

**Markt Großheubach
Landkreis Miltenberg**



Umweltbericht

**zur
7. Änderung des Flächennutzungsplans
im Bereich des
Bebauungsplans „Am Tannengraben“**

(Anlage zu Nr. 3 der Begründung)

Ausgearbeitet:



TRÖLENBERG + VOGT
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Grünwaldstr. 3, 63739 Aschaffenburg
Telefon 0 60 21 / 2 21 29 Fax 21 92 76
info@tv-landschaft.eu tv-landschaft.eu

Aschaffenburg, 26.11.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	2
1.1	Anlass des Umweltberichtes	2
1.2	Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	2
1.3	Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachgesetzen und Fachplanungen	2
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	4
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	4
2.1.1	<i>Pflanzen und Tiere</i>	4
2.1.2	<i>Boden</i>	5
2.1.3	<i>Wasser</i>	5
2.1.4	<i>Klima/Luft</i>	5
2.1.5	<i>Landschaft</i>	5
2.1.6	<i>Menschliche Gesundheit, Bevölkerung</i>	5
2.1.7	<i>Kultur- und Sachgüter</i>	5
2.1.8	<i>Wechselwirkungen</i>	5
3	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (PROGNOSE)	6
4	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUR KOMPENSATION	6
4.1.1	<i>Vermeidung</i>	6
4.1.2	<i>Kompensation</i>	6
4.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	6
5	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	7
5.1	Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	7
5.2	Maßnahmen zur Überwachung	7
5.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	7
5.3.1	<i>Kurzbeschreibung des Vorhabens</i>	7
5.3.2	<i>Beschreibung der Umwelt</i>	7
5.4	Quellen	9

1 Einleitung

1.1 Anlass des Umweltberichtes

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Diese Umweltprüfung tritt damit an die Stelle jener nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 5 Abs. 1 UVPG).

Zugleich erfüllt sie auch die Verpflichtung zur Durchführung (§ 34 Abs. 1 UVPG) einer Strategischen Umweltprüfung (SUP), die nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 und Anlage 5 Nr. 1.8 UVPG für Bauleitplanungen nach § 10 des BauGB obligatorisch durchzuführen ist.

1.2 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Der Eigentümer des Grundstücks, die Firma Kremer's Gartengestaltung GmbH Baumschul-Center Paul Kremer, beabsichtigt eine Umnutzung der Fläche. Deshalb soll der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Großheubach angepasst werden. Im Parallelverfahren erfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Am Tannengraben“.

Der Bereich für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit einer Fläche von ca. 0,33 ha liegt am südwestlichen Ortsrand von Großheubach in der Nähe der Staatsstraße St 2309. Im Norden grenzt das Gewerbegebiet „Großheubach Süd II“ mit der Industriestraße an, im Osten eine Lagerfläche. Im Westen und Süden ist es von Wiesen und Obstwiesen umgeben. Das Gebiet selbst wird bisher im Wesentlichen als Baumschule genutzt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt.



Rechtskräftiger FNP



Vorgesehene Änderung des FNP, Stand 26.11.2020

Wesentliche Darstellungen der vorgesehenen FNP-Änderung sind:

- Ausweisung Sondergebiet Landschaftsbau mit Wohnnutzung
- Rückbau Strommast/ Freileitung
- Private Grünfläche für Baumreihe entlang der Straße
- Grünfläche für Schaugärten

1.3 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachgesetzen und Fachplanungen

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall-, Boden- und Wasser-Gesetzgebung berücksichtigt.

Der **Regionalplan** zeigt in der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ und der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ keine besonderen Darstellungen des Planungsgebiet betreffend.

Einen **Landschaftsplan** gibt es für das Gemeindegebiet nicht.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden, auch keine von der **Biotopkartierung** des LfU erfassten Flächen.

Das **Arten- und Biotopschutzprogramm** ABSP (Art. 19 BayNatSchG) für den Landkreis Miltenberg benennt im Planungsgebiet Zielformulierungen für Mager- und Trockenstandorte sowie für Wälder und Gehölze.

Ziele Mager- und Trockenstandorte:

- Erhalt und Optimierung überregional bedeutsamer Lebensräume
- Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume Erhalt und weitere Förderung von Ackerwildkrautfluren mit Vorkommen überregional bis landesweit bedeutsamer Pflanzenarten
- Erhalt und Wiederherstellung von Sandlebensräumen (offene Sandrasen, Sandmagerrasen, trockene Auenwiesen, sandige, nährstoffarme Äcker) auf den Terrassensanden und Flugsandfeldern des Maintales zur Stärkung der bayernweiten Verbundachse im Anschluss an die Untermainebene

Ziele Wälder und Gehölze:

- Erhalt und Wiederausdehnung der Streuobstbestände im Umfeld der Siedlungen und als charakteristische Teillebensräume strukturreicher Hangbereiche und Feldfluren

Der Erfüllung der Zielformulierungen des ABSP steht schon die bisherige Ausweisung des FNP als Gewerbefläche entgegen.

Das Plangebiet liegt auch im **Naturpark Bayerischer Spessart**, allerdings nicht innerhalb dessen Landschaftsschutzgebiet.

Weitere **Schutzgebiete bzw. -flächen** nach § 23ff BNatSchG sind nicht vorhanden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Nachfolgend werden die verschiedenen Schutzgüter in ihrem Bestand und bezogen auf ihre Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Nutzungsänderung beschrieben.



Übersichtsluftbild

2.1.1 Pflanzen und Tiere

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung wird im Wesentlichen als Baumschule intensiv bewirtschaftet, ergänzt um ein baufälliges Gebäude und einen geschotterten Parkplatz. Abgesehen von den Baumschulgehölzen gibt es keine Bäume oder Sträucher im Geltungsbereich.

Die nutzungsgeprägten Strukturen im Bereich der Baumschule haben kein Lebensraumpotenzial. Ein geringes Lebensraumpotenzial weisen die unversiegelten Flächen im Osten mit Gräsern und ruderalen Arten auf.

Vorkommen geschützter, gefährdeter oder bedeutsamer Pflanzen- und Tierarten sind für den Planbereich durch die Untersuchungen der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung nicht dokumentiert. Somit werden durch die die Änderung des FNP keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten beeinträchtigt.

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen werden anlagebedingt beseitigt. In der geplanten Änderung des FNP sind jedoch Grünflächen in Bereichen festgesetzt, die im rechtskräftigen FNP noch als Gewerbliche Baufläche dargestellt sind.

Im parallel erarbeiteten Bebauungsplan werden detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen getroffen. Die dennoch entstehenden Eingriffe werden durch Maßnahmen auf externer Fläche kompensiert.

Insgesamt ist von einer eher geringen Erheblichkeit der Planung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere auszugehen.

2.1.2 *Boden*

Das Gebiet wird überwiegend von podsoligen Braunerden geprägt, die sich aus den quartären Kiesen und Sanden der Mainterrassen gebildet haben. Die Ertragsfähigkeit dieser Böden ist schlecht.

Eine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte liegt nicht vor. Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt.

Durch die Nutzung als Baumschulgelände sind die Böden sicherlich stark überformt.

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Gewerbliche Baufläche kann bei einer Ausweisung als Sondergebiet Landschaftsbau mit Grünflächen von einer geringeren Versiegelung und damit auch einer geringen Erheblichkeit als bisher ausgegangen werden.

2.1.3 *Wasser*

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer.

Durch die Änderung der Gewerblichen Baufläche in ein Sondergebiet Landschaftsbau und Grünflächen ist ein geringerer Versiegelungsgrad zu erwarten. Dieser Unterschied beeinflusst die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet jedoch kaum. Somit treten keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auf.

2.1.4 *Klima/Luft*

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8-9,0 °C und der mittlere Jahresniederschlag bei 550-650 mm. Es herrscht ein warmes, mäßig trockenes Klima mit westlichen Hauptwindrichtungen.

Das Gebiet erfüllt keine Aufgaben der Lüfterneuerung für belastete Ortslagen.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, da kaum baulichen Änderungen zu erwarten sind.

2.1.5 *Landschaft*

Das Landschaftsbild des nahezu ebenen Plangebietes wird in erster Linie durch die gartenbau-gewerbliche Nutzung geprägt. In der Umgebung befinden sich Obstwiesen, die das Plangebiet landschaftlich einbinden.

Bedeutung für die landschaftsgebundene Feierabend- und Wochenenderholung hat das Gebiet nicht.

Die Beeinträchtigung dieses Schutzgutes erfolgt vor allem anlagebedingt durch die quantitative Reduzierung unbebauter Landschaft.

Durch die Ausweisung von Grünflächen im Flächennutzungsplan und die Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen im parallel aufgestellten Bebauungsplan ist eine geringe Erheblichkeit der Planungsauswirkungen für das Schutzgut zu nennen.

2.1.6 *Menschliche Gesundheit, Bevölkerung*

Das Gebiet ist durch Lärmimmissionen der nahegelegenen Miltenberger Straße (Staatsstraße St 2309) sowie angrenzender bzw. in relevanter Entfernung liegender Gewerbegebiete vorbelastet. Innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit keine Lärmemittenten.

Die Änderung des Flächennutzungsplans von einem Gewerbegebiet zu einem Sondergebiet Landschaftsbau und Grünflächen ist mit einer geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Mensch verbunden.

Im Bebauungsplan wird dem Plangebiet der immissionsschutzrechtliche Schutzgrad eines Gewerbegebietes zugeordnet. Die Schallimmissionsprognose der Wölfel Engineering GmbH bestätigt die Einhaltung aller relevanten Orientierungswerte.

2.1.7 *Kultur- und Sachgüter*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- und Kulturdenkmale oder archäologischen Denkmale vorhanden.

2.1.8 *Wechselwirkungen*

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.

3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose)

Ohne Durchführung der Flächennutzungsplanänderung ist davon auszugehen, dass das Gebiet bis auf weiteres als Baumschule genutzt wird. Mittelfristig wäre bei derzeit einseitiger Bebauung, in Nachbarschaft gewerblicher Nutzungen sowie der bisherigen FNP-Ausweisung entsprechend für das Plangebiet eine gewerbliche Nutzung mit dann sicherlich auch einer höheren Nutzungsintensität zu erwarten. Die Auswirkungen wären auf alle Schutzgüter stärker.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zur Kompensation

4.1.1 Vermeidung

Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch die Ausweisung von Grünflächen

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

- Standortwahl einer Fläche mit geringwertigen Biotopstrukturen

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung:

- Eingrünung durch die Festsetzung privater Grünflächen

4.1.2 Kompensation

Innerhalb des kleinen Planungsgebiets gibt es keine Möglichkeiten der Kompensation.

Herr Daniel Kremer verfügt jedoch über Eigentumsflächen, die geeignet und ausreichend groß für die notwendige Aufwertung und damit Kompensation der Beeinträchtigungen sind. Details für eine 0,135 ha große Fläche werden durch Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplan geregelt.

4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Baumschule, der Nähe zum Garten-Center der Firma Kreher und der nur geringen naturräumlichen Qualitäten stellt die Änderung des FNP aus Sicht des Städteplaners eine sinnvolle Planung dar, weshalb auch keine alternativen Flächen untersucht wurden. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insgesamt gering.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Die Bewertung der Lärmimmissionen erfolgt auf Grundlage der Schallimmissionsprognose der Wölfel Engineering GmbH, die zum Bebauungsplan „Am Tannengraben“ erarbeitet wurde.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem „Leitfaden“ wurde aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Tannengraben“ übernommen.

Die Datenlage ist ausreichend. Bei der Bearbeitung der Schutzgüter sind somit keine nennenswerten Schwierigkeiten festzustellen.

5.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden „die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4“.

So werden die im parallel aufgestellten Bebauungsplan aufgeführten baulichen Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen durch den Markt Großheubach als Bauaufsicht überwacht und durchgesetzt.

5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

5.3.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Das ca. 0,33 ha große Planungsgebiet befindet sich auf Gemarkung Großheubach am südwestlichen Ortsrand. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) ist es als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen und soll in ein Sondergebiet Landschaftsbau mit Wohnnutzung, einer Grünfläche für den Schaugarten und einer private Grünfläche im Norden mit Baumpflanzungen geändert werden. Die bestehende 20 kV-Leitung soll zurückgebaut werden.

Das Gebiet ist über die bestehende Industriestraße erschlossen und wird bisher im Wesentlichen als Baumschule genutzt. Im Osten erstrecken sich ungeordnete Lagerflächen, im Westen und Süden ist das Gebiet von Wiesen und Obstwiesen umgeben.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Am Tannengraben“ für den Änderungsbereich neu aufgestellt.

5.3.2 Beschreibung der Umwelt

Die zu erwartenden wesentlichen Umweltauswirkungen der FNP-Änderung auf die Schutzgüter sind überwiegend gering. Sie sind in nachstehender Tabelle schutzgutbezogen zusammengefasst:

Schutzgut	Erheblichkeit
Pflanzen und Tiere	gering
Boden	gering
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Landschaft	gering
Menschl. Gesundheit, Bevölkerung	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Notwendige Maßnahmen zur Überwachung der umweltfachlichen Festsetzungen erfolgen durch den Markt Großheubach.

Auch ohne Durchführung der FNP-Änderung ist für das Gebiet mittelfristig der bisherigen FNP-Ausweisung entsprechend eine gewerbliche Nutzung zu erwarten. Die Auswirkungen wären auf alle Schutzgüter stärker.

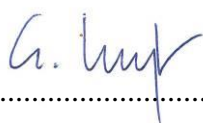
Für die Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen gibt es innerhalb des kleinen Planungsgebiets keine Möglichkeiten.

Herr Daniel Kremer verfügt jedoch über Eigentumsflächen, die geeignet und ausreichend groß für die notwendige Aufwertung und damit Kompensation sind. Details für eine 0,135 ha große Fläche werden durch Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplan geregelt.

Ausgearbeitet:

Aschaffenburg, den 16.11.2020

Großheubach, den 16.11.2020



.....
TRÖLENBERG + VOGT
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

.....
1. Bürgermeister
des Markt Großheubach

5.4 Quellen

Gesetze und Richtlinien

- Baugesetzbuch i.d.F. vom 27.03.2020
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 24.07.2019
- Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 19.06.2020
- Bayerisches Naturschutzgesetz i.d.F. vom 21.02.2020
- Bundesartenschutzverordnung i.d.F. vom 21.01.2013
- EU-Kommission: Guidance document on the strict protection of animal species of community interest provided by the 'Habitats' Directive 92/43/EEC, final version, February 2007
- Richtlinie des Rates 92/43/EWG vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geänd. durch die Richtlinie des Rates 2013/17/EU vom 13.05.2013
- Richtlinie 2009/147/EG über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), Amtsblatt der Europäischen Union L 20 vom 26.01.2010
- Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt
- Bundesbodenschutzgesetz i.d.F. vom 27.09.2017
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. vom 19.06.2020

Literatur

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bei der Vorhabenzulassung – Internet-Arbeitshilfe, <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/index.htm>
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web), URL: <http://fisnat.bayern.de/finweb/> (abgerufen am 29.01.2020);
- UmweltAtlas Bayern, URL: http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_geologie_ftz/index.html?lang=de/
⇒ Geologie, Hydrogeologie;
URL: http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de/
⇒ Bodenkunde

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND GESUNDHEIT:

- Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP, Landkreis Miltenberg, München 1999/2002
- Biotopkartierung Bayern – Landkreis Miltenberg, München 1986
- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München 2003

EILBACHER; BERND; INGENIEURBÜRO:

- Bebauungsplan „Am Tannengraben“, Miltenberg, i.d.F.v. 26.11.2020
- Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplan „Am Tannengraben“, Miltenberg, i.d.F.v. 26.11.2020

MARKT GROSSHEUBACH:

- Flächennutzungsplan, Markt Großheubach, 05.05.2006

REGIONALER PLANUNGSVERBAND BAYERISCHER UNTERMAIN

Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1), zuletzt geändert durch 16. Änderung vom 25.08.2020

TRÖLENBERG+VOGT LANDSCHAFTSARCHITEKTEN:

Grünordnungsplan mit Bilanzierung des Eingriffs und Konzept der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Stand 26.11.2020, Aschaffenburg

TRÖLENBERG+VOGT LANDSCHAFTSARCHITEKTEN:

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Tannengraben“, Stand 26.11.2020, Aschaffenburg

WÖLFEL, ENGINEERING GMBH:

Markt Großheubach, Bebauungsplan „Am Tannengraben“, Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm Berichtsnummer Y0285.011.01.002, Höchberg 10.02.2020