

### Umweltbericht (§ 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB) mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung / Ausgleichsberechnung

#### 1. Allgemeines

##### 1.1 Kurzdarstellung der Änderung

Die Änderung des Bebauungsplanes "Furchäcker" betrifft eine Bauzeile zwischen der Straße "Im Bruch" und der Bahnlinie Miltenberg - Schneeberg, die bereits durchgehend bebaut ist und für die bzgl. der Baugrenzen sowie des Grünstreifens bereits etliche Befreiungen erteilt wurden.

Im Zuge einer Bauvoranfrage wurde geprüft, inwieweit die Fl.Nr. 4200/1, Stadt Miltenberg, auf die angrenzenden Grundstücke aufgeteilt und somit die einzelnen Bauflächen im Bedarfsfall erweitert werden können. Der Antragsteller möchte sein Betriebsgebäude erweitern.

Der im Bereich der Fl.Nr. 4200/1 im Bebauungsplan eingetragene Weg sowie der Grünstreifen werden nicht mehr benötigt.

Im vorliegenden Änderungsplan wurde das Grundstück Fl.Nr. 4200/1 in die bestehenden Grundstücke integriert und die bestehenden Baugrenzen in nördlicher Richtung erweitert.

Die privaten Grundstücke sollen zukünftig an die Flächen der Deutschen Bahn AG angrenzen, die im westlichen Teilbereich des Änderungsplanes einen starken Bewuchs vorweisen.

An der Grenze zu den Grundstücken der Deutschen Bahn wird ein 3 m breiter privater Grünstreifen festgelegt, der kein Pflanzgebot erhält, da über diesen Streifen auf die derzeit noch städtischen Flächen zugefahren werden muss. Alle weiteren Grünflächen behalten die Pflanzgebote des bestehenden Bebauungsplanes "Furchäcker" bei.

##### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt-relevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Zu berücksichtigen sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie die Bau- und Raumordnungsgesetze, die Naturschutzgesetze, das Denkmalschutzgesetz, die Abfall-, Bodenschutz- und Wassergesetzgebung sowie die Immissionsschutzgesetzgebung.

#### 2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Bei der vorliegenden, argumentativen Beurteilung der Umweltauswirkungen werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

## 2.1 Schutzgut Klima- und Lufthygiene

### Beschreibung:

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen südlich der Bahnlinie Miltenberg-Schneeberg, innerhalb des Gewerbegebietes "Furchäcker". Alle privaten Gewerbeflächen sind bebaut und versiegelt, auf der Fl.Nr. 4200/1, Eigentum der Stadt Miltenberg, befinden sich teilweise Bewuchs bzw. geschotterte Fahrwege.

Der Bereich hat aufgrund der geringen Größe und der Lage im Gewerbegebiet und an die Bahnanlagen angrenzend keine Bedeutung auf das Schutzgut Klima- und Lufthygiene.

### Auswirkungen:

Durch die Vergrößerung der Gewerbegrundstücke im hinteren, nördlichen Bereich, wird den Eigentümern die Möglichkeit eröffnet, die bestehenden Gebäude zu erweitern.

Betroffen sind bereits befestigte Flächen bzw. Grün- und geschotterte Fahrflächen. Inwieweit die bestehenden Bäume auf der Fl.Nr. 4200/1 nach Übernahme der Teilflächen entfernt werden, kann nicht eingeschätzt werden.

### Ergebnis:

Die Bebauungsplanänderung betrifft einen Streifen zwischen bestehendem Gewerbegebiet und Flächen der Deutschen Bahn AG, die zurzeit teilweise bewachsen und teilweise mit Schotterwegen befestigt sind.

Die bestehenden Flächen spielen für das Schutzgut Klima- und Lufthygiene keine Rolle. Nach der Erweiterung der Grundstücke können die bestehenden Gebäude erweitert werden, jedoch ist der hinzugekommene Streifen lediglich 10 - 13 m breit.

Es werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima- und Lufthygiene erwartet.

## 2.2 Schutzgut Boden

### Beschreibung:

Die Änderung betrifft einen Streifen in einer Breite von 10 - 13 m im nördlichen Bereich der bereits bestehenden und befestigten Gewerbegrundstücke.

Hierauf befinden sich zurzeit ein Baum- und Strauchbestand im westlichen Teil sowie geschotterte Wege im östlichen Teilbereich.

### Auswirkungen:

Die Fläche der Fl.Nr. 4200/1, die sich zurzeit im Eigentum der Stadt Miltenberg befindet, wird anteilig auf die angrenzenden Gewerbegrundstücke aufgeteilt. Somit verlängert sich jedes Grundstück um ca. 10 - 13 m.

Die Baugrenze wird ebenfalls insoweit verschoben, dass ein 3 m breiter privater Grünstreifen erhalten bleibt, der im Bedarfsfall von Mitarbeitern der Stadt zur Pflege der derzeit noch städtischen Flächen überfahren werden muss.

Somit steht jedem Eigentümer eine größere Baufläche zur Verfügung, die er z.B. durch die Erweiterung des bestehenden Gebäudes, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes nutzen kann.

Insgesamt beträgt die erweiterte Fläche ca. 3.363 m<sup>2</sup>. Sie setzt sich zusammen aus bestehenden Grünflächen und einem derzeit festgesetzten Umfahrungsweg.

Ergebnis:

Das Schutzgut Boden erfährt durch die mögliche Versiegelung innerhalb der Erweiterungsflächen eine mittlere Beeinträchtigung.

### 2.3 Schutzgut Grundwasser , Oberflächenwasser

Beschreibung:

Grundwasser:

Durch den geringen Abstand von jeweils ca. 600 m zum Main sowie zur Mud, ist ein hoher Grundwasserstand möglich.

Da die Gewerbegrundstücke bereits bebaut sind, sind die Grundwasserstände bekannt.

Oberflächenwasser:

Oberflächenwasser kann zurzeit auf den unbefestigten Flächen versickern, bzw. entwässert durch die natürliche Geländeneigung. Das Oberflächenwasser der unbefestigten Betriebsflächen kann örtlich versickern, Niederschlagswasser der befestigten Betriebsflächen wird in die Mischwasserkanalisation abgeleitet.

Auswirkungen:

Grundwasser:

Da nur Erweiterungsmaßnahmen zu erwarten sind, werden sich diese nicht auf das Schutzgut Grundwasser auswirken.

Oberflächenwasser:

Das Oberflächenwasser wird auf den verbleibenden Grünflächen weiterhin versickern. Sollten Flächen versiegelt werden, wird dort anfallendes Niederschlagswasser ebenfalls in die Mischwasserkanalisation abgeleitet.

Ergebnis:

Grundwasser:

Da bereits alle Grundstücke bebaut sind und durch die geringfügige Vergrößerung der Grundstücke lediglich Gebäudeerweiterungen möglich sind, wird von keiner Beeinträchtigung des Grundwasserstands ausgegangen.

Oberflächenwasser:

Anfallendes Oberflächenwasser wird auf den bestehenden Grünflächen weiterhin versickern und von den versiegelten Flächen in die Mischwasserkanalisation abgeleitet.

## 2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

### Beschreibung:

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung liegt außerhalb des Naturparks Bayerischer Odenwald, es sind keine Landschaftsschutzgebiete betroffen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Gewerbeflächen "Furchäcker" zwischen der Straße "Im Bruch" und der Bahnlinie Miltenberg - Schneeberg.

Der nördliche Randbereich, in dem Bäume, Sträucher und geschotterte Fahrbereiche vorgefunden werden, ist ca. 10 - 13 m breit, Wiesenflächen werden nicht vorgefunden.

### Auswirkungen:

Durch die Erweiterung der Baugrenzen der einzelnen Gewerbegrundstücke bis zur Grenze der Bahnanlagen können Teilflächen des o.g. Baum- und Strauchbestandes entfallen. Lediglich der 3 m breite private Grünstreifen entlang der Bahngrenze muss von Bewuchs freigehalten werden.

### Ergebnis:

Durch die Erweiterung der Gewerbegrundstücke kann es zum Eingriff in einen zurzeit ca. 10 - 13 m breiten Grünstreifen kommen, bei dem die bestehenden Bäume und Sträucher entnommen werden.

In die Rubrik „Hinweise“ der Legende zum Grünordnungsplan wird der Rodungszeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar aufgenommen. Hierdurch wird gesichert, dass potentielle Nist- und Brutplätze nicht zerstört werden.

Die Belange des Naturschutzes werden durch die geplanten Maßnahmen nicht in erheblicher Weise berührt. Es liegen keine Hinweise auf europarechtlich geschützte Pflanzen- oder Tierarten im Plangebiet vor. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass durch die überschaubare Größe des Plangebietes keine negativen Entwicklungen zu erwarten sind.

Für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Eine Betroffenheit der geschützten Arten kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich.

Eine vorhabensbedingte Zerstörung von potenziellen Lebensräumen von nicht gemeinschaftlich geschützten, nach BNatSchG streng geschützten Arten im Gebiet (i.S.d. § 15 Abs. 5 BNatSchG) kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Somit ergeben sich lediglich geringe Einwirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume.

## 2.5 Schutzgut Landschaftsbild

### Beschreibung:

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind geprägt durch die Gewerbebetriebe.

Im nordwestlichen Teilbereich grenzt das Grundstück der Stadt Miltenberg mit seiner bestehenden Bepflanzung an den ebenfalls bewachsenen Bahndamm an.

Gegenüber der Bahnlinie befindet sich ein landwirtschaftliches Unternehmen sowie weitere Wohngebäude.

### Auswirkungen:

Durch die Erweiterung der Baugrundstücke kann es zur Rodung der Bäume und Sträucher auf dem Grundstück Fl.Nr. 4200/1 kommen, bestehende Betriebsgebäude können erweitert werden.

### Ergebnis:

Das Heranrücken der Grundstücke an die Bahnanlage ermöglicht den Grundstückseigentümern die Erweiterung ihrer Betriebsgebäude. Hierfür müssen Bäume und Sträucher entfernt werden.

Da sich im Bereich der Bahnböschung ebenfalls Bäume und Sträucher befinden und auch auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnanlage landwirtschaftliche Flächen mit Bäumen und Sträuchern vorgefunden werden, wird von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild ausgegangen. Eine dichte Eingrünung zur Abgrenzung des Gewerbegebietes gegen die Bahnanlage wird als nicht erforderlich angesehen.

## 2.6 Schutzgut Mensch

### Beschreibung:

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in einem Gewerbegebiet und haben u.a. auf die Naherholung keinen Einfluss.

### Auswirkungen:

Durch die Verschiebung der Grundstücksgrenzen nach Norden eröffnet sich die Möglichkeit, die bestehenden Betriebsgebäude zu erweitern. Dies ist jedoch nur im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Furchäcker" möglich.

Um die Einwirkungen der Bahnanlagen auf die Mitarbeiter der einzelnen Unternehmen nicht zu erhöhen, wird in den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen, dass im Bereich zwischen bestehender Baugrenze und neuer (nördlicher) Baugrenze schützenswerte Räume wie Büroflächen oder Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig sind.

Ergebnis:

Das Schutzgut Mensch wird durch die geplante Erweiterung der nördlichen Baugrenzen nicht beeinträchtigt, für Mitarbeiter und Bewohner innerhalb des Geltungsbereiches werden sich die Beeinträchtigungen aufgrund der Festsetzung, dass im gekennzeichneten Bereich zwischen alter und neuer Baugrenze keine schützenswerte Räume oder Wohnungen errichtet werden dürfen, ebenfalls nicht erhöhen.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Es liegen keine Informationen über das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor.

In der Nähe befindet sich das Einzeldenkmal D-6-76-139-285, Villa mit Nebengebäude, Fl.Nr. 4255, Rüdener Str. 1.

Auswirkungen und Ergebnis:

Für jede Art von Veränderungen an Denkmälern und in deren Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/ Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Dies wird unter Hinweise "Denkmalschutz" in den Änderungsplan aufgenommen.

## 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte das Grundstück der Stadt Miltenberg, Fl.Nr. 4200/1 nicht mit den angrenzenden Grundstücken verschmolzen werden, bleiben die eventuell zu entnehmenden Bäume und Sträucher erhalten.

Erweiterungsmaßnahmen in Richtung Bahnlinie in diesem Bereich wären innerhalb der Grundstücke nicht möglich.

Dem Erweiterungswunsch eines Gewerbetreibenden kann nicht entsprochen werden.

## 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

Folgende Maßnahmen werden als Vermeidungsmaßnahmen festgehalten:

- Rodung der bestehenden Bäume und Sträucher nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar

## 5. **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Für die bereits bebauten Grundstücke im Gewerbegebiet gibt es kaum Erweiterungsmöglichkeiten. Durch die Aufteilung des angrenzenden und von der Stadt Miltenberg zu veräußernden Grundstücks werden die einzelnen Gewerbeflächen in nördlicher Richtung vergrößert.

Sollte dies nicht realisiert werden, müssten die Gewerbetreibenden bei Erweiterungswünschen ihren Betrieb umsiedeln.

## 6. **Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Als Grundlage für die argumentative Darstellung und die Bewertung sowie als Datenquelle wurden die Unterlagen zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie büroeigene Bestandserfassungen und Vermessungen verwendet. Ebenso wurde der Dienst des Landesamtes für Umweltschutz (LfU), FIN-Web, genutzt.

## 7. **Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Auf die Einhaltung der Festsetzungen und Hinweise wird die Stadt Miltenberg in Zusammenarbeit mit den einzelnen Bauherren achten.

## 8. **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Miltenberg besitzt ein unbebautes Grundstück, das zwischen Gewerbeflächen im Bereich des Bebauungsplanes "Furchäcker" und der Bahnlinie Miltenberg - Schneeberg liegt.

Da ein dort ansässiger Gewerbetreibender sein Betriebsgebäude erweitern möchte, sein Grundstück hierfür aber nicht ausreicht, wurde vorgeschlagen, das städtische Grundstück auf alle angrenzenden Grundstücke, gemäß der angrenzenden Breite, zu verteilen und hiermit u.a. einem Erweiterungswunsch des Gewerbetreibenden zu entsprechen.

Hierzu werden die Gewerbegrundstücke bis zur Bahngrenze erweitert. Dort soll ein 3 m breiter privater Grünstreifen vorgesehen werden, der nicht bepflanzt werden darf und zum Erreichen der derzeit noch städtischen Flächen freigehalten werden muss.

Der Baum und Strauchbestand auf dem städtischen Grundstück wird, je nach Erweiterungs- und Nutzungsbedarf, entfernt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen (= allgemein)	Anlagebedingte Auswirkungen (= dauerhaft)	Ergebnis
Klima und Lufthygiene	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Grundwasser, Oberflächenwasser, Trinkwasser	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Landschaft	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit
Mensch	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben

## 9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ausgleichsberechnung

### 9.1 Allgemeines

Mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Furchäcker" werden festgesetzte Grünflächen im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches reduziert und zu Bauflächen umgewandelt. Hierdurch ergeben sich Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.

Im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden die ökologischen Wertigkeiten der bestehenden Bepflanzung erfasst und mittels Ausgleichsfaktor der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich berechnet.

Durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches wird dieser Eingriff ausgeglichen.

### 9.2 Flächen innerhalb des Geltungsbereiches

Die im Geltungsbereich befindlichen Flächen stellen sich wie folgt dar:

Bereich 1 dicht bewachsene Grünfläche, durchsetzt mit Bäumen und Sträucher, Größe ca. 1.251 m<sup>2</sup>

Es wird der Faktor 0,8 gewählt, da die Fläche keinen Biotopcharakter hat, jedoch dicht bewachsen ist

Bereich 2 Grünfläche, die teilweise mit Sträuchern bewachsen ist und geschotterte Stellplatzflächen,  
Größe Grünfläche ca. 637 m<sup>2</sup>  
Größe Schotterfläche ca. 234 m<sup>2</sup>

Es wird für die Grünfläche der Faktor 0,5 gewählt, da die Fläche nur am Rand mit Sträuchern bewachsen ist und die Fläche teilweise intensiv befahren wurde

Bereich 3 bewachsene Grünfläche, durchsetzt mit Bäumen und Sträuchern, Größe ca. 1.187 m<sup>2</sup>

Diese Fläche bleibt als private Grünfläche, jedoch ohne Pflanzgebot erhalten, da über diesen Streifen auf die derzeit noch städtischen Flächen zugefahren werden muss. Es wird der Faktor 0,3 gewählt.

### 9.3 Bewertung und Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen

In die Berechnung gehen, gemäß Leitfaden in der Bauleitplanung, die Flächen ein, die eine erhebliche und nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung erfahren.

Bereich 1 Bestand: dicht bewachsene Grünfläche  
Faktor 0,8  $1.251 \text{ m}^2 \times 0,8 = 1.001 \text{ m}^2$

Bereich 2 Bestand: Grünfläche mit teilw. Strauchbewuchs  
Faktor 0,5  $637 \text{ m}^2 \times 0,5 = 319 \text{ m}^2$   
Schotterfläche geht nicht in die Berechnung ein

Bereich 3 Bestand: festgesetzte Grünflächen  
Faktor 0,3  $1.187 \text{ m}^2 \times 0,3 = 356 \text{ m}^2$

Somit ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 1.676 m<sup>2</sup> für die Umwandlung von bestehenden oder festgesetzten Grünflächen in Bauflächen.

### 9.4 Festlegung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches können keine Ausgleichsfläche festgelegt werden.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf den Flächen des Ökokontos der Stadt Miltenberg, Fl.Nr. 369, Gemarkung Wenseldorf.

## 9.5 Grünflächen

Die verbleibenden Grünflächen müssen gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Furchäcker" bepflanzt werden.

## 9.6 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die zugeordneten Ausgleichsflächen dem Landesamt für Umweltschutz gemeldet.

Aufgestellt:  
Miltenberg, den 19.09.2013  
redaktionell berichtigt: 15.11.2013

Miltenberg, den 19.09.2013  
redaktionell berichtigt: 18.11.2013

Ingenieurbüro  
Bernd Eilbacher  
Bischoffstraße 62  
63897 Miltenberg  
Tel.: 09371/7066-67  
FAX: 09371/7068  
e-mail: [info@ibemil.de](mailto:info@ibemil.de)

  
.....  
B i e b e r, 1. Bürgermeister



Bereich 1  
1.251 m<sup>2</sup>

Bereich 3  
1.187 m<sup>2</sup>

Bereich 2  
Teil 1: 637 m<sup>2</sup>

Bereich 2  
Teil 2: 234 m<sup>2</sup>

Stadt Mittenberg  
Änderung und Ergänzung Bebauungsplan "Furchacker"  
Naturschutzrechtliche Ausgleichsberechnung  
Lageplan  
M 1 : 2.000  
Ing.-Büro Bernd Eilbacher  
Mittenberg, 17.09.2013