

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
`GEWERBEGEBIET GROSSHEUBACH SÜD II`**

Markt Großheubach
Landkreis Miltenberg

Stand: 15. März 2022

Änderungen sind grün markiert

Inhalt

BEGRÜNDUNG	3
1 Planungsanlass und Ziele der Planung	3
2 Plangebiet	4
2.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung	4
2.2 Städtebaulicher Entwurf	4
2.3 Städtebauliche Zahlenwerte	5
3 Übergeordnete Planungen	5
3.1 Regionalplan	5
3.2 Flächennutzungsplan	6
4 Planungsrechtliche Festsetzungen	6
4.1 Erläuterungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.2 Überbaubare Grundstücksfläche	7
4.3 Grünflächen und Pflanzgebote	7
4.4 Fremdwerbung	8
5 Örtliche Bauvorschriften	8
6 Erschließung	9
6.1 Niederschlagswasser	9
6.2 Leitungen	9
6.3 110 kV-Freileitung Großheubach Amorbach der Bayernwerk Netz GmbH	10
7 Immissionsschutz – Lärm	12
8 Denkmalschutz	13
9 Bodenschutz	14
10 Schutzgebiete	15
UMWELTBERICHT	16
11 Einleitung	16
11.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	16
11.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	16
11.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)	16
11.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	17
11.2.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	17
11.2.4 Landesentwicklungsplan	17
11.2.5 Regionalplan Bayrischer Untermain	18
12 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
12.1 Bestandsaufnahme mit Bewertung und Prognose	19
12.1.1 Schutzgut Landschaftsbild	19
12.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
12.1.3 Schutzgut Fläche	23
12.1.4 Schutzgut Boden	24
12.1.5 Schutzgut Wasser	25
12.1.6 Schutzgut Klima/Luft	26
12.1.7 Schutzgut Mensch	26
12.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
12.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	27
12.1.10 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	28
12.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	28
12.2.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Schritt 1)	29
12.2.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs (Schritt 2)	30
12.2.3 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (Schritt 3)	31
12.3 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	32
12.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen	33
12.5 Planungsalternativen und Begründung der getroffenen Wahl	34
13 Angabe zur Durchführung der Umweltprüfung	36
14 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	36
14.1 Inhalte des Monitorings	36
14.2 Monitoring – Zeitplan	37
15 ZUSAMMENFASSUNG	37
16 Abwägung	39
QUELLENVERZEICHNIS	40

BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Änderung und Erweiterung `Gewerbegebiet – Großheubach Süd II` sowie die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften sind zwei beabsichtigte Bauvorhaben zu gewerblichen Zwecken. Der Bebauungsplan schafft die notwendige Rechtsgrundlage für die Bebauung. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Zwei ortsansässige Firmen möchten sich im Plangebiet ansiedeln bzw. erweitern. Die direkt im Westen sich anschließende Firma BDL möchte gerne die bestehende Betriebsfläche in unmittelbarer Nähe erweitern. Bei BDL besteht aufgrund des anhaltenden Baubooms dringender Erweiterungsbedarf. Dieser Erweiterungsbedarf ist nur in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Betriebsgelände sinnvoll, da die Baumaschinen aus logistischen Gründen an einem gemeinsamen Standort bleiben müssen. Eine Verlagerung des gesamten Betriebsstandortes würde einen deutlich größeren Flächenanspruch nach sich ziehen, deshalb ist die aktuell angestoßene Bebauungsplanung für Firma BDL die einzige Chance zur Standortssicherung in Großheubach.

Die Firma Auto Schenk GmbH hat Ihren Standort in der Miltenberger Straße in Großheubach. Die Firma befindet sich dort nur in einem Mietverhältnis. Das Gebäude ist modernisierungsbedürftig und der Vermieter schließt die Renovierung aus. Auch einen Verkauf an Fa. Auto Schenk GmbH kommt für den Eigentümer nicht in Frage. Weitere verfügbare Grundstücke im Ort stehen lt. dem Firmeninhaber Hr. Berberich nicht zur Verfügung oder sind nicht erwerbbar. Erschwerend kommt der bei Autohäusern übliche Gebietschutz (in diesem Fall von VW) hinzu, der Gebietsschutz verhindert z.B. den Standortwechsel ins benachbarte Miltenberger Gewerbegebiet.

Neben den genannten Gründen der Ansiedlung der beiden Firmen in der Dieselstraße ist es für den Markt Großheubach von besonderer Bedeutung ortsansässige Firmen vor Ort zu halten und Arbeitsplätze im Ort zu sichern bzw. im Ort zu halten. Deshalb wurde die vorliegende Planung von der Gemeinde initiiert und unterstützt. Die Auslastung der bestehenden Erschließungsinfrastruktur und damit einhergehend die Reduktion des Flächenverbrauch durch Schaffung neuer Erschließungsinfrastruktur wird befürwortet. Durch die Lage des Plangebietes weist sich die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung aus. Eine Aufstellung der Planungsalternativen ist in Kapitel 12.5. enthalten.

Folgende Vorteile bieten sich für den Markt Großheubach durch die Umwidmung der Fläche hin zu einem Gewerbegebiet:

- Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen entlang der bereits vorhandenen Erschließungsstraße „Dieselstraße“, wodurch weiterer Flächenverbrauch für Erschließungsinfrastruktur vermieden wird
- Verbesserte Auslastung der vorhandenen Erschließungsinfrastruktur
- Verdichtung und Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Großheubach Süd“
- Schaffung von Arbeitsplätzen in Großheubach
- Umsiedlung eines ansässigen Betriebes und Schaffung von Erweiterungsflächen für einen ansässigen Betrieb
- Berücksichtigung der sensiblen Naturschutzbelange im gesamten Planungsprozess und bei der Festlegung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Weiterhin sind auch private Belange im Bereich des Plangebietes zu würdigen. Der Schützenverein Großheubach hat im Jahr 2014 sein Schützenhaus „Beim Trieb“ abgerissen. Mit dem geplanten Erlös aus dem Grundstücksverkauf sollte auf dem Grundstück Dieselstraße (Gewerbegebiet „Großheubach Süd“) ein neues Schützenhaus errichtet werden. Nach Abriss der alten Schießstätte stellte sich heraus, dass der Schützenverein der Eigentümer des Grundstückes ist, die Gemeinde allerdings ein Pfandrecht darauf besitzt. Das Grundstück kann deshalb nicht ohne weiteres vom Schützenverein veräußert werden. Damit steht der Verein derzeit ohne Alternative da. Die aktuelle Schießstätte befindet sich übergangsweise im Dachgeschoss eines Gebäudes der Fa. Hennig Haus in Großheubach (Röllbacher Straße 72). Durch den Abriss entstanden erhebliche Kosten, wodurch der Schützenverein derzeit über hohe Verbindlichkeiten verfügt.

Das Areal ist derzeit im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche für den Schützenverein und als Fläche Forstwirtschaft ausgewiesen. Die unmittelbare Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet „Großheubach Süd“ und die vorhandene Erschließung über die Dieselstraße würde jedoch einen attraktiven Standort für

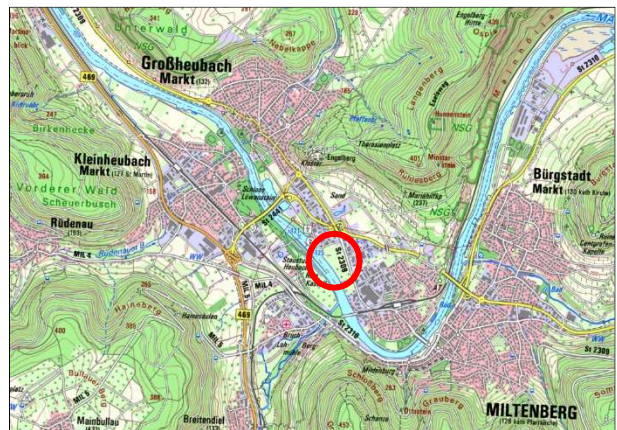
Gewerbetreibende darstellen. Hierzu wäre zum einen eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Umwandlung des Grundstücks zu einer Gewerbefläche erhofft sich der Schützenverein zudem eine deutliche Wertsteigerung des Areals. Mit einem späteren Verkauf könnten sowohl die Verbindlichkeiten getilgt als auch ein Zusammenschluss mit dem TSV Großheubach vollzogen werden. Bei Vorgesprächen wurde vereinbart, dass die Schützen bei Renovierung des TSV-Sportheims in eine eigens dafür errichtete Aufstockung einziehen könnten.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

Das Plangebiet liegt südlich von Großheubach im bestehenden Gewerbegebiet „Großheubach Süd II“ und umfasst die Flurstücke 4888/3 (teilweise), 4888/19, 5700/6, 5700/11, 5700/12 und 5700/13 (Gemarkung Großheubach).

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,89 ha. Das Gebiet wird aus einem Feldgehölz, einem Acker und Grünland gebildet. Im Norden befinden sich Erd- und Steinablagerungen. Innerhalb der Fläche sind ein kleiner, auffälliger Schuppen sowie eine Trafostation errichtet. Im Osten verläuft die asphaltierte Dieselstraße. Auf dem Flurstück 5700/6 befindet sich ein Mast einer 110-kV-Freileitung, dessen Leitungen in mehrere Richtungen über das Plangebiet verlaufen.



Plangebiet (BayernAtlas 2021)

In einer Entfernung zur gewerblichen Bauflächen rund 130 m westlich befindet sich der Main. Das Umfeld des Plangebietes ist von gewerblicher Nutzung geprägt. Mittig von Nord nach Süd verläuft eine Böschung, die in Richtung Westen abfällt.

2.2 Städtebaulicher Entwurf

Die auf der Plangebietsfläche zu liegenden kommenden Restriktionen wie Anbauverbotszone, natur- und artenschutzrechtliche Belange wurden bei der Planung umfassend berücksichtigt. Der vorliegende Vorentwurf orientiert sich an den aktuellen Bauplanungsunterlagen und den Erweiterungswünschen. Der Grundgedanke besteht in einer möglichst `schlanken` Bebauungsplanung, um trotz der vielfältigen Restriktionen eine flexible und bedarfsorientierte Grundstücksnutzung zu gewährleisten. Durch ein großzügig festgelegtes Baufenster soll eine größtmögliche Flexibilität erreicht werden.



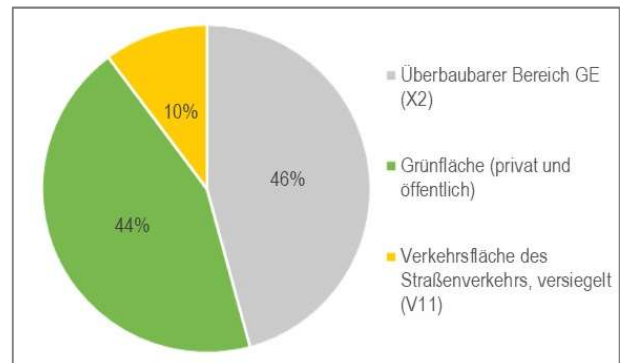
Plangebiet (Markt Großheubach 2020, eigene Darstellung))

Dem Interessenkonflikt zwischen der Deckung des Bauplatzbedarfes und den Eingriffen in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Minimierung der Bodenversiegelungen durch Nutzung vorhandener Verkehrsflächen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude auf das übliche Maß einer Gewerbebebauung durch Vorgabe einer maximalen Firsthöhe
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen, usw.)
- Festlegung von Pflanzgebotsflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Schutz von bestehendem Bewuchs

2.3 Städtebauliche Zahlenwerte

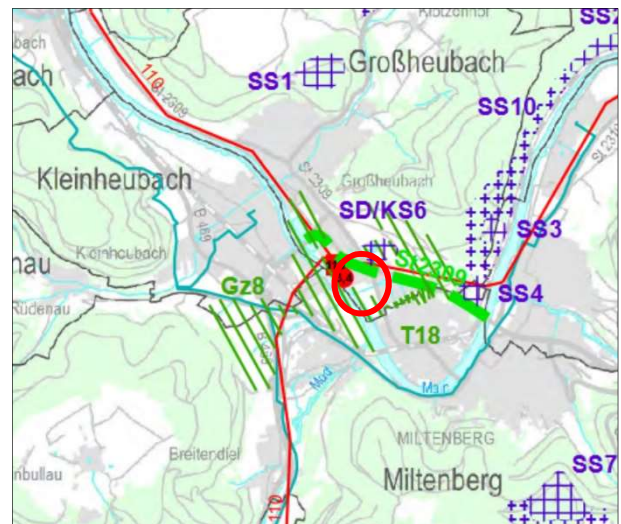
Das Plangebiet von 1,89 ha Grundfläche teilt sich wie folgt auf die unterschiedlichen Nutzungen auf:



3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalplans Bayerischer Untermain (1) des Regionalen Planungsverbands Bayerischer Untermain im Verdichtungsraum des Grundzentrums Großheubach. Das Gebiet ist Teil der Metropolregion FrankfurtRheinMain (FRM). Nördlich wird die Staatsstraße 2309 mit einer Verlegung dargestellt. Um das Plangebiet befinden sich verschiedene Vorranggebiete für Bodenschätze wie Buntsandstein und Sand/ Kies. Der Regionale Grünzug „Gz 8“ zwischen Klein- und Großheubach grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Das Trenngrün „T18“ zwischen Großheubach und Miltenberg befindet sich südwestlich und soll das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen vermeiden und die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten erhalten und sichern. Eine besondere regionalplanerische Funktion kommt dem Plangebiet nicht zu.



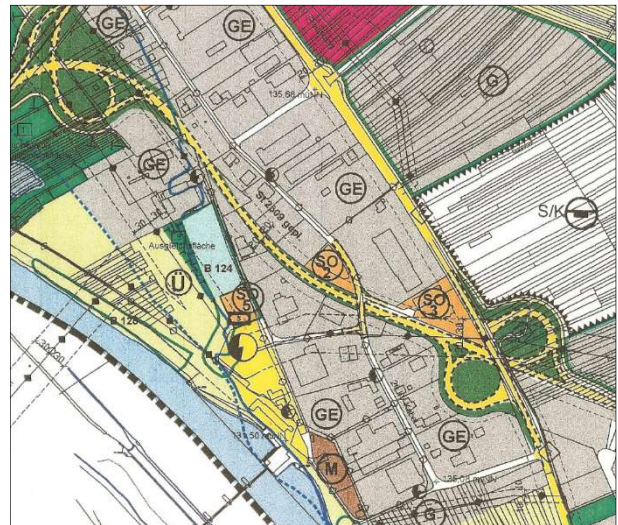
Karte 2 "Siedlung und Versorgung", (Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1), 2020)

Im Regionalplan verankert ist der Grundsatz, dass eine integrierte, bestandsorientierte Siedlungs- und Verkehrsplanung den Flächenverbrauch reduziert und die Erreichbarkeiten verbessert werden. Ausreichend Gewerbeflächen und bezahlbarer Wohnraum sollen geschaffen werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (April 2006, siehe Abbildung) des Marktes Großheubach ist das Plangebiet als Sonderbaufläche für den Schützenverein und als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht deshalb nicht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

Die Flächennutzungsplananpassung für den Bebauungsplan Änderung und Erweiterung 'Gewerbegebiet Süd II' wird im Parallelverfahren durchgeführt. Der künftige Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbliche Baufläche aus.



Auszug aus dem rechtskräftigen FNP
(Markt Großheubach)

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Erläuterungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet GE entsprechend § 8 BauNVO als Art der baulichen Nutzung festgelegt, um Gewerbetreibenden entsprechendes Erweiterungspotenzial zu ermöglichen. Die neue Nutzung passt sich den umgebenden Nutzungen an.

Es soll ein möglichst breiter Planungsspielraum für die gewerblichen Bauinteressenten geschaffen werden. Aufgrund der Lage des Gebietes im Anschluss an bereits bestehende GE-Flächen sind hier auch GE-Nutzungen möglich, da sich die Abstände zur nächsten Wohnbebauung im Mischgebiet durch die Überplanung nicht verringern und im städtebaulichen Umfeld nur einzelne Wohnbebauungen vorhanden sind.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Nach § 1 Abs. 5 erste Alternative BauNVO sind die bestimmten zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO, Nr. 3 Tankstellen und Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten und Nutzungen Nr. 1 Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Nr. 3 Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies liegt begründet in der zu erwartenden Unverträglichkeit der Anlagen in städtebaulicher Hinsicht.

Maß der baulichen Nutzung sowie Gebäudehöhe orientieren sich an der aktuell vorliegenden Bauplanung bzw. den Wünschen der Bauherren. Die maximale Höhenfestsetzung $H=9,5$ m passt sich dem Gebiet „Gewerbegebiet Großheubach Süd II“ an. Eine Einschränkung erfährt die Höhenfestsetzung der durch die der 110-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Innerhalb der Schutzzone der 110-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH (siehe Darstellung im Lageplan) ist die maximal mögliche Gebäudehöhe mit der Bayernwerk Netz GmbH im Rahmen des Bauantragsverfahrens abzustimmen. Dachform und -neigung wurden nicht festgesetzt, um den späteren Bauherren größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen. Im Plangebiet wird die maximale Gebäudehöhe über der Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ergibt sich ergibt aus dem Mittel der am Grundstück anliegenden Höhe der Dieselstraße. Von der Festsetzung kann um maximal $\pm 0,5$ m abgewichen werden. Bei Pult-, Flach- und Shettdächern entspricht die Gebäudehöhe dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.

Im gesamten Planbereich wird eine offene Bauweise (o) nach §22(2) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne der offenen Bauweise errichtet werden. Die maximale Gebäudelänge ergibt sich damit mit 50m. Zur Begrenzung der Baukörpergröße wurde eine maximale Gebäudebreite von 30m festgelegt.

Stellplätze und Garagen sind auf den mit pfg (Pflanzflächen) bezeichneten Flächen unzulässig, da die Grünbereiche durch den hohen Versiegelungsgrad besonders zu schützen sind. Im GE- Gebiet sind Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig. Zur optimalen Auslastung der Plangebietsflächen und einer minimalen weiteren Flächeninanspruchnahme wird die Grundflächenzahl auf das Höchstmaß festgelegt. Damit soll ein weiteres kurz- bis mittelfristiges Wachsen in den Außenbereich vermieden werden. Der Grundsatz zur flächensparenden Bauweise und geringer Flächeninanspruchnahme ist dem Markt Großheubach auch ein wichtiges Anliegen, weshalb der Standort in infrastrukturell günstiger Lage maximal mit einer GRZ von 0,8 ausgelastet wird.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan. Um im Plangebiet im Rahmen der Festsetzungen eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten, werden die überbaubaren Flächen durch ein Baufensterband definiert. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken definieren sich über die Landesbauordnung (BayBO).

4.3 Grünflächen und Pflanzgebote

Die im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit standorttypischen einheimischen Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist im Plangebiet nicht erlaubt.

Das Feldgehölz im Pflanzgebot pfg1 ist dauerhaft zu erhalten. Alle 10-15 Jahre wird ein Pflegegang durchgeführt.

Der im Pflanzgebot pfg2 vorhandene Bewuchs an der Böschung bleibt erhalten. Alle 10-15 Jahre wird ein Pflegegang durchgeführt. Im Böschungsbereich sind zwei Steinhäufen auf jeweils ca. 2-3 m² Fläche anzulegen. Die Fläche, auf der die Steinhäufen errichtet werden, ist vorab auf eine Tiefe von etwa 50 cm auszukoffern, anschließend sind Lesesteine (Durchmesser zwischen 20cm - 40cm) auf eine Höhe von etwa 0,5-1m über dem natürlichen Boden aufzuschichten. Es sind zwei Sandlinsen mit jeweils 2m² anzulegen (Auskoffertiefe 30cm) anzulegen. Außerdem sind Versteckhilfen durch zwei Aufschichtung von Astwerk zu schaffen. Die Reisighäufen haben jeweils eine Fläche von ca. 2m². Die Reptilienlebensräume sind freizuhalten.

Im Pflanzgebot pfg3 ist der Robinienjungwuchs zu beseitigen und durch standortgerechte, heimische Gehölze zu ersetzen (s. Pflanzliste). Ab einer Höhe von 2,5m sind die Sträucher auf den Stock zu setzen.

Im Pflanzgebot pfg4 wird mit autochthonem / regionalen Saatgut eingesät, z.B. „Feuchtwiese“ der Firma Rieger-Hofmann, Produktionsraum 21 Westdeutsches Berg- und Hügelland, Ursprungsgebiet Hessisches Bergland. Die Fläche ist ein- bis zweimal jährlich, frühestens ab dem 15. Juni zu mähen. Das Mähgut wird abgeräumt. Es ist kein Einsatz von Dünger und Herbiziden erlaubt.

Zäune sind nur außerhalb der festgesetzten Pflanzgebotsfläche im GE-Bereich zulässig. Ausgleichsflächen/Pflanzgebote dürfen nicht eingezäunt werden. Sie müssen dem Naturhaushalt vollumfänglich zur Verfügung stehen. Sie dürfen nicht als Lager-, Garten- oder Fahrfläche genutzt werden.

Die festgesetzten internen Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Baubeginnsanzeige fachgerecht auszuführen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

CEF1 Um die Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden sind im Vorfeld pro Baumhöhle je ein Vogel- und Fledermausnistkästen im Umfeld anzubringen, insgesamt also je 28 Stück. Die Nisthilfen müssen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsgebiet befestigt werden und müssen vor der Rodung der Bäume zur Verfügung stehen.

Aus den gerodeten Höhlenbäumen werden Stammabschnitte/Stämme incl. der vorhandenen Höhlungen gefertigt und im Bereich des erhaltenen 1500 m² großen Feldgehölzes auf Fl. Nr. 5700/6 bzw. im Bereich des Auenbiotops an der Heubachbrücke angebracht. Die Stammabschnitte/Stämme inkl. der jeweiligen Höhlung sind stehend an gesunde Bäume anzubinden und dauerhaft zu sichern. Auf ein Eindringen von Wasser in die Höhlung ist durch den schrägen Schnitt 45 Grad weit oberhalb der Höhlung zu sorgen. Sollten vor Ort keine ausreichenden Bäume zum „Anstellen“ vorhanden sein, sind im Umfeld Alternativen zu suchen (ggf. Möglichkeiten zur Sicherung auf der Ausgleichfläche).

Zusätzlich sind 28 Bäume an anderer Stelle aus der Nutzung zu nehmen (Biotopbäume).

Alle Standorte von künstlichen Nestern/Kästen als auch die Stammabschnitte und die Biotopbäume sind mittels GPS zu vermessen. Sie sind in die textliche- und plangrafische Darstellung des Grünordnungsplanes zu übertragen. Alle Standorte sind nach Möglichkeit auf Gemeindeeigentum zu wählen sodass eine aufwendige grundbuchrechtliche Sicherung „externer“ Flächen vermieden wird.

CEF2 Der Totholzstumpf im Bereich der Hütte, der zahlreiche Insektenlöcher aufweist, ist zu sichern und wieder einzubauen.

Es ist eine Umweltbaubegleitung zu beauftragen, die die Einhaltung der CEF-Maßnahmen überwacht.

4.4 Fremdwerbung

Der vorliegende Bebauungsplan soll dazu beitragen, die städtebauliche Gestaltung des angrenzenden Gewerbegebietes fortzusetzen und weiterzuentwickeln. Dies liegt begründet in der der Tallage des Plangebietes. Die Einsehbarkeit des Plangebietes von den Weinbergen, den umliegenden Talhängen, dem Landschafts- und Naturschutzgebiet sowie dem Denkmal Kloster Engelberg ist ein wichtiges städtebauliches Kriterium. Die gewerbliche Vorprägung ist der Talauflage ist zwar gegeben, jedoch wird diese bisher nicht durch Werbeanlagen gestört. Die baukulturelle Besonderheit von Großheubach soll trotz der Weiterentwicklung von Gewerbegebieten erhalten und weiterentwickelt werden. Die Nähe zur Main erfordert zudem Einschränkungen bei Werbeanlagen aufgrund des Landschaftsbildes und der unzulässigen Beeinträchtigung der Schifffahrt. Für die Werbeanlagen ansässiger Gewerbetreibender sei wichtig, einen Ausgleich zwischen der Notwendigkeit gut wahrnehmbarer Eigenwerbung einerseits und einem hochwertigen Ortsbild andererseits herzustellen. In den angrenzenden Gewerbegebietsbereichen seien weder im öffentlichen Straßenraum noch auf Privatgrundstücken Fremdwerbeanlagen aufgestellt. Durch den Ausschluss von Fremdwerbung sollen weitere Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermieden werden.

5 Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig. Einfriedungen sind nur sockellos zulässig. Stacheldraht ist nicht zulässig. Als Einfriedungen sind nur Hecken und Strauchgruppen sowie bis max. 2,5m hohe transparente Metallzäune oder Maschendrahtzäune zulässig. Ausgleichsflächen/Pflanzgebote dürfen nicht eingezäunt werden. Sie müssen dem Naturhaushalt vollumfänglich zur Verfügung stehen.

Stellplätze, Zufahrten und Wege mit geringem Verkehrsaufkommen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind diese zu entsiegeln.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind Werbeanlagen nur innerhalb der Grundstücksflächen und nur an der Stätte der Leistung zulässig und werden wie nachfolgend beschrieben, reglementiert. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen ist. Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf und an Dachflächen, Werbepylone/ Skybeamer, Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht (Blink- und Laufreklame) und freistehende bzw. freischwebende Werbeanlagen. Fahnenmasten mit Fahnen sind zulässig. Die Größe von Werbeanlagen (u.a. Firmenlogos) an und auf Gebäuden darf folgende Maße nicht überschreiten:

- In der Höhe dürfen Werbeanlagen höchstens 3m sein. Die Gesamthöhe baulicher Anlagen inklusive Werbeanlagen darf die festgesetzte Gebäudehöhe (H) nicht überschreiten.
- Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf pro Grundstück maximal 30m² betragen. Von seitlichen Gebäudekanten ist bei Werbeanlagen ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

Die Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist. Das bedeutet insbesondere, die Anlagen dürfen nicht überdimensioniert, müssen blendfrei und in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschwellig Wahrnehmung geeignet sein. Es sind die "Richtlinien zur Werbung an Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht" vom 17.09.2001 (VkB I S. 463), die auch auf Werbeanlagen an Bundes- und Staatsstraßen sinngemäß anzuwenden sind, zu beachten.

Um keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild und Ortsbild zu erzeugen, ist die Dacheindeckung nur ohne reflektierende und spiegelnde Materialien zulässig. Dachbegrünungen und Dachbekiesungen sind im

Plangebiet zulässig, um kleine Verbesserungen für den Naturhaushalt zu bewirken. Extensive Dachbegrünungen sind zulässig **und aufgrund der Anpassung der Siedlungen an den Klimawandel auch erwünscht**. Solar- und Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zugelassen, um auch in energetischer Hinsicht das Gebiet effizient gestalten zu können. Metallische Dacheindeckungen ohne Beschichtung sind nicht zulässig, um den Eintrag von Ionen in die Kanalisation wirksam zu verhindern.

Die Fassadengestaltung orientiert sich an den bestehenden Fassadenoberflächen und lässt diese in gedeckten Farbtönen und in Weiß zu. Damit passt sich die Farb- und Oberflächengestaltung der Plangebiets- und Umgebungsgestaltung an. Reflektierende oder spiegelnde Oberflächen sind aufgrund der ortsbildgestalterischen Wirkung nur untergeordnet zulässig. Einheitliche Wandbereiche dürfen eine Länge von 20m nicht überschreiten. Trapezblechfassaden sind unzulässig. Bei der Verwendung von Glasscheiben ist nur ein geringer Reflexionsgrad zulässig. Als Schutzmaßnahmen sind Birdstripes anzubringen.

6 Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Dieselstraße im Süden. Fußläufig ist das Gebiet über den parallel zur Dieselstraße verlaufenden Gehweg erreichbar. Die Dieselstraße ist an die südlich verlaufende Staatsstraße 2309 angebunden. Der nördlich verlaufende Flurweg auf Flurstück 5700/15 bleibt von der Planung unberührt.

Ein Hausanschluss für Trinkwasser und ein Anschluss an den Mischwasserkanal liegt in den späteren Bauplatzbereichen bereits vor. Der Anschluss aller Anwesen an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage ist bereits gewährleistet.

6.1 Niederschlagswasser

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben.

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Schmutzwasser zu beseitigen. Es ist in Zisternen zu speichern, um es in Trockenperioden für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) nutzen zu können. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das Grundwasser zu versickern. Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der aktuell geltenden Regeln der Technik (DWA-M 153, DWA-A 102), der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TREN OG nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

6.2 Leitungen

Das Lichtwellenleiterkabel zur Steuerung der Mainschleusen kreuzt in der Achse des Flurst. 5426/1 das Plangebiet. Das Kabel befindet sich auf einer Länge von ca. 20 m im Planungsgebiet. Dieser Bereich soll mit einer Ansaat als Feuchtwiese entwickelt werden. Ein Bodeneingriff ist in diesem Bereich somit nicht geplant, so dass der Bestand und der Betrieb des Kabels gewährleistet ist.

Im bzw. am Rande des Geltungsbereiches im Bereich der Dieselstraße befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien muss weiterhin gewährleistet bleiben. Die Telekommunikationslinien sind bei der Erschließung entsprechend zu berücksichtigen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

6.3 110 kV-Freileitung Großheubach Amorbach der Bayernwerk Netz GmbH

Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341-1 und DIN-VDE 0105-100. Demnach sind bei 110-kV-Leitungen unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb der Baubeschränkungszone nur eine eingeschränkte Bebauung möglich ist.

Im Bereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägiger Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten.

Bauakte der Ausführungsplanung ist uns zur endgültigen Stellungnahme vorzulegen (Bayerischer Bauordnung (BayBO)).

In den endgültigen Bauplänen ist uns die $\pm 0,00$ Bezugshöhe in Meter über Normal Null anzugeben.

Da keine konkrete Planung der Gebäude vorliegt widersprechen wir der generellen Aussage die Gebäude dürfen 9,50 m hoch gebaut werden. Wir bitten dieses in Ihren Unterlagen zu ändern.

Gemäß den Normen DIN EN 50341 sowie DIN VDE 0105-100 sind folgende Abstände zu 110-kV-Freileitungen einzuhalten:

Verkehrsflächen: **7,00 m**,

Gelände: **6,00 m**,

Bauwerke: **5,00 m**,

feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.) und Gebäude ohne feuerhemmende Dächer **11,00 m**,

Sportflächen u. Spielplätze: **8,00 m**,

Zäune usw.: **3,00 m**,

Bepflanzung **2,50 m**.

Hinweise

Vorbeugender Brandschutz

Die abschließende gutachtliche Stellungnahme hierfür obliegt der örtlich, zuständigen Fachstelle.

Niveauperänderungen

Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH, BAGE-DNLL, weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.

Dachdeckung

Die Dachhaut des Gebäudes muss in harter, feuerhemmender Bedachung nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden.

Antennen-, Blitzschutzanlagen, so wie Fahnenmasten und Laternen Antennen-, Blitzschutzanlagen, so wie Fahnenmasten und Laternen müssen nach den gültigen Bestimmungen (DIN VDE 0855 bzw. 0185) von einem anerkannten Fachmann errichtet werden und mit uns abgestimmt werden.

Bepflanzung

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert mit uns abzustimmen. Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch hineingeraten können, müssen durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Zäune

Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nicht-leitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.

Unfallverhütung

Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Das Sicherheitsmerkblatt enthält entsprechende Hinweise, die dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten einzuhalten sind.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die von den Bauberufsgenossenschaften herausgegebenen Richtlinien „Sicherheitsabstände bei der Durchführung von Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen“ und auf die Unfallverhütungsvorschrift Bauarbeiten (DGUV-V3) der Berufsgenossenschaften.

Der Einsatz von Hebewerkzeugen (Turmdrehkran, Autokran o. ä.), Bagger oder Baumaschinen ist in jedem Fall, **mindestens vier Wochen vor Baubeginn**, mit der Fachabteilung Bayernwerk Netz GmbH, abzustimmen, vor allem wenn der Drehkreis des Kranes die Baubeschränkungszone berührt oder in diese hineinragt.

Sicherheitsabschaltungen für Baumaßnahmen

Sicherheitsabschaltungen sind nur halbseitig möglich.

Eine halbseitige Abschaltung ist kostenpflichtig und mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen. Aufgrund der erhöhten Auslastung unserer Freileitungen ist eine Freischaltung zum gewünschten Termin nicht garantiert.

Mast Nr. 162, Nr. 1a und Nr. 2

Um den Betrieb der Hochspannungsleitung (einschl. Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten, ist ein Arbeitsbereich von 10 Metern, gemessen ab Fundamentaußenkante, sowie der Bereich unter den Traversen grundsätzlich freizuhalten.

Für Inspektions- und Wartungsarbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels LKW (Mindestbreite 5 m) zu den Maststandorten weiterhin ungehindert möglich sein. Die Zugänglichkeit zur Leitungstrasse/zur den Leiterseilen muss ebenfalls gegeben sein.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Schattenwurf

Der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leiterseile sind vom Betreiber möglicher Photovoltaik-Anlage zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen

Geräuschemissionen

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass an unserer Hochspannungsfreileitung, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können.

Eisabwurf

Vorsorglich weisen wir auch darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können.

In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Bezüglich der Umspannanlage auf der Flurnummer 5700/4 sowie der Hochspannungsleitungen wird zudem auf die Beachtung und Einhaltung der Anforderungen, die sich aus der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26.BImSchV), ergeben, hingewiesen.

Fernmeldekabel EF027018-03

Im Lageplan dargestellt verläuft ein Fernmeldekabel unseres Unternehmens.

Die Kabellage ist aus der 1. Zeichnung nicht genau ersichtlich, deshalb ist zur genauen Bestimmung eine Kabelortung erforderlich. Terminvereinbarung mind. 2 Wochen vor Baubeginn.

Ansprechpartner für Fernmeldeanlagen der Bayernwerk Netz GmbH:

Bayernwerk Netz GmbH, Service Kommunikationstechnik Unterfranken, Unterdürnbacher Straße 12-14, 97080 Würzburg, Tel.: 0931-300-2000, Fax: 0931-300-2129, Montag-Donnerstag: 08:00 – 16:00 Uhr, Freitag: 08:00 – 13:00 Uhr

Die Schutzstreifenbreite für Nachrichtenkabel beträgt 1,0 m von dem jeweils äußersten linken bzw. rechten Kabel. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone je 2,5 m („Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln). Gegebenenfalls sind die Kabel in den Umbaubereichen entsprechend zu sichern (Schutzrohre o. ä.). Die Überdeckung der Kabel darf durch Baumaßnahmen nicht wesentlich verändert werden.

7 Immissionsschutz – Lärm

Die nächst gelegenen Wohnbebauungen befinden sich über 500 m nördlich in Großheubach. Unmittelbar angrenzend befinden sich weitere Gewerbebetriebe, wie Metallverarbeitung, Betonverarbeitung oder Speditionunternehmen innerhalb von Gewerbegebieten. In einer Entfernung von ca. 55 m westlich befindet sich der Spiel- und Freizeitplatz des RC-Club.

Mit Schreiben vom 18.01.2022 nimmt die Wölfel-Gruppe als Schallimmissionsgutachter Stellung zum Sachverhalt in Großheubach:

„Die Planung sieht im nordwestlichen Bereich des bestehenden Bebauungsplans die Änderung von Waldflächen in Gewerbeflächen sowie daran anschließend die Erweiterung des Gewerbegebiets um private Grünflächen vor.

Die neu geplante Gewerbefläche westlich der Dieselstraße schließt sich an bestehende Gewerbeflächen an. Westlich der Gewerbeflächen befindet sich in ca. 55 m Entfernung die Modellsportanlage des RC Club. Östlich verläuft in ca. 40 m Entfernung die Staatsstraße 2309 (Industriestraße).

Auf der geplanten GE-Fläche sollen keine Wohnnutzungen zugelassen werden. Somit sind während der Nacht keine erhöhten Anforderungen an den Schallimmissionsschutz einzuhalten und auch nachts die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte für den Tageszeitraum maßgebend.

In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde und analog zu den Aussagen in der Stellungnahme der Genehmigungsbehörde vom 27.06.2021 werden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen für unkritisch gehalten.

Durch den Betrieb der Freizeitanlage des RC Club sind jedoch Überschreitungen der gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zulässigen Immissionsrichtwerte zu erwarten.

Für eine geplante Neuerrichtung der Modellsportanlage auf dem Grundstück zwischen der bisherigen Anlage und der neu geplanten GE-Fläche wurden schalltechnische Untersuchungen (Bericht X0515/001-01, 2014 und Stellungnahme X0515/002-01, 2016) durchgeführt, in denen hohe Anforderungen an erforderliche Abschirmmaßnahmen ermittelt wurden, die auf Grund der vorhandenen Freileitungen sowie der damit verbundenen Kosten nicht realisierbar sind.

Die bestehende Anlage ist nach vorliegenden Kenntnissen nicht genehmigt, der Betrieb wird bisher geduldet. Aufgrund der fehlenden Genehmigung hat die Anlage keinen Bestandsschutz und ist für die Bewertung der geplanten Bebauungsplanänderung nicht zu betrachten. Da auch die Neuerrichtung auf dem benachbarten Grundstück mit vertretbarem Aufwand an Schallschutzmaßnahmen gemäß der v. g. Ausführungen nicht genehmigungsfähig ist, steht der Erweiterung des GE-Gebietes aus schalltechnischer Sicht nichts entgegen.

Um bei einer weiteren Duldung die Konflikte zu reduzieren, empfehlen wir für zu schützende Nutzungen auf der GE-Fläche (Büronutzungen) passive Schallschutzmaßnahmen (schallorientierte Grundrissgestaltung mit weitgehendem Verzicht von Aufenthaltsräumen auf den schallzugewandten Fassaden, Schallschutzfenster) am Gebäude vorzusehen.

Die von den Betrieben auf den geplanten GE-Flächen an benachbarten zu schützenden Nutzungen zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen sind im Rahmen der Bauverfahren nachzuweisen.

8 Denkmalschutz

Gemäß Bayernatlas liegt das Baudenkmal Schloßpark Kleinheubach auf der gegenüberliegenden Uferseite des Maines in Kleinheubach.

Bei der Blickbeziehung von Schlosspark aus blickt man zu erst auf die Heubachbrücke der Staatsstraße ST2441 über den Main. Dann ist vorgelagert die Firma BDL, die weiter als das Plangebiet in Richtung Main ragt. Das Pflanzgebot pfg2 und pfg3 zur Erhaltung des Feldgehölzes dient auch dem Erhalt des Landschaftsbildes mit Blickrichtung vom Main aus.

Die entstehenden Gebäude werden aufgrund Ihrer möglichen Höhe eine Änderung der Sichtbeziehung aus dem Schloßpark bewirken, aufgrund der Vorprägung durch die Firmen BDL und Schwenkbeton ist keine erhebliche Beeinträchtigung ersichtlich.

Die Substanz und das Erscheinungsbild der Baudenkmäler werden aufgrund der räumlichen Abstände von 300m / 800m usw. nicht beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung der zukünftigen Nutzung der Baudenkmäler ist auch nicht ersichtlich, da es sich bei der Planung um eine Erweiterung der gewerblichen Fläche mit 0,9 ha des Gewerbegebietes Großheubach Süd mit ca. 35ha Fläche insgesamt handelt. Es handelt sich somit um eine kleinräumige Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes in Großheubach.



Abb.: Blick vom Kloster Engelberg auf die Gewerbegebiete Großheubachs, Main und Auenbiodiversitätsgebiet liegt zwischen Mainschleuse und Betonturm

Die über 40 ha Gewerbegebiete Großheubachs im Vordergrund und die im Hintergrund ersichtlichen hohen gewerblichen Bauten Kleinheubachs prägen die Mainaue stark anthropogen vor. Eine Verschlechterung der Sichtbeziehung vom Kloster Engelberg ist nicht ersichtlich.



Abb.: Blick vom Schloßpark Kleinheubach (Standort Heubachbrücke) in Richtung Plangebiet und bestehende Gewerbegebiete, Plangebiet liegt rechts des Betonturms

Vom Schloß Löwenstein aus besteht durch den Schloßpark, die Heubachbrücke mit der ST 2441, das Auenbiotop und das Betriebsgelände der Firma BDL keine Sichtbeziehung zum Plangebiet. Von der Mitte des Schloßparkes unter der Heubachbrücke mit Blick in nach Osten über den Main hinweg ist das Plangebiet kaum ersichtlich aufgrund des Bewuchses in Ufernähe und des Bewuchses im Plangebiet hin zum Main. Da Teile des Feldgehölzes im Plangebiet erhalten bleiben, wird der Sichtschutz auch weiterhin gegeben sein. Jedoch ist die gewerbliche Vorprägung auch von diesem Standort aus ersichtlich.

Hinweis - Bodendenkmalpflegerische Belange:

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

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

9 Bodenschutz

Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft).

Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.

Zur Schonung unserer Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten. Informationen finden Sie unter www.rc-baustoffe.bayern.de.

Die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen. Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

Im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) ist für die zu überplanende Fläche kein Altlastenverdacht vermerkt. Jedoch werden der Begründung Ablagerungen auf der Fläche angeführt, hierbei handelt es sich um Felsmaterial, welches beim Bau der Schleuse 1927 im Plangebiet gelagert wurde. Die Möglichkeit der Verwertung oder Entsorgung ist durch entsprechende Deklarationsanalysen zu ermitteln. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.

10 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes liegt das Flachlandbiotop „Feldgehölz N Staustufe Kleinheubach“ (Biotop-Nr. 6221-0124-001). Westlich grenzt das Biotop „Mainufer mit Begleitgehölz unterhalb Staustufe Kleinheubach“ (Biotop-Nr. 6221-0125-001) an. Mit Schreiben vom 27.08.2021 äußert die Untere Naturschutzbehörde: „Nach Überprüfung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) im Rahmen einer Ortseinsicht am 17. August 2021 und gemäß der aktuell gültigen und anzuwendenden Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern (inkl. Kartierung der Offenland-Lebensraumtypen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) des Landesamtes für Umweltschutz (LfU) handelt es sich bei dem Gehölzbestand aufgrund des hohen Anteils an Neophyten allerdings nicht um ein Biotop mit entsprechendem Schutzstatus.“

Das gesamte Gebiet liegt im Naturpark „Spessart“ (BAY-02).

Teile des Plangebietes befinden sich im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines HQ₁₀₀ und im ermittelten Überschwemmungsgebiet eines HQ_{extrem}. Das Plangebiet ist in der Kormoranallgemeinverfügung mit Restriktionen, wie ganzjähriger Schutz der Jungvögel/ Schutz der Altvögel von 16.8. bis 30.4./ kein Abschuss in Ruhezonen, dargestellt.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) aus dem Jahr 2002 wurden nördlich des Plangebietes ABSP-Punkte kartiert. Hier wurde ein landesweit bedeutsamer sowie ein überregional bedeutsamer Trocken-Lebensraum festgestellt. Es handelt sich dabei um ein Vorkommen von *Mibora minima*, dem Sand-Zwerggras. Im Wirkraum des Plangebietes sollen Sandlebensräume auf den Flugsandfeldern des Maintales entwickelt und verbunden werden. Zudem soll die Ausbreitungs- und Vernetzungsachse für Lebensgemeinschaften der Flussaue verbessert werden.

UMWELTBERICHT

11 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 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 müssen.

Gemäß Art. 4 SUP-RL (Europäische Richtlinie zur Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, SUP = Strategische Umweltprüfung) wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht sollen jeweils den aktuellen Planungsstand, Inhalt und Detaillierungsgrad berücksichtigen, ermitteln und bewerten.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (2) 2 BauGB).

Entsprechend Art. 3(2) SUP-RL ist für alle Pläne der Bereiche Raumordnung oder Bodennutzung eine Umweltprüfung notwendig. Für den Bebauungsplan Änderung und Erweiterung 'Gewerbegebiet Süd II' ist ein Umweltbericht in geeignetem Umfang notwendig. Eine Ausnahme nach § 13 BauGB liegt nicht vor.

11.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt südlich von Großheubach im bestehenden Gewerbegebiet „Großheubach Süd II“ und umfasst die Flurstücke 4888/3 (teilweise), 4888/19, 5700/6, 5700/11, 5700/12 und 5700/13 (Gemarkung Großheubach). Die unmittelbare Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet „Großheubach Süd“ und die vorhandene Erschließung über die Dieselstraße stellt einen attraktiven Standort für Gewerbetreibende dar. Zur Schaffung von Baurecht ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,89 ha.

11.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

11.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Nach §1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

„Bauleitpläne sollen auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen abzielen. Des Weiteren soll eine sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet sein. Sie sollen einen Beitrag dazu leisten, die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden.“

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

„Insbesondere soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; so soll die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen verringert werden, indem die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.“

- Die Planung bewirkt die Neuausweisung eines Gewerbegebiets zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Aufgrund der Lage kann die bereits existierende Infrastruktur relativ flächensparend für das Plangebiet genutzt werden. Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen soll die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Der Klimaschutz soll nach §1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Klimaanpassung dienen, Rechnung getragen werden.

- Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

11.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege laut § 1, Abs. 1 BNatSchG sind es, Natur und Landschaft auf Grund ihres Eigenwertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

dauerhaft gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere „4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (...)“ (§ 1 Abs. 3 BNatSchG)

„(...) unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.“ (§ 1 Abs. 5 BNatSchG)

„Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie (...) Grünzüge, (...) Gehölzstrukturen, (...), sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.“ (§ 1 Abs. 6 BNatSchG)

- Im Zuge der Planumsetzung werden Gehölzstrukturen, Acker- und Wiesenfläche überplant und versiegelt. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen.
- Dachbegrünung, sowie die Erzeugung und Nutzung Erneuerbarer Energien sollen einen positiven Beitrag zum Schutzgut Klima/Luft leisten können.

11.2.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Laut § 1 des BBodSchG sind Ziel und Zweck des BBodSchG nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- Die Planung ist bestrebt nachteilige Bodeneinwirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren.

11.2.4 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan des Landes Bayern (2020) enthält folgende das Vorhaben betreffende Zielsetzungen:

1.4.1 Hohe Standortqualität

„Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.“

- Die Ausweisung von Gewerbeflächen in Großheubach ist notwendig, um **ortsansässigen Unternehmen Erweiterungsflächen zu bieten bzw. Firmen in Großheubach halten zu können**, und damit den Gewerbestandort Großheubach zu sichern.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)“

- Das Plangebiet schließt an bestehende Infrastruktur und Siedlungsflächen an, was zur Erhöhung bestehender technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen führt. Einer Zersiedelung freier Landschaft wird mit der Standortwahl entgegengewirkt.

11.2.5 Regionalplan Bayrischer Untermain

Im Regionalplan der Region Bayrischer Untermain (1) sind Leitlinien 2035 festgehalten, die die Grundzüge der Raumentwicklung im Bayrischen Untermain festhalten.

Grundzüge der Raumentwicklung am Bayerischen Untermain:

'1.1.01 Der Bayrische Untermain soll als eigenständig erfolgreicher, nach innen und außen eng vernetzter Raum mit hoher Lebensqualität und starker Wirtschaftskraft gemeinschaftlich, nachhaltig und gleichwertig entwickelt werden.'

'1.1.02 Die Raumstruktur des Bayrischen Untermain soll weiterhin geprägt sein durch ein dicht besiedeltes, mit Grünzügen strukturiertes Maintal und landschaftlich geprägte, ländliche Teilräume des Spessart und des Bayrischen Odenwalds.'

Zu 02: Um Landschaftsräume zu erhalten und weiterzuentwickeln und zugleich Erweiterungsmöglichkeiten für Wohn- und Gewerbesiedlungen zu gewährleisten, ist es notwendig, Flächen für Arbeiten, Wohnen, Freizeit und geschützte Freiräume eng räumlich aufeinander abzustimmen. Dies stellt hohe Anforderungen an eine vorausschauende, zielgerichtete und regional abgestimmte Siedlungsentwicklung, um unterschiedliche Nutzungen möglichst optimal und flächensparend zu kombinieren und verkehrlich zu verknüpfen. Der Grundsatz der flächensparenden Entwicklung hat am Bayerischen Untermain deshalb besonderes Gewicht.'

Wettbewerbsfähigkeit, Krisenfestigkeit und digitaler Wandel:

*'1.3.02 Flächen für Gewerbe- und Industriegebiete an besonders geeigneten Standorten sollen bedarfsge-
recht regional gesichert und interkommunal ausgewiesen werden.'*

- Im Regionalplan Bayrischer Untermain ist die Stärkung der Wirtschaftskraft und die damit verbundene Ausweisung von Flächen für Gewerbe- und Industriegebieten als Ziel für einen eng vernetzten Raum mit hoher Lebensqualität definiert. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Ausweisung von Gewerbeflächen im Marktgebiet Großeubachs.
- Hierfür ist es erforderlich Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbesiedlungen mit geschützten Freiräumen eng räumlich aufeinander abzustimmen. Umso zielgerichteter können Nutzungen vorausschauend und flächensparend kombiniert und verkehrlich verknüpft werden. Der Geltungsbereich tangiert sensible Grünbereiche und greift in diese ein. Bei der flächenmäßigen Aufteilung des Gebietes machen jedoch rund 44% des Gebietes Grünstrukturen aus, was zu einem ausgewogenen Verhältnis von Eingriff und Ausgleich führt.

Grundsätze zur Grünordnung im Siedlungsbereich:

*'4.1.3.1.06 In den Tälern der Region, insbesondere in den Tälern von Main, Kahl, Aschaff, El-sava, Möm-
ling, Mud und Erf, sollen die Überschwemmungsgebiete auch innerhalb der Siedlungseinheiten als Freiflä-
chen erhalten bzw. nach Möglichkeit wieder in Freiflächen umgewandelt werden. Der Zugang zu ihnen soll
gewährleistet und ihre Nutzung für die Erholung ermöglicht werden.'*

*'4.1.3.1.08 Im innerörtlichen und ortsnahe Bereich soll der Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen
einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitpla-
nung verstärkt Rechnung getragen werden.'*

Hochwasserschutz:

*'4.2.5.01 Hochwasserabflussflächen sollen insbesondere in den im Maintal sowie in den engen Talräumen
des Spessarts und des Odenwalds gelegenen Siedlungsgebieten freigehalten werden.'*

- Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sowie die Hochwassergefahrenflächen des Mains werden freigehalten und als natürlicher Auenbereich mit Pflanzgeboten entwickelt.
- Die vorhandene, intensiv genutzte Ackerfläche im Auenbereich des Mains wird in eine Hartholzaue sowie extensives Grünland umgewandelt. Die Eigenschaften als Retentionsfläche werden dadurch erheblich verbessert und Bodenerosionen entgegengewirkt.

12 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

12.1 Bestandsaufnahme mit Bewertung und Prognose

12.1.1 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Plangebiet liegt südlich von Großheubach im Kontext des bestehenden Gewerbegebietes „Großheubach Süd II“. Unmittelbar angrenzend verläuft der Main. Flussaufwärts des Mains befindet sich die Staustufe „Heubach“ sowie flussabwärts die „Mainbrücke“. Das Umfeld des Untersuchungsgebietes ist von gewerblicher Nutzung und einem Sand-/ Kies-Abbaugelände geprägt.

Die Fläche umfasst einen Gehölzbestand, Stein-/ Erdablagerungen, Acker und Grünland. Der dichte Gehölzbestand ist nicht erschlossen. Innerhalb des Gehölzbestands ist ein Schuppen sowie ein Stromtrafo errichtet. Eine 110-kV-Freileitung befindet sich mit einem Mast im Gebiet. Östlich verlaufen die asphaltierte Diesel- und Staatsstraße.

Beim Schutzgut `Landschaftsbild` werden die Hauptkriterien `Vielfalt`, `Natürlichkeit` und `Eigenart` bewertet. Die landwirtschaftliche Ackerfläche und Wiesenfläche werden als gering eingeordnet. Der Gehölzbestand weist eine hohe Artenvielfalt auf. Zwar sind naturnahe Elemente im Plangebiet vorhanden, durch die Nähe zu bestehenden Gewerbeanlagen und die oberirdische Stromleitungen geht eine starke technische Überprägung.

Hinsichtlich der Eigenart sind Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter vorhanden. Insgesamt weist das Plangebiet eine mittlere bis hohe Naturnähe auf.



Luftbildaufnahme des Plangebiets (BayernAtlas 2021)

Baubedingte Auswirkungen

Die Baustelleneinrichtungen haben zeitlich befristete Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Plangebiet erfährt durch die Nutzungsänderung in gewerbliche Flächen einen gänzlich neuen Charakter. Es schließen zwar bereits anthropogen geprägte Bereiche an, wodurch vor allem Verstärkungseffekte schon vorhandener Beeinträchtigungen resultieren. Dennoch stellt die Planung mit einer GRZ von 0,8 einen erheblichen Eingriff dar.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch eine maximale Höhenfestsetzung auf 9,5 m vermindert. Die Planfläche liegt zwar angrenzend zum bereits bebauten Bereich, durch die Nutzungsänderung geht jedoch ein enormer Eingriff in das Landschaftsbild einher.

Auf eine ausreichende Eingrünung ist deshalb zu achten. Die erlaubte Gebäudehöhe wird in dem gesamten Planbereich mit einer Höhe von rund 9,5 m festgesetzt.

Die Installation von Werbeanlagen wird in den örtlichen Bauvorschriften reglementiert. Das Verbot der Verwendung leuchtender und reflektierender Farben und Materialien für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und deren Dachdeckungen wirkt ebenfalls mindernd. Zusätzlich auch die festgesetzten Grünstrukturen, die mit dem Erhalt von Feldgehölzen und der Neupflanzung von Gehölzstrukturen eine Abschirmung zur offenen Landschaft bewirken.

Bewertung

Die Planungen stellen einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Der bisherige Charakter der Gebietsfläche geht vollständig verloren. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und der Pflanzgebote wird der Eingriff vermindert. Dennoch werden erhebliche Veränderungen sichtbar werden.

12.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Für Details wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Stand vom 15.03.2022 verwiesen.

Zwischen Mainufer und Gewerbegebiet liegt das Planungsgebiet im Südwesten von Großheubach. Der nordöstliche Bereich ist als Biotop „Feldgehölz N Staustufe Kleinheubach“ kartiert. Das ca. 200m lange Feldgehölz entlang der Straße besteht v.a. aus Robinien, Platanen, Berg- und Spitz-Ahorn, vereinzelt sind auch Stiel-Eiche, Amerikanische Rot-Eiche, Walnuss, Hainbuche, Feld-Ahorn, Pappel, Kiefer und Fichte vorhanden. Die Artenzusammensetzung im Feldgehölz ist anthropogen geprägt. Es wurden 18 Höhlenbäume mit 23 bewohnbaren Höhlen festgestellt, allerdings sind zahlreiche Bäume von Baumefeu bewachsen, v.a. Robinien, aber auch Ahornarten, Eichen oder Pappeln, so dass die Anzahl der Höhlen auch deutlich höher liegen kann.

Da das Feldgehölz nicht genutzt wird, ist ein sehr hoher Totholzanteil vorhanden, zudem wurden zahlreiche Wurzelstöcke und Bäume v.a. in den nördlichen und östlichen Randbereichen abgelagert.



Biotope (FIN-Web 2021)

Im Feldgehölz ist stellenweise ein dichter Unterwuchs durch den Jungwuchs der Bäume vorhanden, teilweise sind Sträucher wie Hartriegel, Weißdorn und Holunder vorhanden. Im Bereich der westexponierten Böschung ist v.a. Robinien-Jungwuchs vorhanden, hier ist auch Brombeergestrüpp weit verbreitet.

Im Feldgehölz steht eine ca. 3,5x6m große, verfallene Hütte, in der noch Holz, Gartenmöbel etc. lagern. Auch im Außenbereich sind Ablagerungen vorhanden. Die Krautschicht besteht weitgehend aus Nährstoffzeigern, auffallend ist die starke Verbreitung von Efeu. Die Böschung entlang der Dieselstraße wurde im nördlichen Bereich neu aufgeschüttet. Im Westen des Feldgehölzes ist die ca. 5-6m hohe Böschung mit Ruderalflur bzw. mit Sukzession bestockt. Außerhalb des Feldgehölzes, in Richtung Main werden die Flächen als Wiesen- bzw. Ackerfläche (2019 Mais) genutzt.



Kormoranallgemeinverfügung (BayernAtlas 2021)

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen treten zeitlich begrenzte Wirkfaktoren und Wirkprozesse, wie bspw. die Kollision mit Baufahrzeugen, die Flächeninanspruchnahme durch Baustofflagerung sowie Emissionen von Schadstoffen (Abgase, Öle, Staub, Licht, Lärm) auf. Durch die Lage im Gewerbegebiet besteht bereits eine Vorbelastung durch Lärm und optische Störungen. Aufgrund der Ausstattung des Plangebietes muss jedoch mit erheblichen Verlusten bzw. Fragmentierung von Lebensräumen gerechnet werden. Außerhalb der Planfläche ist damit nicht zu rechnen. Während der Bauphase können durch Baufahrzeuge Barrierewirkungen entstehen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch das Bauvorhaben wird in eine Fläche von ca. 0,75 ha Feldgehölz eingegriffen. Das Feldgehölz bietet für zahlreiche geschützte Tierarten ein geeignetes Habitat als Brut-, Balz, Fortpflanzungs- und Wohnstätte oder als Nahrungshabitat. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen bieten derzeit dagegen nur eingeschränkt Habitatpotenziale. Durch das Vorhaben wird ein Teil des Planungsgebietes in Anspruch genommen, auf der restlichen Fläche kann das Potenzial als Trockenstandort gestärkt werden. Für einige Tierarten ist das Gebiet bereits durch das direkt angrenzende Gewerbegebiet fragmentiert. Die Fragmentierungswirkung wird durch das geplante Vorhaben (Versiegelung, Gebäude) insbesondere für wenig mobile Arten erhöht.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes und das damit verbundene Verkehrsaufkommen wird sich die Störungsintensität im Plangebiet erhöhen. Die Störungen in Form von Lärm, Lichtemissionen und Schadstoffemissionen werden deutlich höher ausfallen.

Durch die Höhe der Gebäude entstehen optische Störungen im üblichen Maß von Gewerbebebauung. Die exponierte Lage ist zusätzlich zu berücksichtigen.

Infolge grünordnerischer Festsetzungen im Bebauungsplan werden weitere Grünstrukturen entstehen, so dass weiterhin Nist- und Quartiermöglichkeiten für baumbrütende Vogelarten und baumhöhlenbewohnende Fledermausarten existieren.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Zur Minimierung der Eingriffe auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind folgende Maßgaben zu beachten:

V1 Zum Schutz angrenzender Strukturen erfolgt eine Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen innerhalb von Biotop- und Gehölzstrukturen

V2 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln und Wochenstubenzeiten von Fledermäusen in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

V3 Vor Durchführung der Rodungsarbeiten sind die potentiellen Höhlenbäume von einer fachkundigen Person auf Besatz von geschützten Tierarten zu kontrollieren. Nach endoskopischer Kontrolle aller Höhlungen durch eine fachkundige Person sind entsprechende Gehölze unmittelbar zu fällen. Wenn eine

Fällung nicht unmittelbar möglich ist sind alle Höhlungen vorsorglich bis zur Fällung zu verschließen. Ein zwischenzeitlicher Besatz kann somit ausgeschlossen werden. Diese Maßnahmen betrifft auch Höhlenbäume welche aktuell nicht erfasst und erst im Zuge der Erklösterung des Bestandes neu hinzukommen. Werden geschützte Tierarten angetroffen, ist umgehend das Umweltschutzamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzusprechen.

V4 Ein Teil der Gehölzverluste wird planintern ausgeglichen. Entlang der Straße sind Bäume zu pflanzen, im südlichen Bereich des pfg 3 sind die standortfremden Gehölze zu entfernen (v.a. Robinienjungwuchs) und durch heimische Pflanzen zu ersetzen. Es ist kein Einsatz von Dünger und Herbiziden erlaubt.

V5 Die Ackerfläche (Fl. Nr. 5700/6) wird mit autochthonem / regionalen Saatgut eingesät, z.B. „Feuchtwiese“ der Firma Rieger-Hofmann, Produktionsraum 21 Westdeutsches Berg- und Hügelland, Ursprungsgebiet Hessisches Bergland. Die Fläche ist ein- bis zweimal jährlich, frühestens ab dem 15. Juni zu mähen. Das Mähgut wird abgeräumt. Es ist kein Einsatz von Dünger und Herbiziden erlaubt.

V6 Bei der externen Ausgleichsfläche sind heimische Gehölzarten aus dem Vorkommensgebiet 4.1 „Westdeutsches Bergland“, Spessart-Rhön-Region zu verwenden.

V7 Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (warmweiße LED- Leuchten, ca. 3000 K mit geschlossenem Lampengehäuse). Lichtsmog ist durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang) und die Vermeidung von horizontaler oder nach oben gerichteter Abstrahlung zu vermeiden.

V8 Bei der Gebäudeplanung ist den Belangen des Vogelschutzes Rechnung zu tragen (Reduzierung von Durchsichten durch entsprechende Markierungen, Reduktion der Spiegelwirkung).

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG:

Durch die Pflanzgebote kann langfristig ein Teil der Gehölzverluste ausgeglichen werden (Baumreihe entlang der Straße; Pflanzung von Sträuchern und eines Auwaldes). Aufgrund des Time-Lag-Effektes sind im Vorfeld pro vorhandener Baumhöhle je zwei Vogel- und Fledermausnistkästen anzubringen.

Um die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 hinsichtlich zu verhindern, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

CEF1 Um die Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden sind im Vorfeld pro Baumhöhle je ein Vogel- und Fledermausnistkästen im Umfeld anzubringen, insgesamt also je 28 Stück. Die Nisthilfen müssen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsgebiet befestigt werden und müssen vor der Rodung der Bäume zur Verfügung stehen.

Aus den gerodeten Höhlenbäumen werden Stammabschnitte/Stämme incl. der vorhandenen Höhlungen gefertigt und im Bereich des erhaltenen 1500 m² großen Feldgehölzes auf Fl. Nr. 5700/6 bzw. im Bereich des Auenbiotops an der Heubachbrücke angebracht. Die Stammabschnitte/Stämme inkl. der jeweiligen Höhlung sind stehend an gesunde Bäume anzubinden und dauerhaft zu sichern. Auf ein Eindringen von Wasser in die Höhlung ist durch den schrägen Schnitt 45 Grad weit oberhalb der Höhlung zu sorgen. Sollten vor Ort keine ausreichenden Bäume zum „Anstellen“ vorhanden sein, sind im Umfeld Alternativen zu suchen (ggf. Möglichkeiten zur Sicherung auf der Ausgleichfläche).

Zusätzlich sind 28 Bäume an anderer Stelle aus der Nutzung zu nehmen (Biotopbäume).

Alle Standorte von künstlichen Nestern/Kästen als auch die Stammabschnitte und die Biotopbäume sind mittels GPS zu vermessen. Sie sind in die textliche- und plangrafische Darstellung des Grünordnungsplanes zu übertragen. Alle Standorte sind nach Möglichkeit auf Gemeindeeigentum zu wählen sodass eine aufwendige grundbuchrechtliche Sicherung „externer“ Flächen vermieden wird.

CEF2 Der Totholzstumpf im Bereich der Hütte, der zahlreiche Insektenlöcher aufweist, ist zu sichern und wieder einzubauen.

Es ist eine Umweltbaubegleitung zu beauftragen, die die Einhaltung der CEF-Maßnahmen überwacht.



Baustofflagerstätten, bauzeitlich genutzte Flächen und temporäre Wege für Baufahrzeuge werden ausschließlich innerhalb der Planfläche angelegt, bzw. bereits bestehende Wege genutzt. Um den Störungsfaktor Licht zu minimieren, sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur Lampen zugelassen, die ein insektenfreundliches Lichtspektrum emittieren.

Bewertung

Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie kann unter Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahmen und CEF-Maßnahmen eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die baubedingten Wirkfaktoren und -prozesse stellen einen starken Eingriff dar, werden aufgrund der zeitlichen Begrenzung jedoch als unerheblich eingestuft.

Die anlagenbedingten Wirkprozesse werden aufgrund der dauerhaften quantitativen Flächeninanspruchnahme und Wirkprozessen als erheblich eingestuft, ebenso die betriebsbedingten Wirkprozesse.

12.1.3 Schutzgut Fläche

Beschreibung

Durch das Bauvorhaben wird in eine Fläche von 1,89 ha eingegriffen, wobei hauptsächlich Gehölzstrukturen, aber auch landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Der Bebauungsplan überplant diese Flächen zur Nutzungsänderung in ein Gewerbegebiet.

Baubedingte Auswirkungen

Die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen darf ausschließlich im Baufeld erfolgen, damit keine weiteren Flächen beeinträchtigt werden.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Der vorhandene Baumbestand als auch die landwirtschaftliche Ackerfläche gehen unwiederbringlich verloren. Für das Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, d.h. bis zu 80% der der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden. Insgesamt nimmt der Anteil der Gewerbefläche 46% des Gesamtgebietes ein. Neben der geplanten Überbauung der Fläche mit Gewerbe sind rund 44% des Plangebietes als private und öffentliche Grünfläche vorgesehen. Etwa 10% des Gebietes wird aus bestehender, öffentlicher Verkehrsfläche gebildet. Infolge der Planumsetzung herrscht damit ein mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad vor.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen
Festgesetzte Grünflächen und Pflanzgebote mindern den Eingriff.

Bewertung

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden als erheblich eingestuft.

12.1.4 Schutzgut Boden

Beschreibung

Laut Bodenkarte 1:25.000 wird das Gebiet aus Flussablagerung, oberpleistozän (Niederterrasse) mit Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel gebildet. Der Untergrund ist durch Auffüllung, Aufschüttung und Aufspülung entstanden. Vorherrschend ist Braunerde (22d), gering verbreitet auch Podsol-Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung) und gering verbreitet mit Flugsanddecke. Das Gebiet gehört zur geologischen Einheit der Terrassenschotter und -sand, ungegliedert (nur in Nordbayern).

Die Tragfähigkeit als Baugrund ist wechselhaft und oft gering weshalb oft besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich sind und die Befahrbarkeit z.T. nur eingeschränkt möglich ist.



Bodenkundliche Einheit (BayernAtlas 2021)

Baubedingte Auswirkungen

Die intensive Bautätigkeit, v.a. der Einsatz großer und schwerer Maschinen, führt während der Bauphase zu Bodenverdichtungen. Durch Abgrabungen im Zuge der Erschließungsarbeiten kommt es ebenfalls zu Eingriffen in das Schutzgut. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsmäßiger Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften nicht eintreten.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die bisherige Hauptfunktion als Standort für Gehölze und Kulturpflanzen geht vollständig verloren. Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geht auf den versiegelten Flächen ebenso verloren. Ebenso geht hiermit ein Funktionsverlust des Bodens hinsichtlich seiner Eigenschaft als Filter und Puffer einher. Im Bereich der Grünflächen und Pflanzgebote kann der Boden diesen Eigenschaften nach wie vor nachkommen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Im Bereich der Pflanzgebotsflächen bleiben die Bodenfunktionen erhalten. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung kommt es hier zu verringerten Einträgen von Pestizid- und Düngemitteln.

Bewertung

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Es tritt ein Bodenverlust durch Versiegelung und Bebauung ein. Der Boden kann seinen ursprünglichen Funktionen nicht mehr in bisherigem Umfang nachkommen. Ständig begrünte Flächen erhöhen die Leistungsfähigkeit der Filter- und Pufferfunktion. Insbesondere auf Pflanzgebotsflächen ist mit einer Zunahme dieser Funktion zu rechnen, v.a. im Vergleich zur jetzigen Ackernutzung. Ein Bodenverlust durch Erosion ist aufgrund der Morphologie nicht zu erwarten. Insgesamt ist eine mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Boden festzustellen.

12.1.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine Fließ- und Stillgewässer.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Mains. Der Main, Gewässer 1. Ordnung, verläuft in rund 130 m westlich der gewerblichen Baufläche.

Der Auenbereich ist als Überschwemmungsgebiet, Hochwassergefahrenfläche HQ 100, HQ extrem und HQ häufig ausgewiesen. Teile des Plangebietes, die als Grünflächen ausgewiesen sind, befinden sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Flussaufwärts in Richtung Süden ist die Staustufe „Heubach“ errichtet.



Festgesetzte Schutzgebiete Wasser (BayernAtlas 2021)

Baubedingte Auswirkungen

Die Arbeiten mit schweren Maschinen im Rahmen der Baumaßnahmen führen zu Bodenverdichtungen, die zu einer Einschränkung der natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen führen. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsgemäßer Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften voraussichtlich nicht eintreten.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Auf den versiegelten Flächen können die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen nicht mehr erfüllt werden. Außerdem wird hier der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Die Baugrenze orientiert sich an der Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes, was die Versiegelung innerhalb dieser Zone untersagt. Die vorhandene Böschung, die mittig durch das Plangebiet verläuft, bleibt in ihrer Ausbildung unberührt und somit als natürlicher Wall erhalten. Durch die Umwandlung von Acker zu Grünland sowie die Umsetzung der Pflanzgebote wird der Bereich des Überschwemmungsgebietes hinsichtlich der natürlichen Wasserrückhaltung aufgewertet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Im Bereich der Pflanzgebotsflächen vermindert sich der Oberflächenabfluss, außerdem kann kleinräumig die Grundwasserneubildungsrate gesteigert werden.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind bau- und anlagebedingt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, da langfristig negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate und den Oberflächenabfluss entstehen.

12.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

Die vorhandenen Gehölzstrukturen tragen lokal zur Frischluftentstehung bei. Die Acker- und Wiesenfläche wirken kleinflächig als Kaltluftentstehungsgebiete und haben damit einen positiven Effekt auf das örtliche Mikroklima. Der Main mit Auenbereich fungiert als Kaltluftschneise.

Die Veränderung von Flächennutzungen, wie z.B. die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden, kann sich sowohl auf das Kleinklima der zu untersuchenden Fläche als auch auf angrenzende Flächen auswirken.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zeitweise zu Emissionen in Form von Staub und Schadstoffen durch Baustellenverkehr und -maschinen kommen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Veränderung von Flächennutzungen, wie die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden, kann sich sowohl auf das Kleinklima der zu untersuchenden Fläche als auch auf angrenzende Flächen auswirken. Zum einen geht die klimatische Ausgleichsfunktion durch die geplante Bebauung verloren. Zum anderen erwärmen sich versiegelte Flächen stärker. So auch hier im Plangebiet, da mit einer GRZ von 0,8 ein hoher Versiegelungsgrad vorliegt. Durch die Gebäudehöhe von rund 9,5 m kann der Transport der Frischluft beeinträchtigt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Die Pflanzgebotsflächen bewirken eine kleinräumige Verbesserung für das Klima im Plangebiet. Außerdem kann durch die Begrünung der Dächer eine weitere Verbesserung für das Klima erreicht werden. Großräumig gedacht, hat auch die Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen eine positive Auswirkung auf das Klima, da durch regenerative Energieerzeugung Emissionen eingespart werden können.

Bewertung

Die geplante Bebauung und Versiegelung des Planungsgebietes bewirken eine Verschlechterung des Kleinklimas. Der Eingriff in das Schutzgut Klima wird insbesondere durch die festgesetzten Pflanzgebote geringgehalten, da sich die Gehölz- und Baumpflanzungen mittel- bis langfristig positiv auswirken.

12.1.7 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Naturpark Spessart, dessen Zweck es ist, diesen als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln und zu pflegen. Im und um Plangebiet selbst sind keine Wander- oder Radwege ausgewiesen. Im Gemeindegebiet befinden sich der Main-, Drei-Länder-Radweg und die Wanderwege „Limesweg“, „Fränkischer Marienweg“ und „Weinlehrpfad“. Jedoch wird das Gebiet überwiegend durch die umgebenden Gewerbegebietsflächen geprägt. Durch fehlende Zugänglichkeit und die Lage im Gewerbegebiet kommt dem Plangebiet keine Bedeutung als Erholungsgebiet zu.

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Bauarbeiten kommt es zu zeitlich befristeten Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingt entsteht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch An- und Abfahrtsverkehr von Kunden und Lieferanten. Ebenso entsteht zusätzlicher Lärm durch Produktionsprozesse.

Die Fläche erfährt eine technische Überprägung, die die Erholungsfunktion der umliegenden Landschaft beeinträchtigt. Die Bedeutung der Erholungsfunktion des Plangebiets und der direkten Umgebung ist jedoch gering.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Durch die Pflanzgebote können optische Wirkungen gemindert werden.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind bau-, anlage- und betriebsbedingt geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

12.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen näheren Umfeld sind keine Denkmäler vorhanden. Auf der gegenüberliegenden Uferseite des Mains liegt das „Löwensteinische Schloss“, das als Dreiflügelanlage als Baudenkmal in Kleinheubach ausgewiesen ist. Der Ortskern Kleinheubach mit Schlossbereich ist als Ensemble (Aktennummer E-6-76-132-1) denkmalpflegerisch von Bedeutung. Das Ensemble umfasst den Schlossbereich im gesamten Umfang des Schlossparks, der sich entlang des Mains erstreckt. Vom Schlosspark ist das Plangebiet teilweise einsehbar, wobei das beiderseits des Schlossparkes schon große Gewerbeflächen ausgewiesen worden sind.

Bewertung

Durch die Vorbelastung des Gebietes liegt für das Schutzgut 'Kultur- und Sachgüter' lediglich eine geringe Betroffenheit vor.

12.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgeflechte sind bei der Bewertung des Eingriffs zu berücksichtigen, um Sekundäreffekte und Summationswirkungen einschätzen zu können.

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nutzungsänderung von Feldgehölzen, Acker- und Wiesenflächen zu Gewerbegebiet ■ Anlage von Grün- und Pflanzflächen 	mittel
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Nutzungsänderung und Versiegelung ■ Rodung von Gehölzen 	hoch
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche ■ Versiegelung und Verdichtung durch bauliche Anlagen 	mittel bis hoch
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ■ Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Verdichtung und Versiegelung ■ Grünordnerische Maßnahmen fördern natürliche Bodenfunktionen 	mittel
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ■ Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung und -verdichtung ■ Eintrag von Schadstoffen durch Bau ■ Grünstrukturen sichern natürliche Wasserhaushaltsfunktionen und Rückhaltevermögen 	gering
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ■ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Versiegelung und große Baukörper ■ Grünstrukturen wirken ausgleichend 	gering
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ■ Baubedingte, zeitlich befristete Zunahme des Verkehrs und damit der Lärm- und Abgasemissionen ■ Lärm- und Abgasemissionen durch An- und Abfahrtsverkehr sowie Produktionsprozesse 	gering
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sichtbeziehungen vom Schlosspark 	gering

Im vorliegenden Fall liegen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt', 'Fläche', 'Boden', 'Wasser' sowie 'Klima' vor. So wirkt die Versiegelung von Fläche und Boden direkt auf die Wasserretention, die Grundwasserneubildung als auch das örtliche Kleinklima.

12.1.10 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der Realisierung des geplanten Gewerbegebiets sind die vorgenannten Umweltauswirkungen verbunden. Ohne die geplante Nutzung würden die betroffenen Flurstücke weiterhin als Gehölze, landwirtschaftliche Ackerfläche, Intensivgrünland sowie Deponie genutzt werden. Die aufgeführten Beeinträchtigungen würden nicht eintreten.

Alternative Planungsmöglichkeiten erscheinen nicht sinnvoll, da die Planung direkt an das bereits bestehende Gewerbegebiet anschließt und somit die bestehende Erschließungsinfrastruktur effizienter ausgelastet werden kann.

12.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bestandsaufnahme des Umweltberichtes zur Bewertung der Umwelt sowie die Ermittlung der Prognose der Umweltauswirkungen beruhen auf einer rechnerischen Bilanzierung von einerseits bestehenden Landschaftsbereichen und andererseits geplanten Flächennutzungen. Eine Gegenüberstellung beider Bilanzen (`Bestand` und `Prognose`) ergibt eine Gesamtbilanz, aus der abgelesen werden kann, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Diese Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003.

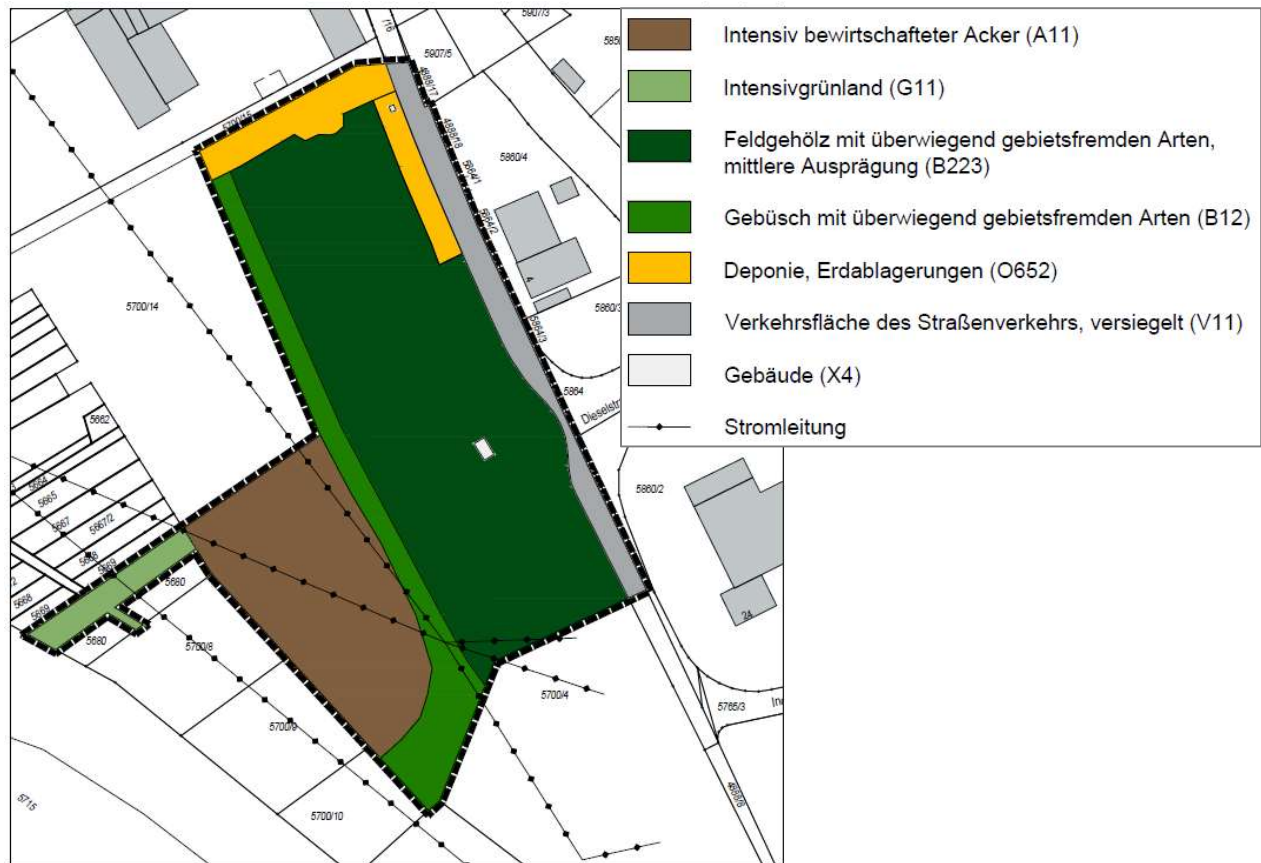
Der Leitfaden der Eingriffsregelung sieht die Umsetzung der Eingriffsregelung in folgenden 4 Schritten vor:



Arbeitsschritte der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Quelle: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003, Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen)

12.2.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Schritt 1)

Nachfolgende Grafik zeigt das Ergebnis der Bestandsaufnahme vor dem Eingriff und dient als Grundlage zur Erfassung und Bewertung des Plangebietes entsprechend Schritt 1 des Regelverfahrens.



Entlang des Nordrandes und zum Teil entlang der Dieselstraße im Osten befinden sich künstliche Erd- und Steinablagerungen (O652), die teilweise sich selbst überlassen sind. Die entlang des Ostrand verlaufende Dieselstraße mit Gehweg ist asphaltiert (V11).

Das mittig gelegene Feldgehölz tritt mehrschichtig mit überwiegend gebietsfremden Arten mittlerer Ausprägung auf (B223). Der besonnte Böschungsbereich wird von einem Gebüsch mit überwiegend gebietsfremden Arten (B12) eingenommen. Unterhalb der Böschung grenzt intensiv bewirtschafteter Acker (A11) und Intensivgrünland (G11) an. **Das Intensivgrünland im Südwesten des Plangebietes und die Straße erfährt keine Änderung und wird deshalb nicht bilanziert.** Der Schuppen und die Trafostation sind als Gebäude (X4) eingestuft.

Auf der Grundlage der Bestandskartierung und der Digitalen Flurkarte wurden mittels CAD die Flächen vor dem Eingriff ermittelt. Siehe hierzu folgende Darstellung.

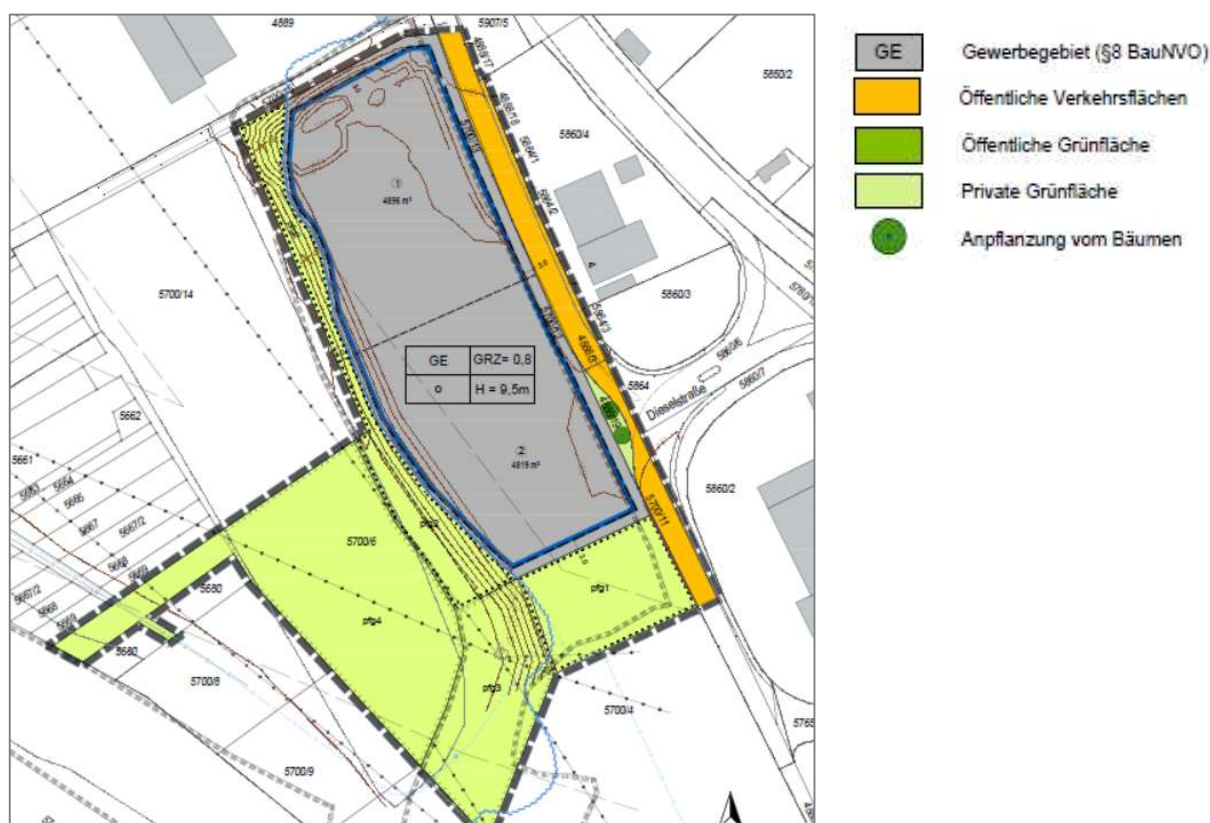
Biototyp	Fläche in m²
Intensiv bewirtschafteter Acker (A11)	3.887
Feldgehölz (B223)	9.521
Gebüsch (B12)	1.892
Deponie, Erdablagerungen (O652)	1.159
Verkehrsfläche des Straßenverkehrs, versiegelt (V11)	1.922
Gebäude (X4)	25
Summe	18.406

Um den Ausgleichsbedarf für das Plangebiet ermitteln zu können, ist dieses zunächst nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft - durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter - in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu untergliedern. Die Einstufung wird nach den jeweils vorherrschenden Bedeutungen vorgenommen und soll Flächen gleicher Bedeutung zusammenfassen.

Kategorie I		Kategorie II		Kategorie III
Unterer Wert	Oberer Wert	Unterer Wert	Oberer Wert	
Verkehrsfläche Versiegelte Fläche durch Gebäude	Ackerfläche Intensivgrünland Deponie Gebüsch	-	Feldgehölz	Im Plangebiet nicht vorhanden

12.2.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs (Schritt 2)

Der Bebauungsplan Änderung und Erweiterung `Gewerbegebiet Süd II` mit dem möglichen Eingriff in Natur und Landschaft dient als Grundlage zur Erfassung und Bewertung des Plangebietes entsprechend Schritt 2 des Regelverfahrens.



Der Bebauungsplan legt die Art und das Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft nur überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Dies geschieht im Bebauungsplan Änderung und Erweiterung `Gewerbegebiet Süd II` durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ).

Bei der Weiterentwicklung der Planung kann der erforderliche Kompensationsaufwand durch die am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen, zu denen auch grünordnerisch wirksame Maßnahmen zählen, verringert werden. Das bloße Einbeziehen von Flächen, in die nicht eingegriffen wird, stellt keine anrechenbare Vermeidungsmaßnahme dar. Soweit Vermeidungsmaßnahmen in der Planung vorgesehen sind, kann – je nach Ausschöpfung der im Einzelfall gegebenen Möglichkeiten – ein niedrigerer Kompensationsfaktor innerhalb der angegebenen Spanne gewählt werden. Ein niedriger Kompensationsfaktor kann auch in Fällen der Bebauung versiegelter Flächen (z. B. Konversionsflächen) angemessen sein, sofern nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB überhaupt ein Ausgleich erforderlich ist.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes und der Digitalen Flurkarte wurden mittels CAD die Flächen der Nutzung nach dem Eingriff ermittelt. Siehe dazu folgende Darstellung.

Biotoptyp	Fläche in m ²
Überbaubarer Bereich GE (X2)	8.651
Verkehrsfläche des Straßenverkehrs, versiegelt (V11)	1.922
pfg1 (Erhalt Feldgehölz)	1.348
pfg2 (B116, Gebüsche ruderaler Standorte + Lesesteinriegel)	1.482,2
pfg3 (B112 – Mesophiles Gebüsch, Hecken)	1.606,2
Pfg4 (G221 Mäßig artenreiche Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen)	3.263,1
Öffentliche Grünfläche (V51 Grünfläche und Gehölzbestand junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen)	133
Summe	18.406

Das Gewerbegebiet wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, was einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) zuzuordnen ist. Die Verkehrsfläche (1.922 m²) und die bestehende Wiesenfläche im Südwesten des Plangebietes erfährt keine Nutzungsänderung und wird deshalb in der Betrachtung nicht einbezogen. Bei der Planung werden die Pflanzgebotsflächen pfg2(teilweise), pfg3 und pfg4 als am Eingriffsort durchgeführte Vermeidungsmaßnahmen herangezogen.

12.2.3 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (Schritt 3)

Im folgenden Schritt 3 des Regelverfahrens werden die Gebiete, die wegen ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung in verschiedene Kategorien eingestuft wurden (Schritt 1), mit den Gebieten, die aufgrund ihrer Eingriffsschwere in verschiedene Typen eingestuft wurden (Schritt 2), überlagert. Die auf diese Teilgebiete unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität entfallenen Flächengrößen wurden CAD-technisch ermittelt und in nachfolgender Tabelle aufgelistet.

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung bietet für die einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten Spannen von Kompensationsfaktoren an. Aus diesen wird in Abhängigkeit von Umfang und Qualität, der am Eingriffsort durchgeführten Maßnahmen (Schritt 2), der zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt.

Vor dem Eingriff	Nach dem Eingriff	
	Typ A GRZ = 0,8	Typ B
	Gewerbegebiet	Grünfläche/ Pflanzgebote
Kategorie I, Unterer Wert		
Versiegelte Fläche durch Gebäude, Asphalt, etc.	0,0	0,0
Kategorie I, Oberer Wert		
Ackerfläche	0,45	0,0
Intensivgrünland	0,45	0,0
Gebüsch	0,45	0,0
Deponie, Erdablagerungen	0,30	0,0
Kategorie II, Oberer Wert		
Feldgehölz	1,0	0,0

Die jeweilige Flächengröße der Teilgebiete aus der Überlagerung ist mit dem gewählten Faktor zu multiplizieren. Daraus ergibt sich der in die Abwägung einzustellende Kompensationsumfang.

vor dem Eingriff	nach dem Eingriff	Faktor	Fläche in m²	Kompensationsumfang in m²
Feldgehölz	Gewerbegebietsfläche	1	7.514	7.514
Gebüsch	Gewerbegebietsfläche	0,45	87	39
Deponie	Gewerbegebietsfläche	0,30	1.025	308
Gebäude	Gewerbegebietsfläche	0	25	0
Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	0	1.922	0
Feldgehölz	Grünfläche/Pflanzgebot	0	2.011	0
Acker	Grünfläche/Pflanzgebot	0	3.876	0
Deponie	Grünfläche/Pflanzgebot	0	140	0
Gebüsch	Grünfläche/Pflanzgebot	0	1.805	0
Ergebnis des notwendigen Kompensationsumfangs			18.406	7.861

12.3 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Das Ziel der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen ist es, die Anlage in das Landschaftsbild einzubinden sowie neue Lebensraumstrukturen zu schaffen.

Der Ausgleich des Eingriffes kann grundsätzlich auf drei verschiedene Arten erfolgen:

- a) Ausgleich auf den Baugrundstücken
- b) Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (i.d.R. am Planrand)
- c) Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes

Der Ausgleich kann nicht nur räumlich sondern auch zeitlich getrennt vom Eingriff realisiert werden. Der Ausgleich des vorliegenden Bebauungsplanes soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Grünflächen und Pflanzgebote) und außerhalb stattfinden.

Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Die Größe des Ausgleichs berechnet sich aus dem Ergebnis des Kompensationsumfangs, d.h. es wird ein Ausgleich von 7.861 m² benötigt.

Folgender Ausgleich ist bei den festgesetzten Pflanzgeboten anrechenbar.

pfg1	->	0m²
pfg2 (nur Reptilienlebensraum)	->	2x10 m²
pfg3	->	1.606 m²
pfg4	->	3.263 m²

Innerhalb des Geltungsbereiches sind **4.889 m² Fläche** von Pflanzgeboten für den Ausgleich anrechenbar. Es muss ein weiterer externer Ausgleich von **2.972 m²** erfolgen.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Um den Gehölzverlust auszugleichen, werden auf der Ausgleichsfläche agm1 auf dem Flurstück 4889 im Auebereich des Mains Gehölze der Hartholzaue angepflanzt. Zur Verwendung kommen Gehölze der Hartholzaue, z.B. Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Zweigriff. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriff. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gew. Schneeball (*Viburnum opulus*).

Es wird eine Fläche von 1.500m² bepflanzt.



Auf der Ausgleichsfläche agm2 (Flurstück 8727/0) wird ein Teil des Kiefernbestandes der Gemeinde Großheubach im Distrikt I, Oberwald Abteilung Langenberg in einen Eichenbestand umgebaut. In dem ca. 95-jährigen Kiefernbestand (Flächenanteil 96%) mit Buchen, einzelnen Birken und Fichten wird das Nadelholz entfernt. Ein lichter Schirm aus Buche, Birke und einzelnen Kiefern bleibt stehen und schützt die empfindlichen Eichenpflanzen in der Aufwuchsphase. Auf der Pflanzfläche werden Traubeneiche (80%) und Buche (18%) ausgepflanzt. Die vorhandene Buchenverjüngung (2%) wird übernommen. Im Zuge der späteren notwendigen Bestandspflege ist darauf zu achten, dass die geplanten Baumartenanteile gesichert werden.



Laut Mail vom 16.11.2021 der Unteren Naturschutzbehörde gilt folgende Regelung für die Berechnung der notwendigen Waldumbauberechnung: „Das Mindestmaß für eine vorbildliche Waldbewirtschaftung liegt bei einem Laubholzanteil von 30%. Diese 30% können nicht für die Wertpunktberechnung berücksichtigt werden.“

Bei einem noch notwendigen Ausgleich von 1.472m² sind also 30 % (442m²) mehr zu veranschlagen. Damit wird für den Waldumbau eine Fläche von 1.914m² festgelegt.

Bei den Ausgleichsflächen sind heimische Gehölzarten aus dem Vorkommensgebiet 4.1 „Westdeutsches Bergland“, Spessart-Rhön-Region zu verwenden.

- ➔ Durch die planinternen Ausgleichsmaßnahmen (Ansaat Feuchtwiese, Anpflanzung heimische Gehölze, Schaffung Reptilienlebensraum) und die planexternen Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzen von Gehölzen der Hartholzaue und Waldumbau) wird ein ausgeglichener Naturhaushalt erreicht. Ein vollständiger Ausgleich konnte erzielt werden.

12.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan enthalten:

- pfg1 - Erhalt des Feldgehölzes
- pfg2 - Erhalt des Bewuchses an der Böschung und Schaffung von Reptilienlebensräumen
- pfg3 - Beseitigung des Robinienjungwuchs und Anpflanzung von standortgerechte, heimische Gehölze
- pfg4 - Ansaat mit autochthonem / regionalen Saatgut zur Entwicklung einer Feuchtwiese
- agm1 – Anpflanzung von Gehölzen der Hartholzaue
- agm2 – Waldumbaumaßnahme

Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz

- V1 - Begrenzung des Baufeldes
- V2 - Zeitliche Begrenzung von Rodungsarbeiten
- V3 - Kontrolle der Höhlenbäume vor Rodung
- V4 - Beseitigung des Robinienjungwuchs und Anpflanzung von standortgerechte, heimische Gehölze
- V5 - Ansaat mit autochthonem / regionalen Saatgut zur Entwicklung einer Feuchtwiese
- V6 - Anpflanzung von Gehölze einer Hartholzaue (planextern)
- V7 - Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung
- V8 - Vogelschutz berücksichtigen durch angepasste Gebäudeplanung

CEF-Maßnahmen für den Artenschutz

- CEF1 - Ausgleich der Höhlenbäume durch Schaffung (pro Baumhöhle) von je ein Vogel- und Fledermausnistkästen, Versetzen der Stammabschnitte/Stämme mit den vorhandenen Höhlungen und je Festlegung von je einem Biotopbäume (jeweils 28 Stück).
- CEF2 - Sicherung und Wiedereinbau des Totholzstumpfes
- Beauftragung einer Umweltbaubegleitung

12.5 Planungsalternativen und Begründung der getroffenen Wahl

Der Bebauungsplan dient der Erweiterung der Gewerbeflächen an einem integrierten Standort in Großheubach aufgrund konkreter Nachfragen. Diese zusätzlichen Gewerbeflächen grenzen an das vorhandene Gewerbegebiet an und können somit in den räumlichen Kontext des `Gewerbegebietes Süd II` in Großheubach eingebunden werden. Es wurde festgestellt, dass die Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben hauptsächlich durch die Überbauung von Feldgehölzen und der damit verbundenen Versiegelung verursacht werden. Durch den hohen flächenmäßigen Anteil an Grünstrukturen/ Pflanzgebieten (44% der Gesamtfläche) im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen kompensiert werden.

Es sprechen v. a. auch folgende städtebauliche und weitere öffentlich-rechtliche Aspekte für die Planung:

- Da keine Wohnbebauung in der Umgebung vorhanden ist, sind die Störungen für die Bevölkerung gering.
- Die Fläche liegt zwischen bestehenden Gewerbeflächen und weist daher eine starke Vorprägung auf. Weitere Erschließungsstraßen werden im Sinne des schonen Umgangs mit dem Schutzgut Fläche nicht benötigt.
- Die bestehende Erschließungsinfrastruktur ist ausreichend und kann durch die vorliegende Planung beidseitig genutzt werden. Es ergibt sich eine verbesserte Auslastung der vorhandenen Erschließungsinfrastruktur.
- Die gewerblichen Bauflächen werden im Bestand an einem Standort verdichtet.
- Ziel ist die Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen vor Ort in Großheubach zur Steigerung der Attraktivität von Großheubach und die Unterstützung ortsansässiger Betriebe durch die Schaffung / Bereitstellung von Erweiterungsflächen. Bei den ortsansässigen Betrieben ist sonst mit nachteiligen Folgen für hinsichtlich des Arbeitsplatzangebotes zu rechnen.
- Die Berücksichtigung der sensiblen Naturschutzbelange war vor Beginn des Planungsprozesses schon Hauptkriterium der Untersuchung. Im nun begonnenen gesamten Planungsprozess der Bauleitplanung und bei der Festlegung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen konnten die sensiblen Naturschutzbelange möglichst umfassend berücksichtigt werden. Mit den planinternen Ausgleichsflächen im Südwesten des Plangebietes wird ein Übergang von der bestehenden gewerblichen Siedlungsstruktur zur freien Natur geschaffen.
- Auf dem Gebiet der Gemeinde stehen keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung, die in engem Siedlungszusammenhang dieselbe städtebauliche und betriebswirtschaftliche Eignung für die beabsichtigte Nutzung aufweisen.

Betrachtung weiterer Standorte im unüberplanten Außenbereich:

Durch die topografischen Rahmenbedingungen Großheubachs, Lage in der Mainau und nur ein Siedlungsbereich, grenzen sich die Erweiterungsmöglichkeiten für gewerbliche Bauflächen deutlich ein.

Im Westen der Gemeinde schließt sich an den Ortsrand (Gebiet Dammäcker) ein Landschafts- und Naturschutzgebiet sowie die Weinberge am Busigberg an. Lediglich im Anschluss an die Mischgebietsfläche Dammäcker ließe sich eine Erweiterung in ähnlicher Größe wie das Plangebiet vorsehen. Die zunehmende Hangneigung hin zu den Weinbergen und die gewünschte städtebaulichen Konzentration der Gewerbegebietsflächen an einem Standort in Großheubach lassen nur eine Bewertung mit nachgeordneter Eignung zu.

An der Erschließungsstraße „Am Trieb“ liegt am nordöstlichen Ende Großheubachs in leichter Hanglage eine weitere Fläche im Siedlungsanschluss. Angrenzend an die ca. 8 ha große Fläche befinden sich Erholungsangebote (Tennisplätze) und die Wohngebiete „Sandheide“ und „Trieb“. Östlich grenzt ein großräumiges Waldgebiet an die Fläche an. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind kleinteilig und weisen dadurch eine hohe Strukturvielfalt auf. Durch die Integrierte Lage und die vielen schützenswerten Gebietsbereiche im Umfeld weist der Flächennutzungsplan für diese Fläche die Zielstellung von gemischter und Wohnbaufläche auf. Durch die Lage wäre auch mit erhöhtem Schwerlastverkehr in den angrenzenden Wohngebieten zu rechnen, was städtebaulich nicht gewünscht und als konfliktreich zu bewerten ist.

Entlang der Miltenberger Straße zwischen Netto-Markt und Kiesabbaugebiet liegt eine Fläche von ca. 10 ha am Südosten Großheubachs die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Die Fläche ist im FNP schon länger als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Fläche besitzt auch durch den direkten Anschluss an die bestehenden gewerblichen Infrastrukturen und das Fehlen von naturschutzfachlichen Belangen eine hohe Eignung für eine gewerbliche Erweiterung, jedoch weist das Gebiet extrem kleinparzellierte Flurstücke auf. Die Verfügbarkeit der Grundstücke ist trotz großer Anstrengungen hinsichtlich der Gemeindeverwaltung noch nicht gegeben.

Südöstlich dem Kiesabbaugebiet entlang der St2309 schließen sich Flächen mit der gleichen Eignung für gewerbliche Baugebiete an. Sie sind ebenfalls im FNP als geplante gewerbliche Bauflächen ausgewiesen und besitzen die gleiche Kleinparzellierung der Flurstücke und die dadurch gegebene Nichtverfügbarkeit. Entlang der Strecke der ehemaligen St2309 nach Miltenberg liegt eine rund 10 ha große Fläche, die direkt an die bestehenden Gewerbegebiete angrenzt. Die Fläche ist durch kleinräumige landwirtschaftliche Nutzung, Gehölze und Streuobstbestände geprägt. Westlich grenzen der Main mit seinen Auebereichen und südlich landwirtschaftliche Flächen an. Westlich der Fläche befindet sich das geschützte Biotop „aufgelassene Streuobstparzelle O Staustufe Kleinheubach“. Es befinden sich keine ABSP Flächen in dem Gebiet. Allerdings liegt die gesamte Fläche im Projektgebiet des Projektes „Streuobstwiesen im Untermain“ des BayernNetzNatur. Die Erschließung der Fläche auch für Schwerlastverkehr ist durch die Nähe zur gut ausgebauten Miltenberger Straße gegeben. Da keine Wohnbebauung in der Umgebung vorhanden ist, sind die Störungen für die Bevölkerung gering. Durch die Lage im Anschluss an bestehende Gewerbebebauung ist das Gebiet bereits vorbelastet. Aufgrund der genannten Gründe besteht eine Eignung, jedoch stehen hier die naturschutzfachlichen Belange und die Kleinparzellierung der Flurstücke und die dadurch gegebene aktuelle Nichtverfügbarkeit einer Überplanung entgegen.

Auch das vorliegende Plangebiet unterliegt naturschutzfachlichen Restriktionen. Die Auswahl des Standortes liegt jedoch begründet in der integrierten Lage des Plangebietes zwischen den bestehenden gewerblichen Nutzungen und der nicht gegebenen Verfügbarkeit der anderen Potentialflächen. Ein weiteres Wachsen in den Außenbereich konnte vermieden werden und die bestehende Erschließungsinfrastruktur kann einer höheren Auslastung zugeführt werden.

Betrachtung unbebaute Flächen in gewerblichen Bauflächen

Mit Stand vom 13.12.2021 sind im Gemeindegebiet Großheubach verschiedene rechtskräftig überplante gewerbliche Bauplätze (gelbe Markierung auf dem Lageplan) ausgewiesen.

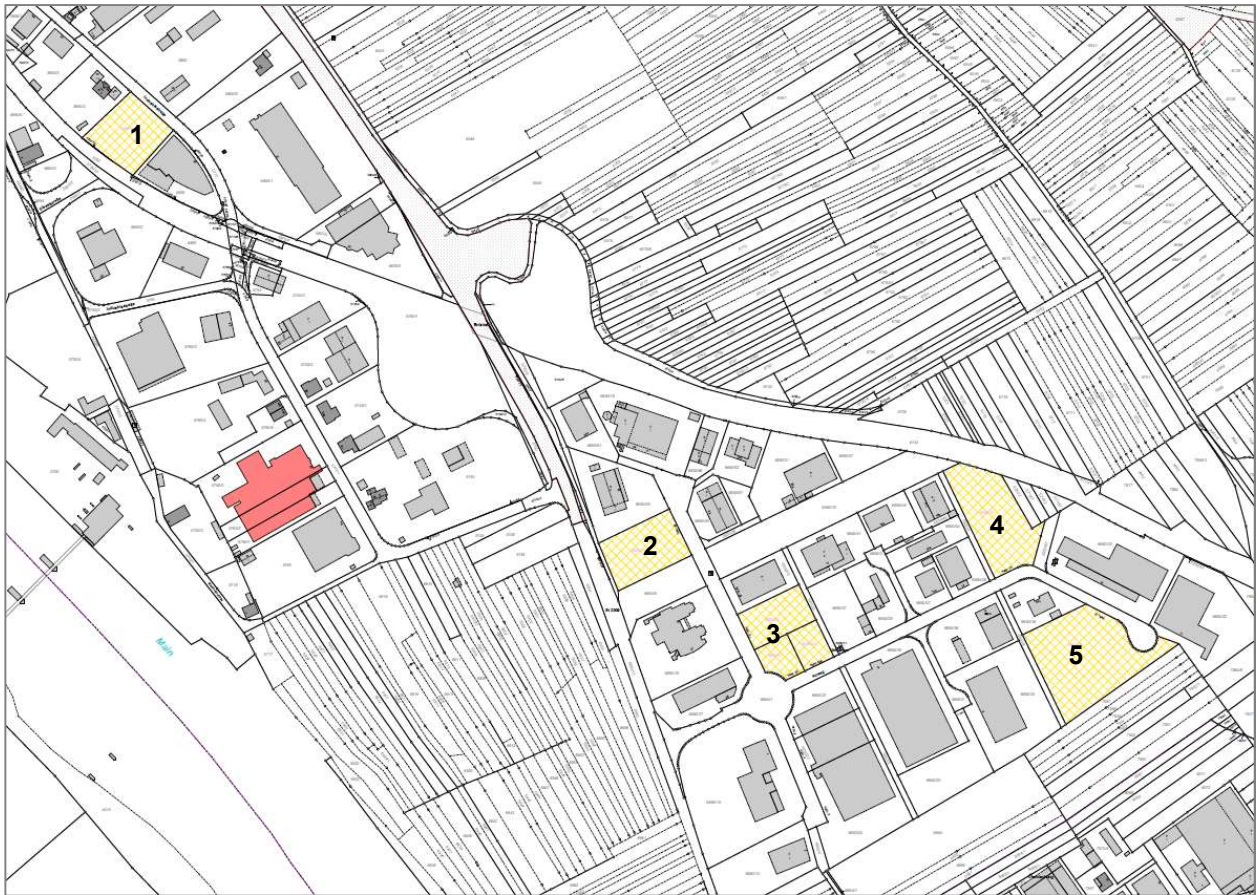
Nr. 1 – Fläche 0,3 ha, Das Flurstück 5850/1 dient als Lagerfläche für den Betrieb Zöller in der Industriestraße 19, deshalb besteht keine Verfügbarkeit.

Nr. 2 – Fläche 0,3 ha, Das Flurstück 6850/17 ist derzeit mit einer Zelthalle bebaut. Der Eigentümer möchte einen Bauantrag für eine gewerbliche Halle stellen, um seine Harley Davidson Vertretung zu etablieren.

Nr. 3 – Fläche 0,4 ha, Bei den Flurstücken 6850/20, 6850/21 und 6850/43 wurde die drei Eigentümer in verschiedenen Gesprächen und zu verschiedenen Zeitpunkten wiederholt auf eine Veräußerung ihrer Grundstücke angesprochen. Es besteht keinerlei Verkaufsbereitschaft.

Nr. 4 – Fläche 0,45 ha, Das Flurstück 6850/32 ist die Erweiterungsfläche für den Betrieb Trelleborg im Auweg 12, deshalb besteht keine Verfügbarkeit.

Nr. 5 – Fläche 0,68 ha, Das Flurstück 6850/34 ist die Erweiterungsfläche für den Betrieb FRIPA Papierfabrik, Miltenberg, deshalb besteht keine Verfügbarkeit.



Quelle: Gemeindeverwaltung Großheubach

- Aus den genannten Gründen bei der Betrachtung weiterer Standorte im unüberplanten Außenbereich und der unbebauten Bauplätze in gewerblichen Bauflächen kommt die Gemeinde Großheubach zu dem Ergebnis dass die gewählte Standortalternative nach aktuellen Bewertungskriterien als geeignete Plangebietswahl einzustufen ist.

13 Angabe zur Durchführung der Umweltprüfung

Die für den vorliegenden Umweltbericht verwendeten Daten, Planungsgrundlagen und Gutachten finden sich im Anhang und wurden an den entsprechenden Stellen im Bericht gekennzeichnet. Eigene Recherchen und Ortsbegehungen in den Jahren 2018 und 2019 ergänzen diese. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

14 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

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. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen nachhaltig zu erfassen. Für die Bebauungsplanung im Bereich des Plangebietes 'Gewerbegebiet Süd II' sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.

14.1 Inhalte des Monitorings

Nachzuweisen ist:

- ob die angewandte Prüfmethode, die auf der Basis der Biotopbewertung als Indikator für alle Schutzgebiete eingesetzt wurde, für das Plangebiet die richtige Bewertung lieferte.

- ob die Wertfaktoren der Biotopbewertung auch langfristig vertretbar sind.
- ob die Versiegelung des gesamten Plangebietes entsprechend der Prognosen eingehalten wurde.
- ob es weitere Umweltbelastungen gab, die von der Natur der Sache nicht sicher vorhergesagt werden können.

14.2 Monitoring – Zeitplan

Wie das Monitoring funktioniert, also wann und in welcher Weise die Gemeinde ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, bestimmt der folgende Zeitplan. Dazu wird im vorliegenden Umweltbericht eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt aufgenommen:

Termin	Monitoringaufgabe
Vor Beginn der Baumaßnahme	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wurden die potentiellen Höhlenbäume vor der Rodung von einer fachkundigen Person auf Besatz von geschützten Tierarten kontrolliert? ■ Wurden die CEF-Maßnahmen „CEF1“ und „CEF2“ durchgeführt? ■ Wird die festgelegte Bauzeit zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eingehalten, bzw. wurde bei anderen Bauzeiten die Begehung oder die vorbeugende Freiräumung der Bauflächen vorgenommen? ■ Wurde die zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten beachtet?
Während der Bauphase	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wird die Begrenzung des Baufeldes bzw. die geplante Baustelleneinrichtung eingehalten?
Nach der Bauphase	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wurde insektenfreundliche Beleuchtung verbaut? ■ Wurden die Belange des Vogelschutzes bei der Gebäudeplanung (Reduzierung von Durchsichten durch entsprechende Markierungen, Reduktion der Spiegelwirkung) berücksichtigt?
1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wurden die Pflanzgebote / Anpflanzungen / Ansaaten entsprechend der Bebauungsplanung vollständig umgesetzt? ■ Wurden alle Anpflanzungen mit den aufgeführten einheimischen Gehölzen umgesetzt? ■ Wurden die Vorgaben des Pflegemanagements berücksichtigt? ■ Wurden die Funktionskontrollen bzgl. Qualität und Quantität der Ansaaten und Anpflanzungen, zur Kontrolle der erwünschten Zielerreichung dokumentiert und abgestimmt?
Dauer der Betriebszeit	<ul style="list-style-type: none"> ■ Werden die Ausgleichsmaßnahmen gepflegt? ■ Wurden die CEF-Maßnahmen hinsichtlich ihrer Funktionserfüllung kontrolliert? Über die Ergebnisse des Monitorings ist die UNB zu informieren. Sind die Maßnahmen nicht wirksam bzw. bestehen Defizite, sind Maßnahmen zur Nachsteuerung mit der UNB abzustimmen. Der UNB ist ein Bericht über die Einhaltung und Umsetzung als Protokoll oder Bericht vorzulegen.

- Neubewertung der Umweltbelange nach Einstellung der neuen Erkenntnisse
- Evtl. Bestimmung neuer Ausgleichsflächen
- Vorlage im Gemeinderat und dem Landratsamt

15 ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Bebauungsplan Änderung und Erweiterung 'Gewerbegebiet Süd II' werden Gehölzstrukturen, landwirtschaftliche Acker- und Wiesenfläche sowie Erdablagerungen überplant. Als voraussichtliche Umweltauswirkungen ist hauptsächlich der Eingriff in das Schutzgut 'Tiere und Pflanzen' von Bedeutung.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen u.a.

- Umsiedlung eines ansässigen Betriebes und Schaffung von Erweiterungsflächen für einen ansässigen Betrieb
- Effizientere Auslastung der Verkehrs- und Erschließungsinfrastruktur
- Entwicklung 44% des Geltungsbereichs als Grünfläche mit Pflanzgeboten
- Verbesserung der Retentionsflächen im Überschwemmungsgebiet des Mains durch Entwicklung extensiver Grünflächen
- Baufeld- und Bauzeitbeschränkung
- Höhenbeschränkung der Gebäude
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung und Maßnahmen zum Vogelschutz bei der Gebäudeplanung
- Festlegung von planexternen Ausgleichsflächen

16 Abwägung

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes `Gewerbegebiet Süd II` soll die benötigten Gewerbegebietsflächen zur Verfügung stellen. Dabei werden Gehölzstrukturen, landwirtschaftliche Acker- und Wiesenfläche sowie Erdablagerungen im direkten Anschluss an bereits vorhandene Gewerbeflächen in Anspruch genommen.

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange `Schaffung von gewerblichen Bauflächen und damit Sicherung des Arbeitsplätze vor Ort und **Sicherung von ortsansässigen Unternehmen in Großheubach**` gegenüber den unvermeidlichen Eingriffen in die Natur stuft der Markt Großheubach entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit die erstgenannten, öffentlichen Belange gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft höherrangig ein.

Durch die verbesserte Auslastung der vorhandenen Erschließungsinfrastruktur, die geringe Festlegung neuer Straßenflächen sowie durch die Anlage von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb **und außerhalb** des Plangebiets wird ein ausgeglichener Naturhaushalt gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff erreicht. Als voraussichtliche Umweltauswirkungen ist vor allem der Verlust von Boden und Bodenfunktionen zu nennen. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht von erheblicher Bedeutung.

Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belangs ist dieser unvermeidbare Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar.

Die genannten Aspekte, sowie der Erhalt und die Neuanpflanzung von Biotopstrukturen zeigen, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Gesamtschau weder erheblich noch nachhaltig beeinträchtigt wird. Der Markt hat sich im Vorfeld ihrer Planungsentscheidung mit der Überwachung (Monitoring) befasst und hinreichende Kontrollmechanismen vorgesehen.

Aus den genannten Gründen kommt der Markt Großheubach zu dem Ergebnis, dass die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes `Großheubach - Gewerbegebiet Süd II` nach der Festsetzung der Ausgleichsflächen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung trägt.

Markt Großheubach, den

1. Bürgermeister Gernot Winter

QUELLENVERZEICHNIS

Für die im vorliegenden Umweltbericht getroffenen Aussagen, Bewertungen und Beschreibungen wurden folgende Quellen herangezogen:

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Markt Großheubach (2006): Flächennutzungsplan

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2020

Regierung von Unterfranken, Regionalplan Bayrischer Untermain (1), 25.08.2020

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 2. Erweiterte Auflage Januar 2003

Internetquellen

Bayrisches Landesamt für Umwelt 2020, FIN-Web – FIS-Natur Online

Bayrisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, BayernAtlas, 2021