die zu erhöhtem Oberflächenabfluss und Erosion führen kann.

#### Auswirkungen

Der Bestand wird in Bezug auf das Schutzgut Boden nicht verändert, so dass keine Auswirkungen zu erwarten sind. Die Verdichtung auf den noch unbebauten Grundstücken wird als geringfügig angesehen.

## **Umweltbericht**

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erforderlich.

### **2.2.3. Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser**

#### Bestand und Vorbelastungen

Durch die Versiegelung von Flächen mit Gebäuden wird die natürliche Durchlässigkeit des Bodens verringert, was zu einem erhöhten Oberflächenabfluss führen kann. Dies hat eine Verringerung der Grundwasserneubildungsfunktion zur Folge. Der Versiegelungsgrad wird durch die Grundflächenzahl begrenzt.

#### Auswirkungen

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Festsetzungen zum Niederschlagswasser wirken sich positiv auf das Schutzgut aus. Durch die Sammlung des Oberflächenwassers in Zisternen kann das Wasser nachhaltig als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung genutzt werden und reduziert somit den Wasserbedarf aus öffentlichen Quellen oder Grundwasserreserven. Für stärkere Regenfälle ist ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal vorgesehen.

### **2.2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)**

#### Bestand und Vorbelastungen

Durch die Umwandlung von Natur- in Siedlungsräume gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Auch die Veränderung des Mikroklimas und die Schadstoffbelastung können sich negativ auf die Lebensbedingungen von Tieren und Pflanzen auswirken. Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und der Grünordnungsplan wirken diesen Auswirkungen entgegen.

#### Auswirkungen

Die Änderung des Bebauungsplanes hat hinsichtlich des Schutzgut Tiere und Pflanzen keine Auswirkungen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erforderlich.

## Umweltbericht

### 2.2.5. Schutzgut Landschaft

#### Bestand und Vorbelastungen

Das Schutzgut Landschaft ist durch die bereits vorhandene Bebauung gering vorbelastet. Zur landschaftlichen Einbindung des Standortes wurden am nördlichen, südlichen und südwestlichen Rand des Geltungsbereiches öffentliche Grünflächen festgesetzt.

#### Auswirkungen

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die spezifischen Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe bzw. Wandhöhe tragen dazu bei, die Beeinträchtigungen zu minimieren bzw. zu relativieren.

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erforderlich.

### 2.2.6. Schutzgut Mensch

#### Bestand und Vorbelastungen

Das Schutzgut Mensch ist durch verkehrsbedingten Lärm gering vorbelastet. Aspekte wie einen Kinderspielplatz, öffentlichen Grünflächen oder Fuß- und Gehwege wirken sich positiv auf die Erholungseignung des Geltungsbereichs aus.

#### Auswirkungen

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

### 2.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Bestand und Vorbelastungen

Im Planungsgebiet sind keine Kulturdenkmäler verzeichnet.

#### Auswirkungen

Da im Planungsgebiet keine Kulturdenkmäler verzeichnet sind, hat die Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

## Umweltbericht

### 2.3. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter sind von der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Somit sind Wechselwirkungen bzw. sich gegenseitig steigernde nachteilige Umweltauswirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

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

Bei Nichtdurchführung der Maßnahmen ist keine Veränderung des Umweltzustandes zu erwarten. Die Festsetzung zum Niederschlagswasser ist förderlich und wirkt sich positiv auf den Umweltzustand aus.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da für die Änderung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind, gibt es keine Notwendigkeit für die Planung einer alternativen Möglichkeit.

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

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung verwendet.

Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten (z.B. zur Schallimmissionsprognose, Bodengutachten) vergeben.

Es wurden der BayernAtlas sowie die Topografische Karte verwendet.

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

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

Detaillierte Untersuchungen der relevanten Umweltfaktoren liegen nicht vor, daher sind Kenntnislücken vorhanden.

---

**Umweltbericht**

**7. Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, dadurch werden auch keine Überwachungen der Umweltauswirkungen erforderlich.

**8. Zusammenfassung**

Insgesamt kann zusammengefasst werden, dass die 4. Änderung des Bebauungsplans " Am Geißbergweg" keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und keine Maßnahmen zur Umweltbewahrung erforderlich sind.

Aufgestellt  
Würzburg, 27.04.2026

.....  
Sebastian Hansen  
1. Bürgermeister  
Gemeinde Waldbüttelbrunn

.....  
Steffen Röschert Dipl.-Ing. (FH)  
Architekt, Stadtplaner, Beratender Ingenieur  
rö ingenieure gmbh