

**BEGRÜNDUNG ZUR
8. ÄNDERUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
DES
MARKTES GROSSHEUBACH**

Kreis Miltenberg

Stand: 06. Juni 2023

Änderungen sind in grün eingearbeitet

Inhalt

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan	3
1.2	Planwerk und Plangrundlage	4
2	Planungsvorgaben	4
2.1	Baugesetzbuch (BauGB)	4
2.2	Landesentwicklungsplan Bayern	4
2.3	Regionalplan	5
3	Darstellungen	6
3.1	Gewerbegebiet (§8 BauNVO) und Fläche für naturschutzfachlichen Ausgleich	6
4	Erschließung	7
4.1	110 kV-Freileitung Großeubach Amorbach der Bayernwerk Netz GmbH	7
5	Grundwasserschutz	9
6	Immissionsschutz	10
7	Denkmalschutz	11
8	Bodenschutz	13
9	Umweltbericht	14
9.1	Einleitung	14
9.2	Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung	14
9.2.1	Schutzgut Boden	14
9.2.2	Schutzgut Fläche	14
9.2.3	Schutzgut Klima / Luft	14
9.2.4	Schutzgut Wasser	14
9.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
9.2.6	Schutzgut Mensch	17
9.2.7	Schutzgut Landschaftsbild	17
9.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
9.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	18
9.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	18
9.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	18
9.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	18
9.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	19
9.6	Maßnahmen zur Überwachung	21
9.7	Zusammenfassung	22

1 Allgemeines

1.1 Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan widerspricht den Darstellungen des Bebauungsplanes Änderung und Erweiterung `Gewerbegebiet Großheubach Süd II`. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist im Folgenden eine planungsrechtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Anlass für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Großheubach ist die Ausweisung eines Bebauungsplanes zur Änderung und Erweiterung des `Gewerbegebietes Großheubach Süd II` auf den Flurstücken 5700/6, 5700/11, 5700/12 und 5700/13 (Gemarkung Großheubach).

Anlass für den Bebauungsplan ist die Ansiedlung bzw. Erweiterung zweier ortsansässiger Firmen im Plangebiet. 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 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 die Firma BDL die einzige Chance zur Standortsicherung in Großheubach.

Die Firma Auto Schenk GmbH hat ihren Standort in der Miltenberger Straße in Großheubach. Die Firma befindet sich dort in einem Mietverhältnis. Das Gebäude ist modernisierungsbedürftig und der Vermieter schließt die Renovierung aus. Auch ein Verkauf an die 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 Gebietsschutz (in diesem Fall von VW) hinzu. Dieser verhindert z.B. den Standortwechsel ins benachbarte Miltenberger Gewerbegebiet.

Neben den genannten Gründen zur Ansiedlung und Erweiterung 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. Deshalb wurde die vorliegende Planung von der Gemeinde initiiert und unterstützt. Die Auslastung der bestehenden Erschließungsinfrastruktur und damit einhergehend die Reduktion des Flächenverbrauches 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 9.5. 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 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 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.

1.2 Planwerk und Plangrundlage

Der Flächennutzungsplan besteht aus einem Kartenteil mit Legende im Maßstab 1:5.000. Als Kartengrundlage dienen die Daten der Digitalen Flurkarte (© Bayerische Vermessungsverwaltung). Der Flächennutzungsplan liegt auch in digitaler Form vor.

Dem Flächennutzungsplan ist entsprechend § 5 BauGB die vorliegende Begründung beigelegt.

2 Planungsvorgaben

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.

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 zielt zum einen auf die Nutzung an Siedlung angebundener Flächen und auf die Erweiterung von Gewerbeflächen an einem vorbelasteten Standort hin.

2.2 Landesentwicklungsplan Bayern

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 den Gewerbestandort auch langfristig wettbewerbsfähig zu gestalten und Arbeitsplätze vor Ort 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 der Auslastung bestehender technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen führt. Einer Zersiedelung freier Landschaft wird mit der Standortwahl entgegengewirkt.

2.3 Regionalplan

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

Grundzüge der Raumentwicklung am Bayerischen Untermain:

‘1.1.01 Der Bayerische 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 Bayerischen Untermain soll weiterhin geprägt sein durch ein dicht besiedeltes, mit Grünzügen strukturiertes Maintal und landschaftlich geprägte, ländliche Teilräume des Spessarts und des Bayerischen 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 bedarfsgerecht regional gesichert und interkommunal ausgewiesen werden.’

- Im Regionalplan Bayerischer Untermain ist die Stärkung der Wirtschaftskraft und die damit verbundene Ausweisung von Flächen für Gewerbe- und Industriegebiete als Ziel für einen eng vernetzten Raum mit hoher Lebensqualität definiert. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung dient der Ausweisung von Gewerbeflächen im Marktgebiet Großheubachs.
- 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, Mömling, Mud und Erf, sollen die Überschwemmungsgebiete auch innerhalb der Siedlungseinheiten als Freiflächen 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 ortsnahen Bereich soll der Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung 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 Hartholzauwe sowie extensives Grünland umgewandelt. Die Eigenschaften als Retentionsfläche werden dadurch erheblich verbessert und Bodenerosionen entgegengewirkt.

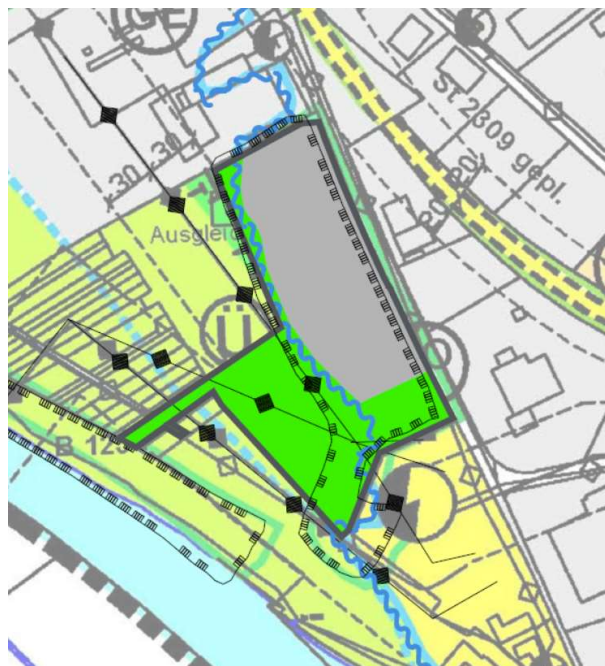
3 Darstellungen

3.1 Gewerbegebiet (§8 BauNVO) und Fläche für naturschutzfachlichen Ausgleich

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 1,8 ha und besteht aus einem Feldgehölz, Acker, Intensivgrünland und Erdablagerungen. Im Süden 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.

In einer Entfernung von rund 130 m westlich der gewerblichen Baufläche befindet sich der Main. Das Umfeld des Plangebietes ist von gewerblicher Nutzung geprägt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes widmet den Geltungsbereich in Gewerbefläche (§8 BauNVO) und Fläche für naturschutzfachlichen Ausgleich um. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet und oberirdische Hauptversorgungsleitungen bleiben von der Planung unberührt. In das bestehende Biotop „Feldgehölz N Staustufe Kleinheubach“ (Biotop-Nr. 6221-0124-001) wird teilweise eingegriffen. 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.“



Ausschnitt aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Großheubach

Um eine potenzielle Betroffenheit geschützter Tierarten abschätzen zu können, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Durch die Umsetzung von konfliktvermeidenden Vermeidungs-/Minimierungs- und CEF-Maßnahmen können Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden.

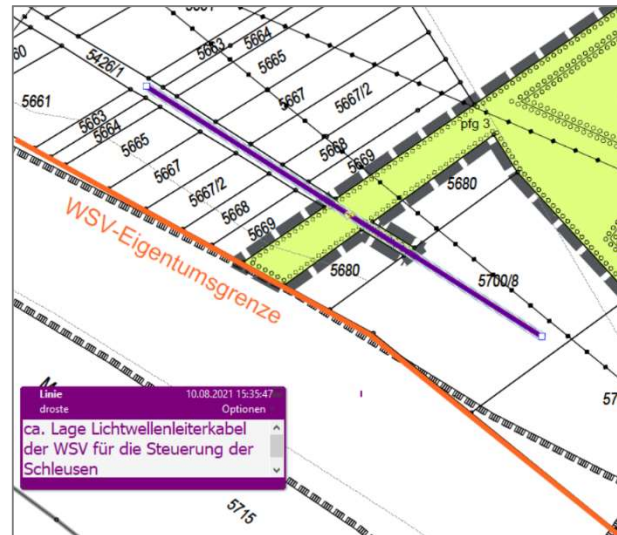
4 Erschließung

Das geplante Gewerbegebiet ist durch das bestehende Straßennetz sehr gut erreichbar, es müssen keine weiteren Straßen angelegt oder ertüchtigt werden. Der Zugang zur Fläche erfolgt von der asphaltierten 'Dieselstraße' auf dem Flurstück 4888/3 (Gemarkung Großheubach), die Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Ein Ausbau von öffentlichen Straßen ist nicht erforderlich. Das Verkehrsaufkommen wird nur unmerklich zunehmen. Die Ableitung des Stroms erfolgt unterirdisch, ohne Errichtung neuer Freileitungen.

Für das Plangebiet ist eine flächenhafte Verrieselung über die belebte Bodenzone angedacht. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. In der Dieselstraße ist bereits über einen Hausanschluss für Trinkwasser und ein Anschluss an den Mischwasserkanal vorhanden. Da die Plangebietsfläche nicht in der **Schmutzfrachtberechnung** des Marktes Großheubach enthalten ist, wird im Substitutionsverfahren eine Fläche gleicher Größe aus dem Einzugsgebiet Großheubach entnommen. Im Lageplan der Einzugsgebiete Großheubach und Klotzenhof sind auch alle Flächen der Umgehung Staatsstraße 2309 enthalten, die jedoch nicht in die Mischwasserkanalisation des Marktes Großheubach entwässern. Diese Flächen können als Ausgleich für die jetzt im B-Plan ausgewiesene Baufläche herangezogen werden.

(Hinweis: Im Gebietseinzugsplan sind auch Baugebiete enthalten, die mit Trennsystem entwässern und so deutlich weniger Abwasser der Mischwasserkanalisation zuleiten. Es sollte aus allen betroffenen Flächen eine Berechnung der Schmutzfrachtverminderung erfolgen, so bleiben für Großheubach für weitere Erschließungsmaßnahmen / Bauleitplanungen ausreichend Reserven.)

In nebenstehendem Lageplan ist das **Lichtwellenkabel** zur Steuerung der Mainschleusen dargestellt. Das Kabel befindet sich auf einer Länge von ca. 20 m im Planungsgebiet. Dieser Grünlandbereich bleibt unverändert. Ein Bodeneingriff ist in diesem Bereich nicht geplant, sodass der Bestand und der Betrieb des Kabels gewährleistet ist.



Quelle: Wasserstraßenschiffahrtsamt Main,
Schreiben vom 10.08.2021

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.

4.1 110 kV-Freileitung Großheubach Amorbach der Bayernwerk Netz GmbH

Im Geltungsbereich befinden sich die 110-kV-Freileitung Aschaffenburg – Großheubach, Ltg. Nr. U16.0, Mast Nr. 161 - 162a und die 110-kV-Freileitung Großheubach - Amorbach, Ltg. Nr. U29.0, Mast Nr. 1a – 2 der Bayernwerk Netz GmbH.

Die Leitungsschutzzonen dieser Freileitung betragen 30,00 m beiderseits der Leitungssachse.

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.

Die Bau-, Pflanz- und Arbeitshöhen müssen für jedes Gebäude gesondert abgestimmt werden.

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 und mit der Bayernwerk Netz GmbH abgestimmt werden.

Bepflanzung

Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung ist darauf zu achten, 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 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.

Baumaschineneinsatz

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 hineintrifft.

Schattenwurf

Der Schattenwurf der vorhandenen Masten 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 der Hochspannungsfreileitung, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können.

Eisabwurf

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, 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.

Umspannwerk Großheubach

An den Hochspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif sowie beim Betrieb von Hochspannungsanlagen im Umspannwerk, Geräusche entstehen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung wird gebeten bei der Bestimmung des Mindestabstandes zwischen unseren bestehenden Anlagen und geplanten Gewerbe- und Wohngebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) unbedingt einzuhalten. Diese Grenzwerte sollten auch bereits bei der Erstellung von Flächennutzungsplänen berücksichtigt werden. Ferner ist bei Ansiedlung von Gewerbe- oder Industriebetrieben im Umfeld des Umspannwerkes darauf zu achten, dass nur solche Betriebe in Betracht kommen, die keine schädlichen Einflüsse auf die Energieversorgungsanlagen befürchten lassen.

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.

Fernmeldekabel EF027018-03

Im Lageplan dargestellt verläuft ein Fernmeldekabel der Bayernwerk Netz GmbH. Die Kabellage ist aus der Zeichnung nicht genau ersichtlich, deshalb ist zur genauen Bestimmung eine Kabelortung erforderlich. Terminvereinbarung mind. 2 Wochen vor Baubeginn. 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).

5 Grundwasserschutz

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes sind hohe Grundwasserständen nicht auszuschließen. Daher sind ggf. entsprechend geeignete Bauweisen zu wählen. Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.

6 Immissionsschutz

Die nächst gelegenen Wohnbebauungen befinden sich über 500 m nördlich in Großheubach. Unmittelbar angrenzend befinden sich weitere Gewerbebetriebe, wie Metallverarbeitung, Betonverarbeitung oder Speditionen 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.

7 Denkmalschutz

Gemäß BayernAtlas liegt das Baudenkmal Schlosspark Kleinheubach auf der gegenüberliegenden Uferseite des Maines in Kleinheubach. Vom Schlosspark geht der Blick zuerst auf die Heubachbrücke, der Staatsstraße ST 2441 über den Main. Vorgelagert ist 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 vom Schlosspark aus 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 300 m / 800 m usw. nicht beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung der zukünftigen Nutzung der Baudenkmäler ist auch nicht ersichtlich, da sich die Gewerbegebiete im Süden Großheubachs mit über 40 ha Fläche insgesamt mit der vorliegenden Planung nur um 0,9 ha (Plangebietsgröße ohne Grünflächen) vergrößern. Es handelt sich somit um eine kleinräumige Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes in Großheubach.



*Abb.: Blick vom Kloster Engelberg auf die Gewerbegebiete Großheubachs, Main und Auenbiotop
Plangebiet 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 nach Osten über den Main hinweg, ist das Plangebiet aufgrund des Bewuchses in Ufernähe und des Bewuchses im Plangebiet hin zum Main kaum ersichtlich. 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:

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.

8 Bodenschutz

Im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) ist für die zu überplanende Fläche kein Altlastenverdacht vermerkt. Jedoch werden in der Begründung Ablagerungen auf der Fläche angeführt. 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.

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.

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.

9 Umweltbericht

9.1 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.

9.2 Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung

9.2.1 Schutzgut Boden

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.

9.2.2 Schutzgut Fläche

Der Flächennutzungsplan überplant ca. 1,8 ha Fläche und ermöglicht die Errichtung von gewerblichen Bauvorhaben. Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes geht ein relativ hoher Versiegelungsgrad einher. Der vorhandene Baumbestand geht unwiederbringlich verloren. Die Umsetzung von Pflanzgebotsflächen schafft jedoch ein ausgewogenes Verhältnis zu den versiegelten Gewerbeflächen. Infolge der Planumsetzung herrscht damit eine mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche.

9.2.3 Schutzgut Klima / Luft

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

9.2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In ca. 130 m westlicher Entfernung zur gewerblichen Baufläche verläuft der Main. 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 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.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind bau- und anlagenbedingt mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten.

9.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse fanden bereits in der Entwicklung des Bebauungsplanes Beachtung.

Zwischen Mainufer und Gewerbegebiet liegt das Planungsgebiet im Südwesten von Großheubach. Der nordöstliche Bereich ist als Biotop 'Feldgehölz N Staustufe Kleinheubach' kartiert. Das ca. 200 m 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. 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. 3,5 x 6 m große, verfallene Hütte, in der 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. 5-6 m hohe Böschung mit Ruderalflur bzw. mit Sukzession bestockt.

Außerhalb des Feldgehölzes, in Richtung Main werden die Flächen als Wiesen- bzw. Ackerfläche (2019: Mais) genutzt.

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.“

Großheubach liegt im Naturpark Spessart. Ein Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Das Plangebiet ist in der Kormoranallgemeinverfügung mit folgenden Restriktionen dargestellt (braun): ganzjähriger Schutz der Jungvögel, Schutz der Altvögel von 16.08. bis 30.04., kein Abschuss in Ruhezeiten, Ruhezeiten oder vom Ufer aus.

Für einen kleinen Bereich des Feldgehölzes gilt folgende Restriktion: Schutz der Jung- und Altvögel vom 16.08. bis 14.03., kein Abschuss an Schlafbäumen, Ruhezeiten und vom Ufer aus.

Durch die Begrenzung des Baufeldes können Eingriffe in die Biotopstrukturen minimiert werden. 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. Vor Durchführung der Rodungsarbeiten sind die potenziellen Höhlenbäume von einer fachkundigen Person auf Besatz von geschützten Tierarten zu kontrollieren und diese ggf. zu bergen. 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 betreffen auch Höhlenbäume, welche aktuell nicht erfasst und erst im Zuge der Erkletterung des Bestandes neu hinzukommen. Werden geschützte Tierarten angetroffen, ist umgehend das Umweltschutzamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzusprechen.

Um eine Beeinträchtigung von Winterquartieren der Haselmaus zu vermeiden, sind Erdarbeiten erst nach Beendigung des Winterschlafes (ab März/April) durchzuführen, sodass Tiere flüchten können. Um eine Beeinträchtigung von Reptilien zu vermeiden, sind Erdarbeiten nur im Zeitraum von Ende März bis Anfang Mai bei einer Temperatur über 5°C bzw. Mitte August bis Ende September durchzuführen. Je nach Witterungsverlauf können diese Zeiträume ggf. auch kürzer sein.

Die Umsetzung der Pflanzgebote führt zur Schaffung von kleinteiligen Biotopstrukturen für Insekten, Kleinsäuger, Vögel und Reptilien. Eine Vernetzung zu den vorhandenen Biotopen wird somit erreicht. Die derzeitige Nutzung bietet für geschützte Tierarten geeignete Habitate als Brut-, Balz, Fortpflanzungs- und Wohnstätten und als Nahrungsgebiet.

Auszug aus der saP zum Bebauungsplan (Klärle GmbH, Stand: 14.03.2023):

„Im Rahmen der Überprüfung der möglichen Betroffenheit gemeinschaftlich und national streng geschützter Arten wurde das Hauptaugenmerk auf die mögliche Betroffenheit von Säugetieren (Fledermäuse), Reptilien, Vögeln und Pflanzen hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gelegt.“

Die artenschutzrechtliche Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Säugetiere (ohne Fledermäuse):

Eine Beeinträchtigung des Bibers kann aufgrund der Habitatansprüche ausgeschlossen werden. Das Feldgehölz kann als Trittsteinbiotop für die Haselmaus fungieren. Eine Beeinträchtigung ist wenig wahrscheinlich, die Erdarbeiten werden jedoch auf die Zeit außerhalb des Winterschlafes eingeschränkt.

Fledermäuse:

Aufgrund der strukturellen Ausstattung des Planungsgebietes können Quartierorkommen der Mückenfledermaus im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Rodungsarbeiten sind deshalb ausschließlich außerhalb der Wochenstubezeiten von Fledermäusen in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Vor der Durchführung der Rodungsarbeiten sind die potenziellen Höhlenbäume im Vorfeld von einer fachkundigen Person auf Besatz von geschützten Tierarten zu kontrollieren und diese ggf. zu bergen. Werden geschützte Tierarten angetroffen, ist umgehend das Umweltschutzamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzusprechen.

Die Größe des Planungsgebietes und die räumliche Ausstattung der umliegenden Flächen lassen den Schluss zu, dass die Jagdgebiete von Wasserfledermaus, Zwerg- und Breitflügel-Fledermaus keine bedeutende Verringerung erfahren. Um die Betroffenheit der Mückenfledermaus zu vermeiden, sind im Vorfeld pro Baumhöhle je ein Vogel- und Fledermausnistkästen im Umfeld anzubringen, insgesamt also 28 Stück. Die Nisthilfen müssen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsgebiet befestigt werden und müssen vor der Rodung der Bäume zur Verfügung stehen.

Reptilien:

Durch eine teilweise Abtragung der Böschung können potenzielle Habitate der Schlingnatter, der Zauneidechse und der landkreisbedeutsamen Blindschleiche beeinträchtigt werden. Allerdings ist aufgrund der isolierten Lage und der weitgehend bewachsenen Böschung ein Vorkommen wenig wahrscheinlich. Die Bauzeit wird beschränkt. Im Zuge der Minimierungsmaßnahmen sollen Kleinstrukturen (Stein- und Reisighaufen, Sandlinsen) entstehen.

Lurche:

Da im direkten Umfeld keine geeigneten Laichgewässer gesichtet wurden, kann ausgeschlossen werden, dass die ortstreuen Gelbbauchunken das Feldgehölz als Überwinterungshabitat nutzen.

Schmetterlinge, Heuschrecken:

Die Relevanzprüfung ergab, dass in der Region der Planungsfläche keine der gelisteten Arten beheimatet ist. Die landkreisbedeutsame Spanische Flagge sowie die Maulwurfsgrille, Westliche Beißschrecke, Feldgrille und die Weinschrecke sind nicht im Bereich des Feldgehölzes zu erwarten.

Käfer:

Im Plangebiet ist kein Vorkommen der gelisteten Arten bekannt. Das Feldgehölz bietet mit großen Mengen von Totholz einen idealen Lebensraum für zahlreiche Käferarten. Als landkreisbedeutsame Art mit Verbreitung im Wirkraum des Vorhabens ist der Körnerbock bekannt (Pappeln am Mainufer). Der Totholzstumpf im Bereich der Hütte, der zahlreiche Insektenlöcher aufweist, ist zu sichern und wieder einzubauen.

Libellen, Hautflügler:

Im Plangebiet ist kein Vorkommen der gelisteten Arten bekannt. Ein Vorkommen landkreisbedeutsamer Hautflügler kann aufgrund der Habitatansprüche ausgeschlossen werden.

Mollusken, Fische, Rundmäuler:

Im Plangebiet ist kein Vorkommen der gelisteten Arten bekannt.

Vögel:

Rund um das Planungsgebiet wurden überwiegend nicht gefährdete, ubiquitäre Vogelarten nachgewiesen: Amsel, Bachstelze, Blässhuhn, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Elster, Girlitz, Gartengrasmücke, Grünfink, Grünspecht, Hausrotschwanz, Haussperling, Heckenbraunelle, Lachmöwe, Kanadagans, Kleiber, Kohlmeise, Kormoran, Mäusebussard, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Nilgans, Neuntöter, Rauchschwalbe, Ringeltaube, Rotmilan, Rotkehlchen, Schwarzmilan, Singdrossel, Star, Stieglitz, Sumpfmehse, Sumpfrohrsänger, Wacholderdrossel, Zaunkönig, Zilpzalp.

Durch die Inanspruchnahme des Feldgehölzes gehen Habitate für Höhlenbrüter und Gehölzfreibrüter verloren. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung eignet sich eine Teilfläche als Nahrungshabitat carnivorer Arten. Das Nahrungshabitat erfährt keine wesentliche Beeinträchtigung durch die geplante Nutzung. Durch die Pflanzgebote in den Randbereichen kann langfristig ein Teil der Gehölzverluste ausgeglichen werden (Baumreihe entlang der Straße; Pflanzung einer Hecke, die mit Kleinstrukturen angereichert wird, Baumpflanzungen im Bereich der Ackerfläche). Aufgrund des Time-Lag-Effektes sind im Vorfeld pro vorhandener Baumhöhle je ein Vogel- und Fledermausnistkästen anzubringen.

Fazit:

Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der konfliktvermeidenden Maßnahmen nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung ist nicht notwendig.

- V1 - Begrenzung des Baufeldes
- V2 - Zeitliche Begrenzung von Rodungsarbeiten
- V3 - Kontrolle der Höhlenbäume vor Rodung
- V4 - Beseitigung des Robinienjungwuchses und Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen
- V5 - Ansaat mit autochthonem / regionalem Saatgut zur Entwicklung einer Feuchtwiese
- V6 - Anpflanzung von Gehölzen einer Hartholzau (planextern)
- V7 - Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung
- V8 - Berücksichtigung Vogelschutz durch angepasste Gebäudeplanung

CEF1 - Ausgleich der Höhlenbäume durch Schaffung (pro Baumhöhle) von je einem Vogel- und Fledermausnistkasten, Versetzen der Stammabschnitte/Stämme mit den vorhandenen Höhlungen und je Festlegung von je einem Biotopbaum (jeweils 28 Stück).

CEF2 - Sicherung und Wiedereinbau des Totholzstumpfes
Beauftragung einer Umweltbaubegleitung

Eine Ausnahmegenehmigung ist nicht notwendig. Anderweitig zumutbare Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind aus der Sicht des Vorhabenträgers nicht vorhanden.

9.2.6 Schutzgut Mensch

Das geplante Gewerbegebiet wird nach § 8 BauNVO festgesetzt. 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 Plangebietes und der direkten Umgebung ist jedoch gering. Durch die Pflanzgebote können optische Wirkungen gemindert werden. Durch die Vorbelastung des Gebietes entstehen für den Menschen aus der Planung nur geringfügig erhöhte Beeinträchtigungen.

9.2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Die Erweiterung des Gewerbegebietes soll im Anschluss an bereits intensiv gewerblich genutzte Flächen erfolgen. In der Mainau liegen die über 40 ha großen Gewerbegebiete Großheubachs und auf der anderen Mainseite sind die hohen gewerblichen Bauten Kleinheubachs ersichtlich. Die Mainau ist als stark anthropogen überprägt zu bezeichnen. Die kleinräumige Erweiterung durch die vorliegende Planung ändert oder verschlechtert die Landschaftsbildbeziehungen nicht mehr.

Die Baustelleneinrichtungen haben lediglich zeitlich befristete Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Durch die Planung geht eine technische Überprägung der Fläche einher. Die Planungen stellen keinen zusätzlichen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar.

9.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen näherem 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 beiderseits des Schlossparkes schon große Gewerbeflächen ausgewiesen wurden. Durch die Vorbelastung des Gebietes liegt für das Schutzgut 'Kultur- und Sachgüter' lediglich eine geringe Betroffenheit vor.

Siehe auch Kapitel 7

9.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Planungsumsetzung würde die Fläche in Großheubach weiterhin als Feldgehölz sowie Acker-/Wiesenfläche landwirtschaftlich genutzt werden. Sie würde demnach keine technische Überprägung erfahren. Weiterhin müsste die bauliche Entwicklung an anderer Stelle ggfs. auf anderen landschaftsprägenderen Flächen verfolgt werden.

9.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die im Bebauungsplan getroffene Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Festlegung von Pflanzgeboten beziehen sich auf das Schutzgut Fläche. Die Höhenfestsetzung wirkt minimierend auf eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Landschaftsbild sowie Klima und Luft. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden konfliktvermeidende und CEF-Maßnahmen festgelegt.

9.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

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 Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003.

Die Größe des Ausgleichs berechnet sich aus dem Ergebnis des Kompensationsumfangs, d.h. es wird ein Ausgleich von 8.014 m² benötigt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind 8.290 m² Fläche von Pflanzgeboten und Grünfläche für den Ausgleich anrechenbar. Durch die Umsetzung von internen Ausgleichsmaßnahmen entsteht ein Defizit von 7.861 m².

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

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. Es wird eine Fläche von 1.500 m² bepflanzt. Die Ausgleichsmaßnahme ist dinglich zu sichern.

Auf der Ausgleichsfläche agm2 Flurstück 9423 (70jähriger Kiefernreinbestand/ 5m unbestockt) und Flurstück 9424 (100jähriger Kiefern-Buchen-Bestand) werden die Bestände in einen Laubholzwald umgebaut. Es wird unter einem lichten Kiefern- bzw. Buchenschirm Buche, Edellaubholz und Eiche gepflanzt. Einzelner Buchenzwischenstand wird übernommen. Der lichter Baumschirm bleibt stehen und schützt die empfindlichen Pflanzen in der Aufwuchsphase. Für die künftige Bestockung erhält man folgende Baumartenverteilung: Buche 0,81 ha, Edellaubholz 0,64 ha Eiche 0,16ha. **Die beiden Flurstücke besitzen zusammen eine Größe von mind. 2.800m².** Die Ausgleichsmaßnahme ist dinglich zu sichern.

Laut Mail der Unteren Naturschutzbehörde vom 16.11.2021 gilt folgende Regelung für die Berechnung des notwendigen Waldumbaus: „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 1.472 m² sind also 30% (442 m²) mehr zu veranschlagen. Damit wird für den Waldumbau eine Fläche von 1.914 m² festgelegt. **Der noch notwendige Ausgleich wird mit den beiden Waldumbauflurstücken vollständig erreicht werden.**

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

9.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Flächennutzungsplanänderung 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 Großheubach Süd II` 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/ Pflanzgeboten (44% der Gesamtfläche) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 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 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 unbeplanten Außenbereich:

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

Im Westen der Gemeinde schließt 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 städtebauliche 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 im 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 durch die Gemeindeverwaltung noch nicht gegeben.

Südöstlich des Kiesabbaugebietes entlang der ST 2309 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 ST 2309 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 „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 Potenzialflächen. 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.

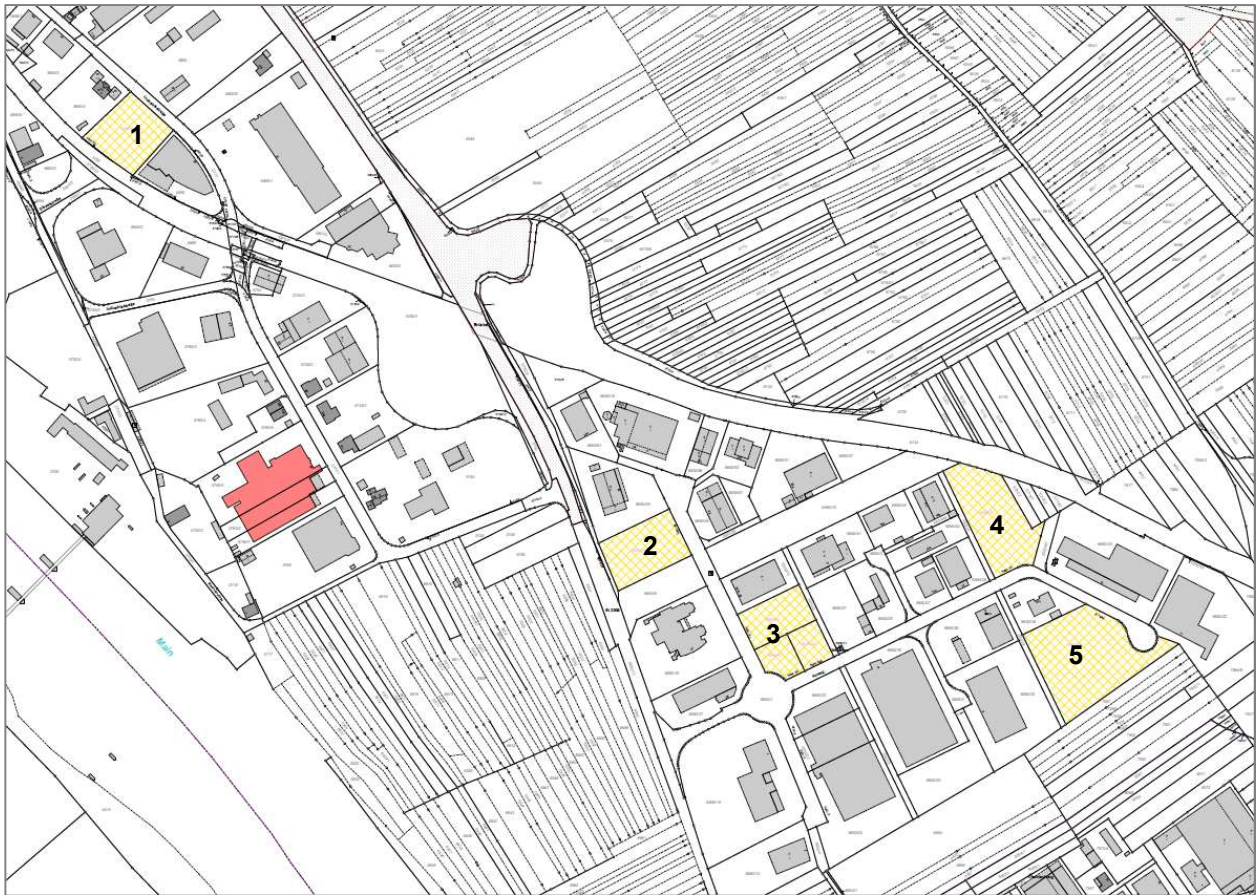
Nr. 1 – Fläche 0,3 ha: Das Flurstück 5850/1 dient als Lagerfläche für den Betrieb Zöller in der Industriestraße 19, deshalb besteht keine Verfügbarkeit.

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 wurden die drei Eigentümer in verschiedenen Gesprächen und zu verschiedenen Zeitpunkten wiederholt auf eine Veräußerung ihrer Grundstücke angesprochen. Es besteht keine 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 unbeplanten 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.

9.6 Maßnahmen zur Überwachung

Aus der Flächennutzungsplanänderung selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sollte eine Überwachung hinsichtlich der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

9.7 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Änderung und Erweiterung 'Gewerbegebiet Großheubach Süd II' werden Gehölzstrukturen, landwirtschaftliche Acker- und Wiesenfläche sowie Erdablagerungen überplant. Als voraussichtliche Umweltauswirkung 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 von 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

Der Eingriff wird durch die planinternen und planexternen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belanges ist der Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan konkretisierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.