

**Markt Großheubach  
Landkreis Miltenberg**



**Grünordnungsplan  
mit Bilanzierung des Eingriffs und  
Konzept der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

**zum Bebauungsplan**

**„Am Tannengraben“**

**(Anlage 2 der dortigen Begründung)**

Ausgearbeitet:



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

Aschaffenburg, 18.03.2020

## INHALTSVERZEICHNIS

### **A Begründung**

<b>1</b>	<b>Einführung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Anlass und Inhalt.....	3
1.2	Lage, Größe und Art des Vorhabens .....	3
1.3	Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes .....	3
<b>2</b>	<b>Bestandsdarstellung</b> .....	<b>4</b>
2.1	Flächennutzungen.....	4
2.2	Naturräumliche Grundlagen und Bewertung des Bestandes.....	4
2.2.1	Naturräumliche Gliederung .....	4
2.2.2	Morphologie, Geologie und Böden, Altlasten.....	4
2.2.3	Wasser .....	5
2.2.4	Klima und Luft .....	5
2.2.5	Arten und Lebensräume.....	6
2.2.6	Landschaftsbild und Naherholungspotenzial .....	7
2.2.7	Kultur- und Sachgüter .....	7
2.3	Geschützte Flächen, FFH-Gebiete, Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) .....	7
2.4	Planungsrechtliche und –sonstige umweltfachliche Vorgaben.....	9
2.4.1	Feststellungen zum Bestand.....	9
2.4.2	Entwicklungsvorgaben .....	9
2.4.3	Umweltprüfung / Umweltbericht .....	13
2.5	Status-Quo-Prognose .....	13
<b>3</b>	<b>Konfliktanalyse</b> .....	<b>14</b>
3.1	Städtebauliche Grundzüge .....	14
3.2	Methodische Vorgehensweise .....	15
3.3	Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung .....	16
3.3.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	16
3.3.2	Datengrundlagen.....	16
3.3.3	Relevanzprüfung (Abschichtung) .....	16
3.3.4	Bestandsaufnahme sowie Prüfung/Bewertung der relevanten Arten .....	17
3.3.5	Fazit.....	17
3.4	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	18
3.5	Eingriffe (erhebliche, nachhaltige Beeinträchtigungen), Schutzgut bezogen .....	18
3.5.1	Böden .....	18
3.5.2	Wasser .....	18
3.5.3	Klima und Luft .....	19
3.5.4	Landschaftsbild und Naherholungspotenzial .....	19
3.5.5	Arten und Lebensräume.....	19
3.6	Eingriffe, zusammenfassende, quantitative Betrachtung.....	19
<b>4</b>	<b>Kompensationsmaßnahmen</b> .....	<b>21</b>
4.1	Flächen innerhalb des Gebietes .....	21
4.2	Flächen außerhalb des Gebietes.....	21
4.3	Gegenüberstellung von Bestand und Planung .....	21
<b>5</b>	<b>Angaben zu Festsetzungen / Hinweisen im Bebauungs- und Grünordnungsplan</b> .....	<b>22</b>

<b>6 Anhang</b> .....	<b>24</b>
6.1 Pflanzenlisten.....	24
6.2 Glossar.....	25
6.3 Quellenverzeichnis.....	27

## **B Pläne**

- G 1: Grünordnungsplan – Bestandsplan, Bewertung der Schutzgüter  
Bewertung der geplanten Nutzung, Ableitung der Beeinträchtigungsintensität M 1: 1.000
- - Grünordnungsplan – Bauleitplan (= in B-Plan integriert)
- - Grünordnungsplan – Bauleitplan Teilbereich externe Kompensationsfläche  
(= in B-Plan integriert) M 1: 1.000

## 1 Einführung

### 1.1 Anlass und Inhalt

Das Plangebiet wird bisher von der Firma Kremer's Gartengestaltung GmbH als Baumschulgelände genutzt. Herr Daniel Kremer beabsichtigt, auf dem Grundstück ein Wohnhaus mit Büroflächen und Garage zu errichten. Das Umfeld soll auch als Schaugarten dienen, für den später eine Erweiterung auch außerhalb des jetzigen Geltungsbereichs angestrebt wird. Ein vorhandenes, auffälliges Gebäude soll abgerissen werden.

Deshalb beabsichtigt der Markt Großheubach auf Basis eines Städtebaulichen Vertrags die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet Landschaftsbau.

Weil das Plangebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Großheubach als Gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen ist wird auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, was im Parallelverfahren erfolgen soll.

Der Grünordnungsplan als Ergänzung zum Bebauungsplan bewertet den Bestand, prüft, ob Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten sind, formuliert ggf. Vorschläge zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft, und entwickelt/benennt Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen.

Die abschließende Entscheidung über Vermeidung, Ausgleich oder den Ersatz erfolgt im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs.

### 1.2 Lage, Größe und Art des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Großheubach. Im Norden wird es von der Industriestraße begrenzt, durch die das Gewerbegebiet Großheubach Süd II erschlossen wird. Im Westen und Süden grenzen Obstwiesen und Grünland an, im Osten ein ungeordneter Lagerplatz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtgröße von ca. 0,33 ha.



Luftbild mit Geltungsbereich

### 1.3 Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes

Das Bearbeitungsgebiet entspricht grundsätzlich dem Geltungsbereich des B-Planes.

Inhaltlich stellt der hier behandelte Teil sowohl den Bestand einschließlich seiner Bewertung dar, als auch den Umfang und die Ausgestaltung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

Die notwendige Einarbeitung in den B-Plan/GOP einschließlich externer Kompensationsflächen mit eigenem Geltungsbereich erfolgt in einem gemeinsamen Planwerk mit dem Büro Eilbacher.

## 2 Bestandsdarstellung

Das Ergebnis der Bestandsaufnahme und -bewertung der Schutzgüter auf Grundlage des später noch genauer benannten „Leitfadens“ ist im Plan G 1 dargestellt. Bewertet wurden nur jene Flächen, für welche durch die geplanten Nutzungen eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung zu erwarten ist.

### 2.1 Flächennutzungen

Die Fläche ist im Wesentlichen durch Baumschulnutzung geprägt. Dabei ist der westliche Teil der Fläche teilweise noch mit Baumschulpflanzen bestanden, im östlichen Teilbereich dominieren nach Räumung der Quartiere Erd- und Wiesenflächen, eine auffällige Hütte und entlang der Straße versiegelte Parkplätze.

### 2.2 Naturräumliche Grundlagen und Bewertung des Bestandes

Die nachfolgend benannten abiotischen und biotischen Schutzgüter werden qualitativ beschrieben und als Bestand quantitativ erfasst. Methodisch erfolgt dies mit dem sog. Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BaySTMLU, 2003).

#### 2.2.1 Naturräumliche Gliederung

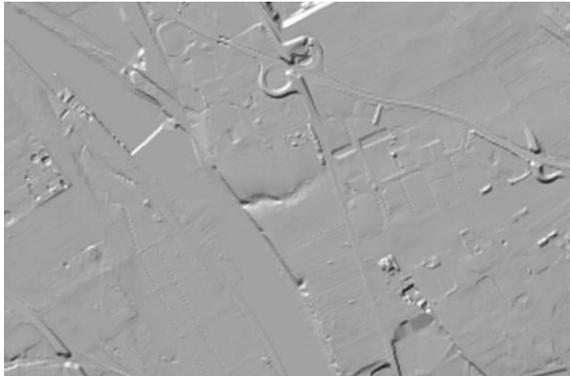
Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich der naturräumlichen Einheiten Sandsteinspessart (141) mit der Untereinheit Wertheim-Miltenberger Maintal (141.01) (Klausing, 1968).

#### 2.2.2 Morphologie, Geologie und Böden, Altlasten

Das Gebiet ist nahezu eben und fällt geringfügig von ca. 136 müNN im Nordosten auf ca. 135 müNN im Südwesten in Richtung Main.

Das geologische Ausgangsgestein im Plangebiet besteht aus quartären Flusskiesen und Sanden der Mainterrassen.

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



Reliefkarte



Geologische Karte

Aus dem geologischen Ausgangsmaterial haben sich hauptsächlich podsolige Braunerden entwickelt. Daneben sind Podsol-Braunerde aus Sand bis Lehm und Flugsanddecken gering verbreitet.

Deren hoher bis mäßiger Porendurchlässigkeit entsprechend ist ihr Filtervermögen als Grundwasserschutz gering bis mäßig.

Die Böden sind laut Bodenschätzungskarte ackerfähig bei durchschnittlicher Zustandsstufe. Sie werden durch die Nutzung als Baumschulgelände stark beansprucht, sind aber noch weitgehend unversiegelt.



Bodenkarte



Bodengütekarte

#### Wesentliche *Bodenteilfunktionen*:

Die Lebensraumfunktion, insbesondere die Arten- und Biotopschutzfunktion, wird über das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beurteilt. Dabei sind von besonderer Bedeutung die extremen Ausprägungen bodengebundener Standortfaktoren wie Wasserhaushalt oder Nährstoffgehalt.

Für die unversiegelten, jedoch intensiv genutzten Böden im Plangebiet ist die Funktion gering, die bebauten bzw. versiegelten Flächen erfüllen keine diesbezügliche Funktion mehr.

Die Kreislauffunktion wird über das Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen beurteilt. Für die überwiegend sandigen Böden ist eine gute Funktionserfüllung zu erwarten. Entsprechend ist dann auch die Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigung bzw. Schadstoffeintrag groß.

Eine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte liegt nicht vor. Im Geotopkataster (Bayerisches Geologisches Landesamt) aufgeführte Geotope, Bodendenkmäler gibt es keine.

Die Nutzungsfunktion, insbesondere als Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung, wird über die natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden beurteilt. Laut Bodengütekarte von Bayern weisen die natürlichen Böden des Planungsgebietes eine schlechte Ertragsfähigkeit auf.

Altlasten sind weder als Altablagerung, noch als Altstandort oder stoffliche schädliche Bodenveränderung bekannt.

Im Sinne des „Leitfadens“ liegt für das Schutzgut Boden eine überwiegend mittlere (II) Bedeutung vor.

### 2.2.3 Wasser

Im Planungsgebiet sind keine *Oberflächengewässer* vorhanden.

Auch das festgesetzte *Überschwemmungsgebiet* HQ<sub>100</sub> des Mains liegt außerhalb.

Trinkwasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die *Versickerung* vom Niederschlagswasser ist auf den überwiegend unversiegelten Flächen im Plangebiet gegeben.

Die quartären Talfüllungen sind ergiebige Porengrundwasserleiter mit hoher bis mäßiger Durchlässigkeit, die Grundwasserneubildungsrate ist mit 100-150 mm aber nur gering.

Den geologischen Gegebenheiten entsprechend ist das Kontaminationsrisiko des *Grundwassers* hoch (s.a. Kap. Boden).

Für das Schutzgut Wasser ist im Wesentlichen eine mittlere (II) Bedeutung festzustellen.

### 2.2.4 Klima und Luft

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

Daten zur *Lufthygiene* liegen nicht vor.

*Luftaustauschbahnen* bringen *Frisch- oder Kaltluft* vom Umland in die belasteten Siedlungsgebiete. Kaltluft entsteht nachts durch Abstrahlung auf den offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden. Weil die Ortslagen jedoch im Norden bzw. deutlich im Süden liegen, und die Hauptwindrichtung Westen und das geringe Gefälle nach Südwesten gerichtet ist, gibt es keine wirksamen Luftaustauschbahnen, die Aufgaben der Lufterneuerung für die Ortslagen erfüllen können.

Für das Schutzgut Klima ist eine überwiegend geringe Bedeutung (I) festzustellen.

### 2.2.5 Arten und Lebensräume

Ohne die vorhandenen anthropogenen Veränderungen wäre der betroffene Raum dem Wuchsbereich des Flatterulmen-Stieleichenwald im Komplex mit Silberweiden-Auenwald zuzuordnen. Es handelt sich dabei um einen Vegetationskomplex der kalkarmen, sandigen Flussauen mit Feuchtwald und flussbegleitendem Auenwald.

Diese Pflanzengesellschaften wurden jedoch verdrängt und teilweise durch Ersatzgesellschaften ersetzt. Im Wesentlichen befinden sich auf der beplanten Fläche eine Baumschule, Wiesen- und Erdflächen, versiegelte Flächen und ein baufälliges Gebäude.

Gehölze sind lediglich im Bereich der Baumschule zu finden. Sie wurden künstlich angepflanzt und sind zum Verkauf vorgesehen.

Ein Teil der Planungsfläche ist bereits im Bestand durch versiegelte Flächen (Gebäude, Stellplätze, Weg) gekennzeichnet. Diese haben kein Lebensraumpotenzial, ebenso wie die nutzungsgeprägte Baumschule. Die unversiegelten Flächen im Osten sind mit Gräsern und ruderalen Arten bewachsen und haben zumindest ein geringes Lebensraumpotenzial. Gleiches gilt für breite Fahrspuren mit offenem Boden. In einem Teilbereich der Fläche ist eine Bodenmiete gelagert.

Das gesamte Untersuchungsgebiet wird im Süden von einer 20kV-Freileitung überspannt.



Schotterfläche, baufällige Hütte (Blick von Norden)



Offener Boden, Fahrspuren (Blick von Süden)



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



Baumschulware (Blick von Süden)

Vorkommen geschützter, gefährdeter oder bedeutsamer Pflanzen- und Tierarten sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht dokumentiert. Auf Grundlage des gebräuchlichen Instrumentes Analogieschluss sind sie mit Blick auf die beschriebenen Biotop-/Nutzungsstrukturen für Pflanzen auch nicht zu erwarten. Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten ist ebenfalls unwahrscheinlich und wird nachfolgend kurz begründet.

Bei den Säugetieren kommen die Haselmaus (RL G, Anhang IV FFH) und verschiedene Fledermausarten (tw. RL, Anhang IV FFH) im Bereich des Kartenblatts TK 6221 vor. Jedoch finden weder Haselmäuse noch Fledermäuse in dem intensiv genutzten Gebiet einen Lebensraum.

Das Baumschulgelände ist für Amphibien und Reptilien als Lebensraum ungeeignet, da die spezifischen Habitatstrukturen, die diese Tierarten benötigen, fehlen. So sind z.B. keine Sonnenplätze oder geeignete Eiablageplätze für die Zauneidechse vorhanden. Durch die fehlende Vegetationsdeckung gibt es auch keine Versteckmöglichkeiten. Die intensive Nutzung mit regelmäßigen Bestandsänderungen des Baumschulgeländes erschwert eine Ansiedlung zusätzlich. Ein Vorkommen ist lediglich als Durchzügler aus angrenzenden Bereichen möglich.

Auch Vögel (tw. RL, VRL) finden keinen Lebensraum im Untersuchungsgebiet. Die starke Nutzung der Flächen steht den Bedürfnissen von Freibodenbrütern und Höhlenbodenbrütern entgegen. Baumhöhlenbrüter, Baumfreibrüter und Strauchfreibrüter finden keine nutzbaren Strukturen auf dem Baumschulgelände.

Insgesamt ist gemäß Leitfaden für die gewerblich genutzte Fläche eine geringe (I) Bedeutung festzustellen.

Hinsichtlich der Details zur Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung wird auf das Kap. 3.3 verwiesen.

Die heutigen Biotop- und Nutzungstypen mit ihrer Bewertung und Bedeutung sind im Bestandsplan (Karte G1) dargestellt.

### **2.2.6 Landschaftsbild und Naherholungspotenzial**

Das Landschaftsbild des Planungsraumes wird in erster Linie durch die gartenbau-gewerbliche Nutzung bestimmt. Gehölze sind lediglich als Baumschulware vorhanden. Außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich jedoch Obstwiesen, die das Untersuchungsgebiet landschaftlich einbinden. Bedeutung für die landschaftsgebundene Feierabend- und Wochenenderholung hat das Gebiet aufgrund der bestehenden Nutzung und dem gewerblichen Umfeld nicht. Im Sinne des „Leitfadens“ liegt für das Schutzgut eine geringe (I) Bedeutung vor.

### **2.2.7 Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

## **2.3 Geschützte Flächen, FFH-Gebiete, Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Bayerischer Spessart, allerdings nicht innerhalb dessen Landschaftsschutzgebiet. Weitere **Schutzgebiete oder -flächen** sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Fauna-Flora-Habitat (FFH)- bzw. Vogelschutzgebiete (§ 32 BNatSchG bzw. Art. 20 BayNatSchG)**

Die europäische Union hat mit der Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie eine Rechtsgrundlage zur Umsetzung des europaweiten Naturschutzprojekts NATURA 2000 geschaffen. Die Richtlinie benennt bedrohte und deshalb schützenswerte Tier- und Pflanzenarten sowie Lebensräume.

Für den betroffenen Raum sind FFH-Gebiete oder solche nach der Vogelschutzrichtlinie nicht benannt.

Hinsichtlich der gemäß FFH-Richtlinie geschützten Arten wird auf die o.g. Ausführungen (im Kap. 2.2.5) und die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Kap. 3.3) verwiesen.

Gemäß § 30 BNatSchG sowie Art. 23 BayNatSchG sind bestimmte, wertvolle Teile von Natur und Landschaft gesetzlich geschützt. Solche **gesetzlich geschützten Biotope** sind im Untersuchungsgebiet jedoch nicht vorhanden. Im Rahmen der Bayerischen **Biotopkartierung** wurden ebenfalls keine Flächen erfasst.

Im **Arten- und Biotopschutzprogramm** ABSP (Art. 19 BayNatSchG) sind für den Raum wertvolle Trockenlebensräume verzeichnet, die erhalten und optimiert werden sollen. Im Plangebiet selbst, das jeweils in der Mitte des abgebildeten ABSP-Kartenausschnitts liegt, gibt es diese aber nicht.

Als Zielformulierungen des ABSP für den betroffenen Raum sind folgende zu nennen:

Für Gewässer (Karte 2.1, ABSP):



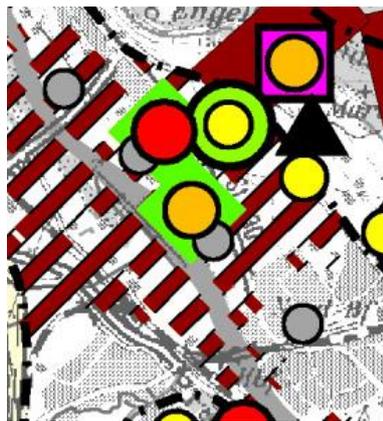
-   Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume
-  Verbesserung der Funktion des Mains als Lebensraum und wichtigste Ausbreitungs- und Vernetzungsachse für Lebensgemeinschaften der Flüsse in Nordbayern

Für Feuchtgebiete (Karte 2.2, ABSP):



-   Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume
-  Wiederherstellung der Mainaue als zentrale Feuchtgebietsachse durch Erhalt und Optimierung der wenigen artenreichen Feuchtgebiete und Neuschaffung von auetypischen Feuchtlebensräumen

Für Mager- und Trockenstandorte (Karte 2.3, ABSP):



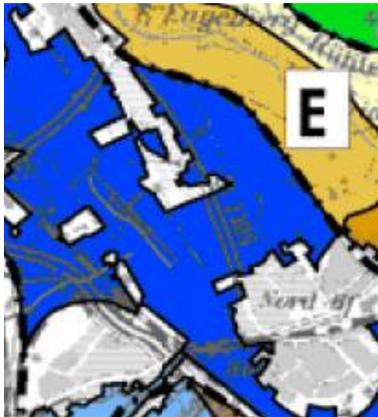
-   Erhalt und Optimierung überregional bedeutsamer Lebensräume
-   Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume
-  Erhalt und weitere Förderung von Ackerwildkrautfluren mit Vorkommen überregional bis landesweit bedeutsamer Pflanzenarten
-  Erhalt und Wiederherstellung von Sandlebensräumen (offene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

Für Wälder und Gehölze (Karte 2.4, ABSP):



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

Zugleich liegt der Planbereich im Wesentlichen innerhalb des Schwerpunktgebietes G, Mainaue im Spessart (Karte 3, ABSP):



Mainaue im Spessart

Vorschläge zur Unterschutzstellung nach BNatSchG/BayNatSchG liegen durch das ABSP nicht vor.

## 2.4 Planungsrechtliche und –sonstige umweltfachliche Vorgaben

### 2.4.1 Feststellungen zum Bestand

Hinsichtlich **geschützter Flächen und Arten** wird auf das vorangehende Kapitel verwiesen.

### 2.4.2 Entwicklungsvorgaben

Zielvorgaben/Grundsätze nach dem **Baugesetzbuch**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6):

- die Belange der Baukultur, ... die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete ...,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes ...

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung ... zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Land-

wirtschaftlich, als Wald ... genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“ (§ 1a Abs. 2).

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. ...“ (§ 1a Abs. 5).

#### Zielvorgaben/Grundsätze/Begriffsbestimmungen nach dem **Bundesbodenschutzgesetz**

„... sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion ... so weit wie möglich vermieden werden.“ (§ 1)

„Der Boden erfüllt im Sinne dieses Gesetzes

1. natürliche Funktionen als
  - a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
  - b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen wasser- und Nährstoffkreisläufen,
  - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
3. Nutzungsfunktionen als
  - a) Rohstofflagerstätte
  - b) Fläche für Siedlung und Erholung,
  - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
  - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.“ (§ 2 Abs. 2)

Zielvorgaben/Grundsätze nach dem **Bundesnaturschutzgesetz** (§ 1) sind:

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich ... so zu schützen, dass

die biologische Vielfalt,

die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft ...“

„Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,

Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken, Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der Dynamik überlassen bleiben.“

„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,

Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,

Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwas-

erschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,

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; ...

wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,

der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.“

„Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,

zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.“

„... Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. ... unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.“

„Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maß vorhanden sind, neu zu schaffen.“

## Pläne

Im Regionalplan ist in der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ der Regionale Grünzug Gz 8 verzeichnet.

Der normativen Textteil (Stand: September 2019) trifft dazu folgende Aussage:

- „Ziel des Regionalen Grünzuges ist die Freihaltung der Verbindungsachse zwischen dem Naturpark Bayer. Odenwald und dem Naturpark Spessart. [...] Darüber hinaus soll das kulturelle Landschaftsbild des Mains erhalten werden.“ (Begründung zu 02 Kap. 4.1.3.1)

Das Baugebiet befindet sich gemäß der Kartendarstellung nicht innerhalb des Regionalen Grünzugs.



Regionalplan Karte 2 Siedlung und Versorgung (2011)

Weiterhin finden sich im Textteil u.a. folgende Vorgaben:

- Der Grundsatz des Siedlungswesen besagt, dass „bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen sind:
- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.

- Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten und eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen ist anzustreben.
- Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken.“ (Kap. 3.1.1)
- „Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen unter Berücksichtigung der charakteristischen Orts- und Landschaftsbilder schonend in die Landschaft eingebunden werden.“ (Kap. 3.1.2)
- „Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen ist, insbesondere in der Untermainebene und in den engen Mittelgebirgstälern, auf eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung hinzuwirken. Dabei sind die vorherrschenden Windrichtungen, besonders in den Tallagen, zu berücksichtigen.“ (Kap. 3.1.4)
- „Auf eine angemessene Verdichtung bestehender Industrie- und Gewerbeflächen, auf eine Minimierung der versiegelten Flächen und auf eine umfassende Durch- bzw. Eingrünung ist hinzuwirken.“ (Kap. 3.1.4)
- „Es ist darauf hinzuwirken, alle Bereiche der gewerblichen Wirtschaft und der Dienstleistungen so weiter zu entwickeln, dass die Region im Wettbewerb vor allem mit benachbarten Räumen als attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt und der notwendige Strukturwandel erleichtert wird.“ (Kap. 3.2.1)
- „Es ist darauf hinzuwirken, dass die künftige wirtschaftliche Entwicklung die in der Region gegebenen guten Standortbedingungen einer gesunden, intakten und natürlichen Umwelt nicht wesentlich beeinträchtigt.“ (Kap. 3.2.1)
- „Es ist anzustreben, angesichts einer fortschreitenden Globalisierung und des daraus resultierenden, sich ständig verschärfenden Wettbewerbs, das Arbeitsplatzangebot im industriell-gewerblichen Bereich auf Dauer quantitativ ausreichend und qualitativ hochwertig zu sichern. Der Forschung und Entwicklung, der Innovationsförderung sowie der Aus-, Fort- und Weiterbildung kommt dabei ein hoher Stellenwert zu.“ (Kap. 3.2.4.1)
- „Bei der Sicherung und weiteren Entwicklung von Industrie und Gewerbe kommt interkommunalen Kooperationen angesichts der knappen Flächenressourcen der Region als konzeptioneller Ansatz für ein beständig ausreichendes Angebot an Flächen eine besondere Bedeutung zu.“ (Kap. 3.2.4.1)

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** des Marktes Großheubach (FNP) ist die Fläche als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Dieses soll im Parallelverfahren in ein Sondergebiet (SO) geändert werden.

Der Flächennutzungsplan stellt des Weiteren eine bestehende 20kv-Freileitung dar, die im Süden das Plangebiet überspannt, aber rückgebaut werden soll.



Rechtskräftiger FNP



Geplante Änderung des FNP

Einen Landschaftsplan gibt es nicht.

Hinsichtlich **geschützter Flächen** und der Ziele des **ABSP** wird auf das vorangehende Kapitel verwiesen.

#### **2.4.3 Umweltprüfung / Umweltbericht**

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

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

Der Umweltbericht wird als eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan erarbeitet.

#### **2.5 Status-Quo-Prognose**

Ohne die Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Gebiet bis auf weiteres als Baumschule genutzt wird. Das auffällige Gebäude würde sicherlich abgerissen werden. Mittelfristig wäre bei derzeit einseitiger Bebauung, in Nachbarschaft gewerblicher Nutzungen sowie der bisherigen FNP-Ausweisung entsprechend wohl auch für das Plangebiet eine gewerbliche Nutzung mit dann sicherlich auch einer höheren Nutzungsintensität (höhere GRZ) zu erwarten.

### 3 Konfliktanalyse

Die bisherigen Ausführungen und Bewertungen waren raum-, nicht projektbezogen, d.h., sie haben noch nicht die Auswirkungen des Planungsvorhabens beurteilt.

Mit den anschließenden Ausführungen werden die projektbedingten Auswirkungen des Bebauungsplans ermittelt und bewertet. Dessen Bewertung im Sinne des Leitfadens ist im Plan G 1 dargestellt.

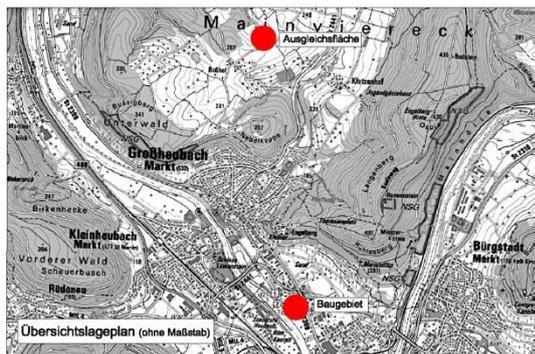
#### 3.1 Städtebauliche Grundzüge

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) sieht bisher eine gewerbliche Nutzung für die Fläche vor. Der Eigentümer möchte ein Wohnhaus mit Büronutzung errichten. Darüber hinaus strebt er in Verbindung mit dem Gebäude die Anlage eines Schau-Gartens an, der sich allerdings im Wesentlichen außerhalb des Geltungsbereichs befinden würde. Hierzu soll ein Sondergebiet Landschaftsbau ausgewiesen werden. Diese Nutzung erfordert eine Änderung des FNP im Parallelverfahren.

Die Wahl des Standorts wurde mit der Nähe zum bestehenden Betrieb des Eigentümers und insoweit dem Fehlen alternativer Standorte begründet.

Das Plangebiet wird über die Industriestraße erschlossen. Diese ist an die Miltenberger Straße angebunden und befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Staatsstraße ST 2309. Entlang der Industriestraße ist beidseitig ein gepflasterter Fußweg vorhanden.

Im Planungsgebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,35 vorgesehen. Das Wohnhaus mit Büronutzung wird in offener Bauweise als freistehendes Einzelhaus errichtet, wobei bis zu 3 Vollgeschosse zulässig sind.



Bebauungs- und Grünordnungsplan mit externer Ausgleichsfläche, Stand 18. März 2020

Das Plangebiet wird an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser, Strom und Telekommunikation angeschlossen.

Abwasser wird über das örtliche Trennsystem entsorgt.

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern.

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

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

### 3.2 Methodische Vorgehensweise

Die Würdigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Rahmen der Eingriffsregelung erfolgt in Anlehnung an den sogenannten „Leitfaden“ (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2003) des Bayerischen Umwelt- und Gesundheitsministeriums.

Die Einstufung in Gebiete unterschiedlicher Bedeutung (siehe Kap. 2.2) wurde an Hand der nachfolgenden Matrix getroffen.

**Tabelle 1: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren**

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	<b>Typ A</b> Gebiete mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad	<b>Typ B</b> Gebiete mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad
<b>Kategorie I</b> Gebiete <i>geringer</i> Bedeutung, z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ackerflächen,</li> <li>• intensiv genutztes Grünland,</li> <li>• intensiv gepflegte Grünflächen,</li> <li>• strukturarme Landschaften</li> </ul>	0,3 – 0,6	0,2 – 0,5
<b>Kategorie II</b> Gebiete <i>mittlerer</i> Bedeutung, z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Strukturarme Wälder und Forste,</li> <li>• Feldgehölze, Hecken, Hohlwege,</li> <li>• extensiv genutztes Grünland, Obstwiesen,</li> <li>• Auenstandorte,</li> <li>• Böden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion</li> </ul>	0,8 – 1,0	0,5 – 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)*
<b>Kategorie III</b> Gebiete <i>hoher</i> Bedeutung, z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Struktureiche Wälder,</li> <li>• ältere Gebüsch- und Heckenkomplexe,</li> <li>• struktureiche Gärten,</li> <li>• nicht ausgebaute Fließgewässer,</li> <li>• wichtige Biotopverbundachsen,</li> <li>• Böden mit vorrangiger Schutz-, Filter- und Pufferfunktion,</li> <li>• Luftaustauschbahnen</li> </ul>	(1,0) – 3,0 (in Ausnahmen darüber)	1,0 – (3,0) (in Ausnahmen darüber)

\* unterer Wert bei intensiv genutzten Grünflächen, z.B. bei Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen

Für die Bilanzierung des Eingriffs wurde die gesamte Fläche des Planungsgebiets herangezogen, da durch das Vorhaben erhebliche Veränderungen zu erwarten sind. Dabei sind auch die (geplanten) privaten Grünflächen Bestandteil der Bauflächen.

Das Sondergebiet entspricht mit seiner Nutzungsintensität und einer GRZ 0,35 dem Typ B.

### 3.3 Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung wurde als Bestandteil des vorliegenden Grünordnungsplans ausgearbeitet. Grundlage ist die Ortsbegehung im Dezember 2019 in Verbindung mit der Auswertung der für das Gebiet veröffentlichten Umweltdaten.

#### 3.3.1 Anlass und Aufgabenstellung

In der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- Ggf. die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

#### 3.3.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bebauungsplan „Am Tannengraben“, Ingenieurbüro Bernd Eilbacher,, F. v. 02.03.2020
- Fachdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur) für das Plangebiet, <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, 2020
- Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP, Landkreis Miltenberg, München 2002
- Ortsbegehung und Begutachtung des Planungsgebiets am 02.12.2019
- Grundlagenwerke und Fachliteratur (s. Literaturverzeichnis)
- Luftbild

#### 3.3.3 Relevanzprüfung (Abschichtung)

Die für Bayern vorliegenden Tabellen des zu prüfenden Artenspektrums umfassen nachfolgende Tier- und Pflanzengruppen:

##### Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse  
Sonstige Säugetiere  
Kriechtiere (Reptilien)  
Lurche (Amphibien)  
Fische  
Libellen  
Käfer  
Tagfalter  
Nachtfalter  
Schnecken  
Muscheln  
Gefäßpflanzen

##### Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Brutvogelarten  
Regelmäßige Gastvögel im Gebiet

Die Relevanzprüfung erfolgt an Hand folgender Abschichtungskriterien (verkürzt):

- Wirkraum des Vorhabens innerhalb (X) / außerhalb des Verbreitungsgebietes (0)
- Erforderlicher Lebensraum/Standort der Art im Wirkraum des Vorhabens vorkommend (X) / nicht vorkommend (0)
- Wirkungsempfindlichkeit gegeben (X) / projektspezifisch gering (0)

Für alle relevanten Pflanzen- und Tiergruppen ist mindestens eines der Kriterien nicht zutreffend (0), so dass eine verbotstatbeständige Betroffenheit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Weitere Prüfschritte wurden insofern nicht erforderlich.

### 3.3.4 Bestandsaufnahme sowie Prüfung/Bewertung der relevanten Arten

Bei den sonstigen Säugetieren sind die Haselmaus und der Biber als Vorkommen im Bereich des Kartenblatts 6221 der Topografischen Karte gemeldet. Beide Arten finden im Planungsgebiet jedoch keine geeigneten Habitats, so dass sie über das Kriterium Lebensraum abgeschichtet werden können.

Bei den Fledermäusen sind für das Kartenblatt 6221 insgesamt 12 Arten verzeichnet. Fast alle dieser Arten leben jedoch in Waldgebieten, an Gebäuden oder in unmittelbarer Gewässernähe, so dass sie für das Planungsgebiet nicht relevant sind. Lediglich ein Vorkommen des Großen Abendseglers (*Nyctalus noctula*), eine Art der Auwälder und Kulturlandschaft, wäre potenziell möglich. Im Untersuchungsgebiet sind allerdings keine Bäume vorhanden, die als Tagesversteck oder Sommerquartier in Frage kommen würden.

Nicht auszuschließen ist die Nutzung des Planungsgebiets als Jagdhabitat (Nahrungsraum) durch Fledermausarten. Dies ist jedoch unter dem Gesichtspunkt der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unerheblich, es sei denn, es handelt sich um ein essenzielles Nahrungshabitat. Das wäre der Fall, wenn in räumlicher Nähe zum Plangebiet bedeutende Wochenstuben oder Winterquartiere von Fledermausarten liegen würden und die Nachbarschaft des Nahrungshabitats essenziell für den Fortbestand der Quartiere wäre. Solche wichtigen und für die lokalen Populationen bestimmter Fledermausarten erheblichen Wochenstuben und Winterquartiere sind in der näheren Umgebung nicht bekannt.

Im Bereich des Kartenblatts 6221 kommen bei der Artengruppe der Reptilien die Schlingnatter, die Sumpfschildkröte und die Zauneidechse vor. Für die anspruchsvolle Schlingnatter und die an Gewässern lebende Sumpfschildkröte sind die Habitatstrukturen im Planungsgebiet nicht geeignet.

Die weit verbreitete Zauneidechse (*Lacerta agilis*, RLB V) besiedelt eine Vielzahl unterschiedlicher Flächen, z.B. Waldränder, Gebüsche, Grünland, Wegränder, Straßenböschungen, Steinschüttungen, Holzlager, Uferländer, Gärten und Parkanlagen. Durch die regelmäßigen Bestandsänderungen des Baumschulgeländes fehlen Versteckmöglichkeiten, Sonnenplätze und geeignete Eiablageplätze. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist lediglich als Durchzügler aus angrenzenden Bereichen denkbar. Dies erfordert allerdings keine Schutzmaßnahmen, da die Tiere vor z.B. Baumaschinen flüchten können.

Bei der Artengruppe der Amphibien sind Gelbbauchunke und Kreuzkröte für das Kartenblatt benannt. Wegen des Fehlens von Gewässerlebensräumen im Plangebiet werden diese beiden Amphibienarten abgeschichtet. Auch in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine künstlichen Gewässer (Gartenteiche, Feuerlöschteiche), welche als Lebensraum von Amphibien in Frage kommen könnten, so dass auch keine Wanderungsbeziehung in das oder aus dem Plangebiet heraus stattfinden.

Die Nutzung des Gebiets als Brutplatz für europarechtlich und/oder (nach Art. 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG) streng geschützte Vogelarten kann ausgeschlossen werden. Für Freibodenbrüter und Höhlenbodenbrüter sind die intensiv genutzten Offenlandflächen ungeeignet. Baumhöhlenbrüter finden keine (geeigneten) Höhlenbäume im Planungsgebiet vor. Auch für Baumfreibrüter und Strauchfreibrüter sind die vorhandenen Gehölze nicht zum Nestbau geeignet.

Nicht auszuschließen ist jedoch die Nutzung der Gehölze als Ruhestätten sowie als Nahrungshabitat für verschiedene Vogelarten.

Das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten der Tiergruppen Fische, Libellen, Käfer, Tagfalter, Nachtfalter, Schnecken und Muscheln kann aufgrund nicht geeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

### 3.3.5 Fazit

Auf Grundlage vorhandener Daten kann eine verbotstatbeständige Betroffenheit für alle Pflanzen und auch für die Tiergruppen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Weitere Prüfschritte mit vertiefenden Untersuchungen sind somit nicht erforderlich.

Auf spezifische, artenschutzrechtlich bedingte Maßnahmen kann verzichtet werden.

### **3.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Die Systematik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 15 BNatSchG sieht vor der Konzeption von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen vor.

Das Gebiet ist durch die bisherigen Nutzungen aus naturschutzfachlicher Sicht bereits vorbelastet. Städtebaulich günstigere Flächen für ein vergleichbares Sondergebiet sind im Gemarkungsbereich Großheubach nicht zu erkennen. Insofern stellt die Standortwahl einen Schritt zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dar.

Die Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung wurden wie folgt berücksichtigt:

#### **Schutzgut Boden**

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (gemäß § 1a (1) BauGB) auf Stellplätzen

#### **Schutzgut Wasser**

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

#### **Schutzgut Klima**

–

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

–

#### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Standortwahl einer geringwertigen Fläche
- Verbot von Sockelmauern an den Einfriedungen zur Durchlässigkeit insbesondere für Kleinsäuger
- Fledermäuse: Verwendung abgeschirmter, insektenfreundlicher Leuchten die Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken (artenschutzrechtlich begründet)

#### **Grünordnerische Maßnahmen zur (Wohn)Umfeldgestaltung**

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

### **3.5 Eingriffe (erhebliche, nachhaltige Beeinträchtigungen), Schutzgut bezogen**

Im Wesentlichen führt das Vorhaben in der Summe zu einer Zunahme der Versiegelung durch Bebauung. Betroffen ist eine intensiv als Baumschule genutzte Fläche ohne besondere naturschutzfachliche Wertigkeiten, auf der sich ein kleines, auffälliges Gebäude befindet. Die auf der Fläche vorhandenen Gehölze wurden künstlich angepflanzt, verschult und sind zum Verkauf vorgesehen.

Die wesentlichen Konfliktbereiche und voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft werden im folgenden Schutzgut bezogen qualitativ beschrieben. Eine quantitative Bewertung erfolgt im Kap. 3.6.

#### **3.5.1 Böden**

Durch die zukünftige umfangreichere Bebauung und Nutzung nimmt die Gesamtversiegelung zu. Durch verdichtete Bauweise, Reduzierung des Versiegelungsgrades mit versickerungsfähigen Belägen auf Stellplätzen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

Die zusätzlichen Belastungen ergeben sich somit vor allem aus der großflächigeren Versiegelung von Böden.

#### **3.5.2 Wasser**

Das Schmutzwasser wird über das im Trennsystem konzipierte Kanalnetz abgeführt.

Das Niederschlagswasser ist vollständig zu versickern, sodass auch die Flächen von Stellplätzen versickerungsfähig herzustellen sind. Dabei handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung.

In der Summe sind für das Schutzgut Wasser nur geringe zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

### 3.5.3 Klima und Luft

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

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

Für das Schutzgut ist keine zusätzliche Beeinträchtigung zu erkennen.

### 3.5.4 Landschaftsbild und Naherholungspotenzial

Der Charakter der Fläche wird durch die Bebauung mit bis zu 7,50 m Gebäuden zwangsläufig verändert, beschränkt sich dabei jedoch auf geringwertige Flächen in heterogener Nachbarschaft. Da der Geltungsbereich bereits durch gewerbliche-gartenbauliche Nutzung geprägt ist, sind die Änderungen für das Landschaftsbild nur gering.

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

Auf die örtliche Naherholung hat das Baugebiet keine Auswirkungen, weil das Gebiet aufgrund der bestehenden Nutzung und dem gewerblichen Umfeld schon bisher kaum eine Bedeutung hatte.

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

### 3.5.5 Arten und Lebensräume

Mit der Standortwahl einer Fläche mit grundsätzlich geringwertiger Bedeutung wurde eine stärkere Beeinträchtigung vermieden.

Die Änderung der aktuellen Nutzung zieht die vollständige Umgestaltung der Flächen im Geltungsbereich nach sich. Die vorhandenen, als Baumschule jedoch einem regelmäßigen Wandel unterliegenden, Vegetationsstrukturen werden zu Gunsten der geplanten Bebauung und gärtnerisch geprägter Freiflächen verschwinden.

Schon wegen der wenn auch geringen Zunahme der Versiegelung führt das Vorhaben zu (ausgleichbaren) Beeinträchtigungen. Durch die Beseitigung der eigens zum Verkauf angepflanzten Baumschulgehölze werden keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten beeinträchtigt. Die Berücksichtigung bestimmter Zeiträume für die Rodung von Gehölzen auf Grundlage des § 39 BNatSchG trifft für die gewerblich genutzten Baumschulgehölze des Planungsgebietes nicht zu.

Gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten sind im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

Arten, die potenziell in der Umgebung des Plangebiets vorkommen, werden durch den Einsatz insektenfreundlicher Leuchten berücksichtigt.

Eine weitere Zerschneidung bzw. Barrierewirkung für Artenvorkommen in angrenzenden Lebensräumen ist nicht zu erkennen.

Die grundsätzlichen Auswirkungen des Eingriffs im Sinne des „Leitfadens“ sind gering, weil die Flächen überwiegend stark vorbelastet sind.

Auch ist die Neuanpflanzung von Gehölzen vorgesehen.

Die Durchlässigkeit der Siedlungsränder und der Einsatz insektenfreundlicher Leuchten sind ergänzende Maßnahmen zur Vermeidung.

## 3.6 Eingriffe, zusammenfassende, quantitative Betrachtung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden die Bestandsbewertung und die Beeinträchtigungsintensität betrachtet.

Der Versiegelungs- und Nutzungsgrad ist bei einer GRZ von 0,35 im gesamten Gebiet gering-mittel (Typ B).

Sowohl die als Baumschule intensiv genutzte Fläche als auch die Schotterfläche und das Gebäude ist einheitlich ein Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I, unten). Für die abiotischen Schutzgüter ist eine geringe (überwiegend I oben) bis mittlere (überwiegend II unten) Wertigkeit festzustellen.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick zur Einstufung der Schutzgüter gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

**Tabelle 2: Bedeutung der Schutzgüter**

Schutzgüter	Gebietskategorie unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert
Boden	II u
Wasser	II u
Klima und Luft	I o
Arten und Lebensräume	I u
Landschaftsbild	I u
Durchschnittlich	I o

Die Übersicht zeigt, dass eine durchschnittliche und damit einheitliche Einstufung in die Kategorie I oben angemessen ist.

Unter Berücksichtigung vorhandener Vorbelastungen des Gebietes und der nicht übermäßig umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen wird ein mittlerer Wert von 0,4 als Kompensationsfaktor gewählt.

Die Abgrenzung der Bestandsflächen und die Beeinträchtigungsintensität sind in der Karte G 1 dargestellt.

Das Bilanzierungsergebnis stellt sich dann wie folgt dar:

**Tabelle 3: Ermittlung des Umfangs der notwendigen Kompensationsflächen**

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

Für das Baugebiet ergibt sich also ein allgemeines Ausgleichsdefizit von 0,135 ha.

## 4 Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffsqualitäten wurden im vorangegangenen Titel analysiert. Die Entwicklungsziele für die Kompensationsmaßnahmen ergeben sich grundsätzlich aus den in Kap. 2.3 benannten Zielen des ABSP für die Region.

Im konkreten Fall wurde aus den zur Kompensation verfügbaren Flächen eine ausgewählt, mit der sich den Zielen des vom Landschaftspflegeverband Miltenberg erarbeiteten Artenhilfsprogramm Steinkauz entsprechen lässt.

Dieses sieht für das Steinkauzvorkommen Rosshof 2 in weitläufig ackerbaulicher Flur die Neuanlage von Streuobst und Extensivgrünland vor.

Nachfolgend werden die Maßnahmen im Einzelnen beschrieben:

### 4.1 Flächen innerhalb des Gebietes

Die Anlage von Kompensationsflächen innerhalb des Plangebietes ist nicht möglich.

### 4.2 Flächen außerhalb des Gebietes

Fläche A1 (Fl.Nr. 10099)

Das Grundstück auf Gemarkung Großheubach befindet sich im Eigentum von Daniel Kremer. Nach Bodenschätzungskarte handelt es sich um ackergenutzte lehmige Lössböden der Stufe 4 (durchschnittlich). Vorgesehen ist eine Nutzung wie folgt:

Das Grundstück wird auf 1.450 m<sup>2</sup> als Streuobstwiese auf extensivem Grünland entwickelt.

Pflanzung von 9 hochstämmigen Obstbäumen regionaler Herkunft; Verwendung von artenreichem, standortangepasstem, autochthonem Saatgut.

Unterhaltung des extensiven Grünlandes entweder durch zweimalige Mahd pro Jahr (Ende Juni, September), Abfuhr des Mähgutes, Verzicht auf Düngung und Biozideinsatz, oder durch Schafbeweidung ( $\leq 1,4$  GV/ha). Die Schafbeweidung ist nur mit mobilem Weidezaun während des Weidegangs und ohne Unterstand zulässig, zudem ist eine Nachmahd durchzuführen.

Unterhaltung der Obstbäume mit mäßiger organischer Düngung der Baumscheibe sowie durch Erziehungs-, später Erhaltungsschnitt, noch später Erhaltung von Totholz.

Die Aufwertung von Acker zu Streuobstwiesen entspricht 1 Wertstufe.



A1 (Fl.Nr. 10099) im Luftbild



... von Osten

Die Fläche ist auf einem weiteren Planausschnitt dargestellt und wird den Eingriffsflächen des Bebauungsplanes als Kompensation zugeordnet.

### 4.3 Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Das Bilanzierungsergebnis stellt sich wie folgt dar:

Ausgleichsbedarf (aus Kap. 3.6)	0,135 ha
Ausgleichsflächen extern (s.o., Kap. 4.2)	<u>-0,145 ha</u>
Saldo „Überschuss“	0,010 ha

Die im Baugebiet verursachten und dort nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen lassen sich somit mit außerhalb gelegenen Ausgleichsflächen kompensieren.

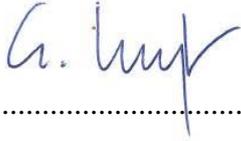
## 5 Angaben zu Festsetzungen / Hinweisen im Bebauungs- und Grünordnungsplan

Neben der zeichnerischen Darstellung sollen folgende textliche Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungs- und Grünordnungsplan übernommen werden:

- Nicht überbaute Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 u. Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 7, 81 BayBO):  
Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen. Die zulässige Breite der Zufahrt wird auf 4 m beschränkt.  
Zum Nachweis der Einhaltung der grünordnungsplanerischen Regelungen ist dem Bauantrag ein Plan für das Gesamtgrundstück als Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Planinhalt sind z.B. Geländeschnitte, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, befestigte Flächen, Stellplätze etc.
- Pflanzgebot Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 1a BauGB):  
Die im Plan dargestellten Bäume sind zu pflanzen, im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Die Anzahl der dargestellten Bäume ist verbindlich, die Standorte sind bis zu 4 m variabel. Pflanzenauswahl gemäß Tabellen 1 und 2 mit den dort festgesetzten Mindestqualitäten.  
Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mindestens 8 m<sup>2</sup> unversiegelte Baumscheibenfläche) zur Verfügung zu stellen.
- Regelungen zur Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 1a BauGB i.V.m. Art. 7, 81 BayBO):  
Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet über die belebte Bodenzone zu versickern oder in Zisternen zu sammeln.  
Belagsflächen sind versickerungsfähig auszubauen bzw. das Wasser seitlich zu versickern.
- Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7, Art. 81 BayBO):
  - Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig.
  - Es sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Maschendraht, Metall- oder Holzzäunen sowie Hecken, nicht aber das Anbringen von Rohrmatten zulässig.
  - Mauern sind seitlich und rückwärtig nicht, zur öffentlichen Verkehrsfläche als Sockelmauer nur bis zu einer Höhe von 0,5 m, zulässig, um die Durchlässigkeit insbesondere für Kleinsäuger sicherzustellen.
- Kompensations- und Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 1a BauGB):  
Folgende Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes auf weiterem Planausschnitt werden den Eingriffsflächen des Bebauungsplans zugeordnet (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. Art. 8 BayNatSchG):
  - A1: Auf Fl.Nr. 10099 wird extensives Grünland mit Hochstamm-Obstbäumen regionaler Herkunft durch Ansaat und Pflanzung entwickelt und unterhalten.  
Anpflanzung von 9 Hochstamm-Obstbäumen der Pflanzenliste Tabelle 2.  
Ansaat mit artenreichem, standortangepasstem, autochthonem Saatgut.  
Unterhaltung des extensiven Grünlandes entweder durch Mahd 2x/Jahr (Ende Juni, September), Abfuhr des Schnittgutes, Verzicht auf Düngung und Biozideinsatz, oder durch Schafbeweidung (≤1,4 GV/ha). Die Schafbeweidung ist nur mit mobilem Weidezaun während des Weidegangs und ohne Unterstand zulässig, zudem ist eine Nachmahd durchzuführen.  
Unterhaltung der Obstbäume mit mäßiger organischer Düngung der Baumscheibe sowie durch Erziehungs-, später Erhaltungsschnitt.
- Vollzugsfrist:  
Die verbindlichen Anpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung bzw. nach Gebrauchsabnahme der Gebäude und Nutzflächen herzustellen.
- Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):  
Für die Außenbeleuchtung ist dem Stand der Technik entsprechend nur die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Leuchtdioden, abgeschirmt, nicht nach außen oder oben gerichtet) zulässig.

Aschaffenburg, den 18.03.2020

Großheubach, den 18.03.2020



.....  
**TRÖLENBERG + VOGT**  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

.....  
**1. Bürgermeister**  
**Markt Großheubach**

## 6 Anhang

### 6.1 Pflanzenlisten

\* standortheimische Arten

**Tabelle 1: Bäume im Baugebiet**

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name		Mindest-Qualität
Dreizahn-Ahorn	Acer buergerianum		H 3xv mB 16-18
Feldahorn	Acer campestre* i.S.		H 3xv mB 16-18
Spitzahorn	Acer platanoides* i.S.		H 3xv mB 16-18
Purpur-Erle	Alnus spaethii		H 3xv mB 16-18
Weiß-Birke	Betula pendula*		H 3xv mB 16-18
Hainbuche	Carpinus betulus*		H 3xv mB 16-18
Baumhasel	Corylus colurna		H 3xv mB 16-18
Rotdorn	Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'		H 3xv mB 16-18
Blumen-Esche	Fraxinus ornus i.S.		H 3xv mB 16-18
Gingko	Gingko biloba		H 3xv mB 16-18
Wollapfel	Malus tschonoskii		H 3xv mB 16-18
Hopfen-Buche	Ostrya carpinifolia		H 3xv mB 16-18
Eisenholzbaum	Parrotia persica		H 3xv mB 16-18
Zierkirsche	Prunus sargentii i.S.		H 3xv mB 16-18
Stadtbirne	Pyrus calleryana i.S.		H 3xv mB 16-18
Eberesche	Sorbus aucuparia* i.S.		H 3xv mB 16-18
Breitblättrige Mehlbeere	Sorbus latifolia i.S.		H 3xv mB 16-18
Winterlinde	Tilia cordata* i.S.		H 3xv mB 16-18
Obstbäume der Tab. 2			H 2xv oB 8-10

Neben den in der Liste schon benannten sind auch weitere für den Klimawandel geeignete Arten („Klimabäume“) zulässig. Der zulässige Anteil von Nadelgehölzen ist auf 10 % beschränkt.

**Tabelle 2: Hochstämmige Obstbäume externe Kompensationsflächen**

Nur Lokaltypische Sorten

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name		Mindest-Qualität
Apfel	Malus domestica* i.S.		H 2xv oB 10-12
Süßkirsche	Prunus avium* i.S.		H 2xv oB 10-12
Zwetschge	Prunus domestica* i.S.		H 2xv oB 10-12
Mirabelle	Prunus domestica x cerasifera* i.S.		H 2xv oB 10-12
Birne	Pyrus communis* i.S.		H 2xv oB 10-12

## 6.2 Glossar

### CEF:

Continued Ecological Function-Maßnahmen sichern die anhaltende ökologische Funktion für Arten, welche der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zufolge einer solchen Unterstützung bedürfen. Sie sind dementsprechend vor der Durchführung von mit dem Risiko von Beeinträchtigungen verbundenen Eingriffen durchzuführen.

### Eigenart:

Siehe Landschaftsbild

### Eutrophierung:

Anreicherung von Nährstoffen. Wird im Zusammenhang mit Pflanzengesellschaften und Lebensräumen im Allgemeinen abwertend verstanden.

### FFH:

Die europäische Union hat mit der Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie eine Rechtsgrundlage zur Umsetzung des europaweiten Naturschutzprojekts NATURA 2000 geschaffen. Die Richtlinie benennt bedrohte und deshalb schützenswerte Tier- und Pflanzenarten sowie Lebensräume. Darüber hinaus benennt und regelt sie einzelne Verfahrensschritte. Die Natura 2000-Gebiete beinhalten sowohl die FFH-Gebiete als auch die SPA-Flächen (Vogelschutzrichtlinie). Die europäischen Vorgaben sind seit 1998 in Landesrecht umgesetzt worden.

### Kompensation:

Oberbegriff für Ausgleich oder Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

### Landschaftsbild:

Der Begriff Landschaftsbild umschreibt ein Schutzgut im Sinne der Naturschutzgesetzgebung, das die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie den Erholungswert von Natur und Landschaft zum Inhalt hat (vgl. BNatSchG § 1 Abs. 1). Es spiegelt den visuell, sinnlich wahrnehmbaren Gesamteindruck eines Gebietes wider, das sich der Betrachter aufgrund der tatsächlichen, objektiven Erscheinung (Relief, Landnutzung, Vegetation, Ausstattungsgegenstände, Sichtbeziehungen, Geräusche, Gerüche etc.) und zugleich aufgrund seiner subjektiven Befindlichkeit (Erfahrungen, Wissen, Werthaltungen, Bedürfnisse) von der Landschaft macht.

Vielfalt steht als Ausdruck für die Menge der in einer Landschaft deutlich erlebbaren Strukturen (Hecke, Wiese, Weiher, Haus etc.) und Eindrücke, den Wechsel von einsehbaren Räumen und Perspektiven. Sie ist u. U. eine besondere Ausprägung der Eigenart.

Eigenart steht für die (unverwechselbare) Ausstattung mit Landschaftselementen, die (aufgrund eigener Kenntnisse und Erfahrungen) für den Naturraum typisch, charakteristisch sind. Sie ist am stärksten ausgeprägt in „historisch gewachsenen“ (Kultur)Landschaften.

Schönheit wird am stärksten erlebt, wenn (vom Menschen geschaffene) Landschaftselemente im Einklang mit den natürlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten ("Potenzialen") stehen und sich an landschaftlichen Leitstrukturen orientieren. Die Landschaftselemente passen von ihren Proportionen, Dimensionen, Farben und Formen zueinander, abrupte Sprünge gibt es nicht (Maßstäblichkeit der Landschaft).

### Ökokonto:

Mit der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen vor Erlass eines (Eingriffs-)Bebauungsplans kann die Gemeinde ihren Handlungs- und Planungsspielraum stärken. Im Rahmen eines sogenannten Ökokontos kann sie frühzeitig gemeindeeigene Flächen heranziehen, Flächen Dritter durch Grunddienstbarkeit sichern oder Flächen erwerben und vorab Maßnahmen durchführen. Voraussetzung ist, dass die Ausgleichsmaßnahmen schon bei ihrer Durchführung als solche gekennzeichnet werden.

Diese Vorleistung kann durch einen angemessenen Flächenabschlag berücksichtigt werden, was als „ökologische Verzinsung“ bezeichnet wird. Der Abschlag kann unter Berücksichtigung des Einzelfalls bis zu 3 % pro Jahr betragen, der Gesamtabschlag höchstens bis zu 30 %.

### Potenzielle natürliche Vegetation:

Als potenzielle natürliche Vegetation wird jene Vegetation bezeichnet, welche sich ohne menschlichen Einfluss auf dem jeweiligen Standort unter den herrschenden Boden-, Klima- und Wasserhaushaltsbedingungen einstellen würde. Die hierauf bezogene Abweichung wird als Gradmesser für die Naturnähe und den naturschutzfachlichen Wert verstanden.

### Richtlinie Nr. 92/43/EWG:

Siehe FFH

Schutzgut:

Die Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt über deren Einzelkomponenten, weil eine anfängliche Gesamtbetrachtung bei der Vielzahl gegenseitiger Abhängigkeiten nicht zu leisten ist. Dabei unterscheidet man grundsätzlich zwischen dem belebten (=biotischen) und dem unbelebten (=abiotischen) Teil dieses komplexen Wirkungsgefüges. Der unbelebte Teil wird in weitere Einheiten unterteilt. Die Teile werden als Schutzgüter bezeichnet:

biotisches Schutzgut:

Arten und Lebensräume

abiotische Schutzgüter:

Boden

Wasser

Klima/Luft

Landschaftsbild/Erholung.

Vielfalt:

Siehe Landschaftsbild

## 6.3 Quellenverzeichnis

### Gesetze und Richtlinien

- Baugesetzbuch i.d.F. vom 03.11.2017
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 14.08.2007, letzte Änderung vom 24.07.2019
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, letzte Änderung vom 04.03.2020
- Bayerisches Naturschutzgesetz vom 23.02.2011, letzte Änderung vom 21.02.2020
- Bundesartenschutzverordnung vom 16.02.2005, letzte Änderung vom 21.01.2013
- EU-Kommission: Guidance document on the strict protection of animal species of community interest provided by the 'Habitats' Directive 92/43/EEC, final version, February 2007
- Richtlinie des Rates 92/43/EWG vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch die Richtlinie des Rates 2013/17/EU vom 13.05.2013
- Richtlinie 2009/147/EG über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), Amtsblatt der Europäischen Union L 20 vom 26.01.2010
- Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt
- Bundesbodenschutzgesetz vom 17.03.1998, letzte Änderung vom 27.09.2017
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. vom 24.02.2010, letzte Änderung vom 12.12.2019

### Literatur

#### BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT:

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

#### BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND GESUNDHEIT:

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

#### EILBACHER; BERND; INGENIEURBÜRO:

- Bebauungsplan „Am Tannengraben“, Miltenberg, i.d.F.v. 02.03.2020
- Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplan „Am Tannengraben“, Miltenberg, i.d.F.v. 18.03.2020

#### MARKT GROSSHEUBACH:

- Flächennutzungsplan, Markt Großheubach, 05.05.2006

#### KLAUSING, O. (1968):

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

#### LANDSCHAFTSPFLEGEVERBAND MILTENBERG e. V.:

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

#### REGIONALER PLANUNGSVERBAND BAYERISCHER UNTERMAIN

Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1), zuletzt geändert durch 14. Änderung vom 05.09.2019

WÖLFEL, ENGINEERING GMBH:

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