

**Markt Großheubach
Landkreis Miltenberg**



**Umweltbericht
zum Bebauungsplan
„Am Tannengraben“
(Anlage zu Nr. 5 der dortigen 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, 18.03.2020
geändert 13.07.2020, 26.11.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG.....	3
1.1	Anlass des Umweltberichtes	3
1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	3
1.3	Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachgesetzen und Fachplanungen	4
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	7
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	7
2.1.1	<i>Pflanzen und Tiere</i>	7
2.1.2	<i>Fläche</i>	8
2.1.3	<i>Boden</i>	8
2.1.4	<i>Wasser</i>	9
2.1.5	<i>Klima/Luft</i>	9
2.1.6	<i>Landschaft</i>	9
2.1.7	<i>Biologische Vielfalt</i>	9
2.1.8	<i>Menschliche Gesundheit, Bevölkerung</i>	10
2.1.9	<i>Kultur- und Sachgüter</i>	10
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose)	10
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	10
2.3.1	<i>Pflanzen und Tiere</i>	10
2.3.2	<i>Fläche</i>	10
2.3.3	<i>Boden</i>	10
2.3.4	<i>Wasser</i>	11
2.3.5	<i>Klima/Luft</i>	11
2.3.6	<i>Landschaft</i>	11
2.3.7	<i>Biologische Vielfalt</i>	11
2.3.8	<i>Natura 2000</i>	11
2.3.9	<i>Menschliche Gesundheit, Bevölkerung</i>	11
2.3.10	<i>Kultur- und Sachgüter</i>	12
2.3.11	<i>Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</i>	12
2.3.12	<i>Nutzung erneuerbaren Energien, sparsame Nutzung von Energien</i>	12
2.3.13	<i>Darstellung von Landschaftsplänen und von sonstigen Plänen</i>	12
2.3.14	<i>Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität</i>	12
2.3.15	<i>Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes</i>	12
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zur Kompensation.....	13
2.4.1	<i>Vermeidung</i>	13
2.4.2	<i>Kompensation</i>	13
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	13
2.6	Erhebliche nachteilige Auswirkungen.....	13

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	14
3.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	14
3.2 Maßnahmen zur Überwachung	14
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	14
3.3.1 <i>Kurzbeschreibung des Vorhabens</i>	14
3.3.2 <i>Beschreibung der Umwelt</i>	15
3.4 Quellen	17

1 Einleitung

1.1 Anlass des Umweltberichtes

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist 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.

Der Umweltbericht wird dem Verfahrensstand des B-Plans entsprechend fortgeschrieben.

1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der Betrieb des Grundstückseigentümers Firma Kremer's Gartengestaltung GmbH Baumschul-Center Paul Kremer liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt nun die Errichtung eines Wohnhauses mit Büronutzung. Deshalb plant der Markt Großheubach die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Am Tannengraben“.

Das Plangebiet 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. Es wird im Parallelverfahren in ein Sondergebiet geändert.

Städtebauliches Konzept

In Verbindung mit dem Gebäude soll auch ein Schaugarten entstehen, für den der Eigentümer mittelfristig eine Ausweitung außerhalb des aktuellen Geltungsbereichs anstrebt. Deshalb ist die Ausweisung eines Sondergebiets Landschaftsbau und privaten Grünflächen vorgesehen.

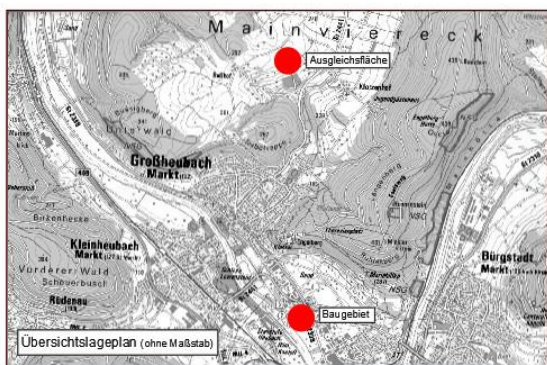
Das Plangebiet wird über die bestehende Industriestraße erschlossen und von hier auch an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser, Strom und Telekommunikation angeschlossen.

Die 20 kV-Leitung wird im Einvernehmen mit dem Markt Großheubach und dem Bayernwerk zurückgebaut.

Geplant ist ein Wohnhaus mit Büronutzung mit bis zu 3 Vollgeschossen und maximaler Wandhöhe von 7,50 m.

Die Eingrünung erfolgt auf privater Grünfläche vor allem durch Baumpflanzungen entlang der Grundstücksränder.

Abwasser wird über das örtliche Trennsystem entsorgt. Das Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern oder in Zisternen zwischen zu speichern.



Bbauungs- und Grünordnungsplan mit externer Ausgleichsfläche, Stand 26. November 2020

Notwendige Kompensationsmaßnahmen werden auf einer Fläche in ca. 4,2 km nördlicher Entfernung zum Baugebiet durchgeführt.

Folgende wesentlichen Festsetzungen (stichwortartig) dienen der Erreichung der formulierten Ziele:

- Ausweisung als Sondergebiet (SO) Landschaftsbau;
- Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,35; Baumassenzahl (BMZ) bis 0,65;
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser mit bis zu Vollgeschossen zulässig;
- Festlegung Wandhöhen bis maximal 7,50 m;
- Zuordnung des immissionsschutzrechtlichen Schutzgrads eines Gewerbegebietes und Festsetzung von baulichem Schallschutz;
- Rückhaltung und Versickerung des gesamten Niederschlagswassers;
- Festsetzung einer privaten Grünfläche entlang der Industriestraße mit Regelungen zur geplanten Bepflanzung (Randeingrünung);
- Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Begrünung, Außenbeleuchtung) im Baugebiet;
- Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen) auf externer Fläche

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 Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ keine besonderen Darstellungen. Zwar liegt das Planungsgebiet im (maßstabsbegründet sehr unscharfen) Randbereich des Regionalen Grünzugs Gz8, ist davon aber nicht betroffen. Gleiches gilt für die Karte 3 „Landschaft und Erholung“, wo sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet – deckungsgleich mit dem Landschaftsschutzgebiet des Naturpark Spessart – erst weiter südlich erstreckt.



Auszug aus dem Regionalplan Bayerischer Untermain
Karte 2: Siedlung und Versorgung (2011)



Karte 3: Landschaft und Erholung

Der rechtskräftige **Flächennutzungsplan** des Marktes Großheubach zeigt eine Gewerbliche Baufläche, die aber im Parallelverfahren in ein Sondergebiet geändert werden soll. Des Weiteren ist die bestehende 20kv-Freileitung dargestellt, die im Einvernehmen mit dem Markt Großheubach und dem Bayernwerk zurückgebaut werden soll.



Auszug aus dem FNP



Vorgesehene Änderung des FNP





Einen **Landschaftsplan** gibt es nicht.

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

Aus dem **Arten- und Biotopschutzprogramm** ABSP (Art. 19 BayNatSchG) für den Landkreis Miltenberg sind folgende Zielformulierungen für den betroffenen Raum zu nennen:

Für 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

Für Wälder und Gehölze:



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

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

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

Die Bewertung der **Lärmimmissionen** erfolgt auf Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Zusammenspiel mit der TA Lärm und der Verkehrslärmschutzverordnung.

Die nach Vermeidungsmaßnahmen dennoch zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden mit Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes ausgeglichen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die heutigen Flächenfunktionen und die darauf beruhenden Umweltmerkmale werden in den Kapiteln 2 und 3 der Begründung des Grünordnungsplans (GOP) zum BP näher erläutert. Die folgenden Ausführungen geben insofern nur einen kurzen Überblick. Sie werden ergänzt um die zusätzlichen Schutzgüter Fläche, biologische Vielfalt, menschliche Gesundheit, Bevölkerung sowie um die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.



Übersichtsluftbild

2.1.1 Pflanzen und Tiere

Die natürliche Vegetation ist mit ihrer Ersatzgesellschaft durch menschlichen Einfluss verschwunden. Stattdessen wird die beplante Fläche im Wesentlichen als Baumschule intensiv genutzt, ergänzt um ein auffälliges Gebäude und einen geschotterten Parkplatz. Abgesehen von den Baumschulgehölzen gibt es keine Bäume oder Sträucher im Geltungsbereich.



Schotterfläche, baufällige Hütte (Blick von Norden)



Offener Boden, Fahrspuren (Blick von Süden)



Baumschulware (Blick von Westen) mit randlichem Ruderalbewuchs (außerhalb)



Baumschule (Blick von Süden)

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

Vorkommen geschützter, gefährdeter oder bedeutsamer Tierarten sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Untersuchungen der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung nicht dokumentiert. Zwar ist die Nutzung des Plangebiets als Jagdhabitat (Nahrungsraum) durch Fledermausarten nicht auszuschließen, eine essenzielle Bedeutung hat es aber nicht. Weil durch die regelmäßigen Bestandsänderungen des Baumschulgeländes Versteckmöglichkeiten, Sonnenplätze oder geeignete Eiablageplätze fehlen ist auch die Zauneidechse lediglich als Durchzügler aus angrenzenden Bereichen möglich.

Auch verschiedene Vogelarten können zeitweise die Baumschulgehölze als Ruhestätten und zusammen mit den Grasstrukturen als Nahrungshabitat nutzen.

Geschützte, gefährdete oder bedeutsame Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen und sind auch nicht zu erwarten.

2.1.2 Fläche

Betroffen ist ackerfähiger Boden schlechter Ertragsfähigkeit mit derzeit intensiver Baumschulnutzung und nur kleinen Versiegelungsanteilen (Schuppen, Schotterparkplätze).

2.1.3 Boden

Die quartären Kiese und Sande der Mainterrassen sind Porengrundwasserleiter mit meist hoher, bei erhöhtem Feinkornanteil mäßiger Durchlässigkeit. Ihr Filtervermögen als Grundwasserschutzfunktion ist sehr gering bis gering.

Aus dem geologischen Ausgangsmaterial haben sich hauptsächlich podsolige Braunerden entwickelt. Daneben sind Podsol-Braunerde aus Sand bis Lehm und Flugsanddecken gering verbreitet. Deren hoher bis mäßiger Porendurchlässigkeit entsprechend ist ihr Filtervermögen als Grundwasserschutz gering bis mäßig. Das Retentionsvermögen der noch weitgehend unversiegelten Böden ist mittel. Die Ertragsfähigkeit ist schlecht. Durch die Nutzung als Baumschulgelände sind die Böden sicherlich stark überformt.



Bodenkarte



Bodengütekarte

Die Arten- und Biotopschutzfunktion ist für die unversiegelten, jedoch intensiv genutzten Böden gering, die bebauten bzw. versiegelten Flächen haben keine diesbezügliche Funktion mehr. Eine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte liegt nicht vor. Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt.

2.1.4 Wasser

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer.

Die Versickerung ist nahezu im gesamten Plangebiet gegeben, die Grundwasserneubildung aber mit 100-150 mm gering.

Den geologischen Gegebenheiten entsprechend ist das Kontaminationsrisiko des Grundwassers hoch.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ des Mains liegt außerhalb. Trinkwasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht vorhanden.

2.1.5 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.

Die offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden gelten als Kaltluftproduktionsflächen. Die hier nachts durch Abstrahlung entstehende Kaltluft kann jedoch keine Aufgaben der Lüfterneuerung für belastete Ortslagen erfüllen, weil diese im Norden bzw. deutlich im Süden liegen, die Hauptwindrichtung jedoch Westen und das geringe Gefälle nach Südwesten gerichtet ist.

Daten zur Lufthygiene liegen nicht vor.

2.1.6 Landschaft

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

Bedeutung für die landschaftsgebundene Feierabend- und Wochenenderholung hat das Gebiet aufgrund der bestehenden Nutzung und dem gewerblichen Umfeld nicht.

2.1.7 Biologische Vielfalt

Das intensiv genutzte und regelmäßigem Wandel unterliegende Baumschulgelände weist eine geringe biologische Vielfalt auf.

2.1.8 *Menschliche Gesundheit, Bevölkerung*

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

2.1.9 *Kultur- und Sachgüter*

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

2.2 **Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose)**

Ohne Durchführung der Planung 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 wohl auch für das Plangebiet eine gewerbliche Nutzung mit dann sicherlich auch einer höheren Nutzungsintensität (höhere GRZ) zu erwarten. Die Auswirkungen wären auf alle Schutzgüter stärker.

2.3 **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

2.3.1 *Pflanzen und Tiere*

Schon wegen der wenn auch geringen Zunahme der Versiegelung führt das Vorhaben zu Beeinträchtigungen. Betroffen ist eine Fläche mit nur geringer Bedeutung für das Schutzgut.

Durch die Beseitigung der eigens zum Verkauf angepflanzten Baumschulgehölze werden keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten beeinträchtigt.

Die vorhandenen, als Baumschule jedoch einem regelmäßigen Wandel unterliegenden Vegetationsstrukturen werden zu Gunsten der geplanten Bebauung und gärtnerisch geprägter Freiflächen, auch der Neuanpflanzung von Gehölzen, verschwinden.

Weil die Zulässigkeit geschlossener Stützmauern und Einfriedungen nicht näher geregelt ist und sie somit alleine von den Regelungen der BayBO bestimmt wird, ist die anzustrebende Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft nicht auf Dauer verbindlich sichergestellt.

Die üblicherweise geltende Regelung zum Rodungszeitpunkt von Gehölzen trifft auf die gewerblich genutzten Baumschulgehölze nicht zu.

Durch den Einsatz insektenfreundlicher Außenleuchten werden Beeinträchtigungen vermieden.

Die dennoch entstehenden Eingriffe werden durch Maßnahmen auf externer Fläche kompensiert.

Wechselwirkungen bestehen vor allem zu den Schutzgütern Boden und Fläche.

2.3.2 *Fläche*

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses mit Büronutzung in Verbindung mit der Anlage eines Schaugartens. Durch die Überplanung eines schon bisher gartenbaulich-gewerblich genutzten Areals sowie der geringen geplanten Nutzungsintensität (GRZ 0,35) – letztlich in Folge von Synergieeffekten mit den gegenüberliegenden Betriebsflächen der Firma – erfolgt der Flächenverbrauch nur mittelbar, nur relativ kleinflächig und von Böden schlechter Ertragsfähigkeit. Insofern ergeben sich keine erheblichen, negativen Auswirkungen für das Schutzgut.

Weiterhin kann auch der Ausgleich auf externen Flächen einen Flächenverbrauch darstellen. Betroffen ist eine durchschnittliche Ackerfläche, die in extensives Grünland mit Obstbäumen umgewandelt und entsprechend bewirtschaftet werden soll. Diese extensive Bewirtschaftung im Bereich weitläufiger Ackerflächen entspricht regionalen Zielen (ABSP, Artenhilfsprogramm Steinkauz) und damit einem angemessenen Interessenausgleich.

Wechselwirkungen des Schutzguts Fläche bestehen prinzipiell zu allen anderen Schutzgütern. Insbesondere sind die Wechselwirkungen zum Boden und zum Schutzgut Pflanzen und Tiere zu nennen.

2.3.3 *Boden*

Im Wesentlichen nimmt die anlagebedingte Gesamtversiegelung zu. Allerdings handelt es sich um Böden, die durch die bisherige Nutzung vorbelastet sind.

Mit dem versickerungsfähigen Ausbau der Stellplätze wird der Versiegelungsgrad etwas reduziert. Wechselwirkungen bestehen insbesondere zu den Schutzgütern Fläche, Wasser, Pflanzen und Tiere.

2.3.4 Wasser

Baubedingte Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Trotz Neuversiegelung ist das gesamte Niederschlagswasser zu versickern oder in Zisternen zwischen zu speichern, womit Anlagebedingte nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung vermieden werden.

Das Schmutzwasser wird über das im Trennsystem konzipierte Kanalnetz abgeführt.

Wechselwirkungen bestehen zum Schutzgut Boden.

2.3.5 Klima/Luft

Zwar gelten die offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden als Kaltluftproduktionsflächen. Die Kaltluft konnte jedoch schon bisher keine Aufgaben der Lüfterneuerung für belastete Ortslagen erfüllen, weil diese im Norden bzw. deutlich im Süden liegen, die Hauptwindrichtung Westen und das geringe Gefälle nach Südwesten gerichtet ist.

Aus der kleinflächigen Bebauung und ansonsten dauerhaft rahmendem „Gartengrün“ ergibt sich kaum eine Änderung des aktuellen Zustands. Zusätzliche Barrierewirkungen wird es zweifelsfrei nicht geben.

Wechselwirkungen bestehen zum Schutzgut Boden.

2.3.6 Landschaft

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

Eine angemessene Neugestaltung des Landschaftsbildes erfolgt durch Eingrünung entlang der Industriestraße im Norden und am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs insbesondere durch die Anpflanzung von standortgerechten, aber auch den Klimawandel würdigenden, Bäumen.

Weil der Bebauungsplan auf detaillierende Festsetzungen hinsichtlich Einfriedungen verzichtet, wird deren Zulässigkeit alleine von den Regelungen der BayBO bestimmt. Diese lassen auch geschlossene Einfriedungen bis zu 2 m Höhe zu. Am Ortsrand würden diese vor allem auf der Südseite einen störenden Eindruck und insoweit Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bewirken.

Auf die örtliche Naherholung hat das Baugebiet keine Auswirkungen, da es auch bisher nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung stand.

Wechselwirkungen bestehen zum Schutzgut Boden.

2.3.7 Biologische Vielfalt

Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt sind weder während der Bau- noch der Betriebsphase zu erwarten, weil es nur Biotope geringer Wertigkeit gibt. Zwar wird durch das Bauvorhaben die Versiegelung etwas erhöht, die rahmende gärtnerische und dauerhafte Gestaltung ist für die biologische Vielfalt aber eher positiv.

Wechselwirkungen bestehen direkt zum Schutzgut Pflanzen und Tiere, indirekt aber auch zum Boden und Wasser.

2.3.8 Natura 2000

Im Plangebiet selbst sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Die nächsten Gebiete sind das FFH-Gebiet „Täler der Odenwald-Bäche um Amorbach“ in knapp 800 m und das Vogelschutzgebiet „Buntsandsteinfelsen am Main“ in ca. 1,2 km jeweils südlicher Entfernung. Vom geplanten Vorhaben ausgehende Ursachen, die eine Beeinträchtigung der Natura-2000-Gebieten bewirken könnten, sind nicht erkennbar.

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind im Plangebiet daher nicht vorhanden.

2.3.9 Menschliche Gesundheit, Bevölkerung

Baubedingter Lärm wird im „üblichen“ Rahmen einer jeden Bautätigkeit entstehen, weist aber einen großen Abstand zur Ortslage mit Wohnbebauung auf. Lediglich das angrenzende Gewerbegebiet ist betroffen.

Die zulässige Lärmbelastung bestimmt sich nach den Regelungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Zusammenspiel mit der TA Lärm und der Verkehrslärmschutzverordnung. Zur Beurtei-

lung wurde eine Schallimmissionsprognose von Wölfel Engineering GmbH gefertigt, allerdings zu einem Zeitpunkt, als noch ein Mischgebiet geplant war.

Der Prognose zufolge werden die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 für Verkehrslärm tags (60 dB(A)) im Erd- und Obergeschoss eingehalten. Im Dachgeschoss werden sie an der Nord- und Ostseite tags um bis zu 1 dB und nachts (50) fast überall um bis zu 2 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (64/54 dB) werden zu jeder Zeit eingehalten.

Ebenso werden die OW für Gewerbelärmimmissionen (60/45 dB) zu jeder Zeit eingehalten.

Mit der Zuordnung des immissionsschutzrechtlichen Schutzgrads eines Gewerbegebietes für das Sondergebiet (statt eines Mischgebietes) erhöhen sich die zulässigen Werte jeweils um 5 dB(A), sodass die in der Prognose benannten Überschreitungen nicht mehr gegeben sind.

Gleichwohl wird zur Gewährleistung des erforderlichen baulichen Schallschutzes für zu schützende Nutzungen (Schlafen) festgesetzt, dass die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile gemäß DIN 4109 auszulegen sind. Ergänzend wird empfohlen, Schlafräume auf der gegenüber dem Verkehrslärm der St 2309 und Miltenberger Straße schallabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern bestehen nicht.

2.3.10 Kultur- und Sachgüter

Zu Beeinträchtigungen wird es nicht kommen. Falls im Zuge von Erdarbeiten Bodenfunde auftreten, ist die Denkmalpflegebehörde zu beteiligen.

2.3.11 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit umweltschädigenden Emissionen oder Abfällen ist aufgrund der Nutzung als Wohn-/Bürohaus bzw. Sondergebiet Landschaftsbau zweifelsfrei nicht in einem höheren Umfang als im benachbarten Gewerbegebiet zu rechnen. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

2.3.12 Nutzung erneuerbaren Energien, sparsame Nutzung von Energien

Die sparsame Nutzung von Energien kann nicht durch die Bauleitplanung gesteuert werden. Allerdings dürfte ein effizienter Umgang mit Energie aus Kostengründen auch im Interesse des Eigentümers liegen.

2.3.13 Darstellung von Landschaftsplänen und von sonstigen Plänen

Einen Landschaftsplan gibt es nicht.

Von den Zielformulierungen des ABSP sehen die für Mager- und Trockenstandorte die Wiederherstellung von Sandlebensräumen auf den Terrassensanden und Flugsandfeldern vor. Dafür steht das Plangebiet zukünftig nicht mehr zur Verfügung. Gleiches gilt für Wälder und Gehölze und dort die Wiederausdehnung der Streuobstbestände im Umfeld der Siedlungen.

2.3.14 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität kann im Bebauungsplan nur gering gesteuert werden. Aufgrund der Festsetzung des Gebietes als Sondergebiet Landschaftsbau sind jedoch keine erheblichen Belastungen mit Luftschadstoffen zu erwarten.

2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes wurden, soweit vorhanden, bereits bei den einzelnen Schutzgütern benannt. Über diese grundsätzlich und immer bestehenden Abhängigkeiten hinaus sind keine ausgeprägten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen, die eine genauere Betrachtung erfordern, zu nennen.

Nach Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe ee) BauGB sind außerdem die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z.B. durch Unfälle oder Katastrophen zu bewerten. Im Rahmen der Bauausführung könnten im Havariefall solche Auswirkungen durch den Eintrag umweltgefährdender Stoffe in den Boden und das Grundwasser entstehen. Durch die Nutzung als Wohnhaus und Büro sowie gärtnerische Schau-Anlagen sind jedoch keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu erwarten.

Weiterhin sind gemäß BauGB (Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe ff)) die möglichen erheblichen Auswirkungen infolge „der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ...“ zu berücksichtigen. Eine solche Wirkung ist im Planungsraum nicht zu erwarten.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zur Kompensation

2.4.1 Vermeidung

Schutzgut Boden:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Stellplätzen;

Schutzgut Wasser:

- Versickerung des gesamten Niederschlagswassers und Verwendung von versickerungsfähigen Belägen auf Stellplätzen;
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer;

Schutzgut Klima/Luft:

-

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

- Standortwahl einer Fläche mit geringwertigen Biotopstrukturen;
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchten für die Außenbeleuchtung.

Schutzgut Mensch:

- Baulicher Schallschutz an Außenbauteilen und ggf. angepasste Grundrissgestaltung.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung:

- Eingrünung durch die Festsetzung privater Grünflächen;
- Begrünung nicht überbauter Flächen (Freiflächenplan, Pflanzgebote).

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Es werden keine Maßnahmen erforderlich.

2.4.2 Kompensation

Innerhalb des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan gibt es keine Möglichkeiten der Kompensation.

Der Kompensationsbedarf (=Ausgleichsbedarf) wird auf den Flurnummern 9723, 9736 im Eigentum von Daniel Kremer erbracht. Geplant ist dort auf bisheriger Ackerfläche die Herstellung von extensivem Grünland mit hochstämmigen Streuobstbäumen einschließlich anschließender Unterhaltung. Damit kann dort einem Ziel des Artenhilfsprogramms Steinkauz entsprochen werden.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Wahl des Standorts wird vom Eigentümer mit der Nähe zum bestehenden Betrieb und insoweit dem Fehlen alternativer Standorte begründet. Wegen der Ortsrandlage, der bisherigen Baumschulnutzung und der nur geringen naturräumlichen Qualitäten stellt die geplante Nutzung als Sondergebiet Landschaftsbau eine sinnvolle Planung dar, weshalb auch keine alternativen Flächen untersucht wurden.

Die gewählte Grundflächenzahl erlaubt nur eine relativ geringe bauliche Ausnutzung mit entsprechend hohem Grünflächenanteil, die mögliche Gebäudegröße ist dem gewerblichen Umfeld angemessen.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insgesamt gering.

2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen

Mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB sind die Auswirkungen gemeint, die auf Grund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine solche Anfälligkeit des Vorhabens.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Faktor. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf Boden, Wasser, das Kleinklima, das Landschaftsbild, die Erholung, Pflanzen und Tiere wurde der Grünordnungsplan (GOP) mit integrierter artenschutzrechtlicher Potenzialabschätzung herangezogen. Altlasten waren nicht gezielt zu untersuchen, weil keinerlei diesbezügliche Anhaltspunkte vorliegen.

Für die Bewertung des Schutzgutes Mensch (Lärm) wurde die Schallimmissionsprognose auf Basis schalltechnischer Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, im Zusammenspiel mit der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) und der Verkehrslärmschutzverordnung, herangezogen.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der „Leitfaden“ verwendet.

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

3.2 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 Maßnahmen zur vollständigen Niederschlagsversickerung und zur Begrenzung der Versiegelung, die Umsetzung der festgesetzten Bepflanzungen und der Kompensationsmaßnahmen durch den Markt Großheubach als Bauaufsicht überwacht und durchgesetzt.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

3.3.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Das ca. 0,33 ha große Planungsgebiet befindet sich auf Gemarkung Großheubach am südwestlichen Ortsrand. Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans soll die Errichtung eines Wohnhauses mit Büronutzung im Umfeld eines Schaugartens ermöglichen. Mit der unmittelbaren Nachbarschaft zum bestehenden Betriebsgelände sollen Synergieeffekte genutzt werden.

Das Gebiet selbst ist über die bestehende Industriestraße erschlossen und wird bisher im Wesentlichen als Baumschule genutzt, im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) ist es als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Im Osten erstrecken sich ungeordnete Lagerflächen, im Westen und Süden ist das Gebiet von Wiesen und Obstwiesen umgeben.

Der Bebauungsplan sieht ein Sondergebiet Landschaftsbau, eine Grünfläche für den Schaugarten und einen private Grünfläche im Norden für die Pflanzung einer Baumreihe vor; der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

Geplant ist ein Wohnhaus mit Büronutzung mit bis zu 3 Vollgeschossen und maximaler Wandhöhe von 7,50 m. In Verbindung mit dem Gebäude soll auch ein Schaugarten entstehen.

Die Eingrünung erfolgt auf privater Grünfläche vor allem durch Baumpflanzungen entlang der Grundstücksränder.

Das Niederschlagswasser wird vollständig auf dem Grundstück versickert bzw. in Zisternen zwischengespeichert.

Die 20 kV-Leitung wird zurückgebaut.

3.3.2 Beschreibung der Umwelt

Für die Entwicklung des Plangebietes sind geringe Anstrengungen und Eingriffe baubedingter Art erforderlich. Auch die betriebsbedingten Auswirkungen sind gering.

Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, sind die Auswirkungen auf Fläche, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasserhaushalt, die kleinklimatischen Effekte, Landschaftsbild, die Erholungsfunktion und die Lärmsituation ebenfalls gering, auf den Boden vielleicht etwas größer. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Die nachstehende Tabelle zeigt den Kompensationsbedarf.

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kompensationsfaktor	Typ B Gebiete mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Flächengröße in m ²	Kompensationsflächengröße Wertgröße in m ²
Typ B Gebiete mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad			
lo	0,40	3.374	1.350
Summe:			1.350

Wie in Kap. 2.4 dargestellt, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden wesentlichen Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen zusammengefasst:

Schutzgut Boden:

Geringfügige Zunahme der Versiegelung.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche (schlechter Ertragsfähigkeit).

Schutzgut Wasser:

Durch Versickerung des gesamten Niederschlagswassers bzw. seine Zwischenspeicherung in Zisternen werden nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung trotz geringer Neuversiegelung vermieden.

Schutzgut Klima/Luft:

Überbauung von Kaltluftentstehungsflächen (sehr geringen Umfangs) und ohne ausgleichende Wirkung auf belastete Ortslagen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Beseitigung von einem regelmäßigen Wandel unterliegenden Vegetationsstrukturen mit sehr geringer Lebensraumfunktion und ohne biologische Vielfalt.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung:

Quantitative Reduzierung unbebauter Landschaft.

Schutzgut Mensch:

Der Schallschutz für zu schützende Nutzungen (Schlafen) ist mit bautechnischen Maßnahmen und ggf. angepasster Grundrissgestaltung sicherzustellen.

Zusätzliche Belastungen mit Luftschadstoffen gibt es nicht.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

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

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

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

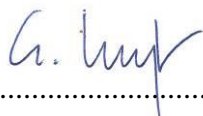
Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Fläche	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden	geringe Erheblichkeit	geringe/mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering/mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe/mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Pflanzen und Tiere	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Menschl. Gesundheit, Bevölkerung	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Ein Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen erfolgt mit Maßnahmen außerhalb des Plangebietes durch die Anlage einer extensiven Wiese mit hochstämmigen Streuobstbäumen.

Ausgearbeitet:

Aschaffenburg, den 18.03.2020
geändert 13.07.2020, 26.11.2020

Großheubach, den 18.03.2020
geändert 13.07.2020, 26.11.2020



.....
TRÖLENBERG + VOGT
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

.....
1. Bürgermeister
des Markt Großheubach

3.4 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 geändert 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

KLAUSING, O. (1968):

Die naturräumlichen Einheiten, M. 1:200.000,
Kartenblatt Nr. 151 Darmstadt,
Bundesanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bad-Godesberg

LANDSCHAFTSPFLEGEVERBAND MILTENBERG e. V.:

Artenhilfsprogramm Steinkauz, Endbericht 2003-2007,
Miltenberg, 2010, unveröffentlicht

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

WÖLFEL, ENGINEERING GMBH:

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