



**Änderung Nr. 20 des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Miltenberg  
im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes  
„Mainbullau Schafätsäcker“  
für die Grundstücke Fl.Nrn. 34 und 162/1  
Gemarkung Mainbullau**

Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs.1 BauGB.

## Begründung

### **1. Anlass und Erfordernis der Planung**

Der Bauausschuss der Stadt Miltenberg hat in seiner Sitzung vom 28.01.19 und ergänzend am 20.10.20 die Einleitung eines dem Antrag der Grundstückseigentümer entsprechenden Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“ beschlossen.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 162/1 Gem. Mainbullau soll ein weiteres Baurecht eingetragen werden. Die hier im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Ausgleichsfläche soll auf die außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Fl.Nr. 162 verlagert werden. Außerdem soll das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 34 Gem. Mainbullau erweitert werden.

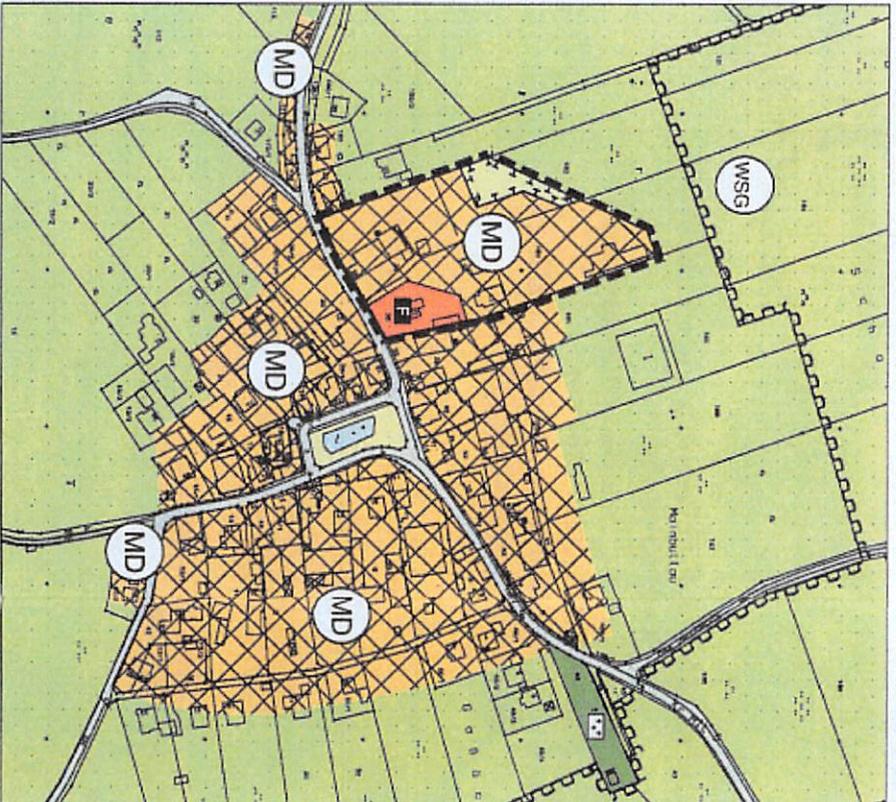
Für die Eintragung des zusätzlichen Baurechtes in einem bisher als Ausgleichsfläche gekennzeichneten Bereich ist neben der Änderung des Bebauungsplanes die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese Fläche wird entsprechend der geplanten Ausweisung im Bebauungsplan als Dorfgebiet (MD) gekennzeichnet.

Der Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan hat der Stadtrat der Stadt Miltenberg zuständigkeitshalber in seiner Sitzung am 21.10.20 gefasst.

### **2. Planungsrechtliche Situation**

Der am 26.11.1985 durch die Regierung von Unterfranken unter Auflagen teilgenehmigte (den Auflagen des Genehmigungsbescheides hat die Stadt Miltenberg durch Beschluss des Stadtrates entsprochen) und seit 05.12.1986 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Miltenberg in der Fassung vom 27.02.1985 sieht für den Stadtteil Mainbullau ein Dorfgebiet vor.

Der Flächennutzungsplan für den Bereich des Stadtteils Mainbullau wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“ im Jahr 2015 geändert. Es wurde eine Erweiterung der Dorfgebietsflächen eingetragen. Außerdem wurde im Bereich des Feuerwehrhauses eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. In einem Teilbereich wurde eine Ausgleichsfläche dargestellt. Diese Änderung wurde mit Bescheid vom 09.11.15 durch das Landratsamt Miltenberg genehmigt und ist am 18.11.15 wirksam geworden.



Seit 18.11.15 wirksamer Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

### 3. Beschreibung des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 162/1 Gemarkung Mainbullau.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“ und innerhalb des wirksamen Flächennutzungsplanes in der Nähe des Vielruuner Weges. Es ist über diese Straße und einen im Bebauungsplan eingetragenen privaten Zufahrtsweg zu erreichen. In der Umgebung sind Wohngebäude, Scheunen, Ställe und das Feuerwehrhaus vorhanden.

### 4. Städtebauliche Konzeption und geplante Änderungen

Soweit in der Änderungslegende nichts Anderes vermerkt ist, gelten die allgemeinen Zeichenerklärungen und Festsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Entsprechend der geplanten Ausweisung im zu ändernden Bebauungsplan „Mainbullau Schafätsäcker“ wird die im Flächennutzungsplan entsprechend dem Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 Abs.2 Nr. 10 BauGB (Ausgleichsfläche) durch eine Dorfgebietfläche (MD) ersetzt.

Die entfallende Ausgleichsfläche wird im zu ändernden Bebauungsplan auf das außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Grundstück mit der Flur-Nr. 162 Gemarkung Mainbullau verlegt.

Die Fläche für das weitere Baurecht, die - um Nutzungskonflikte zu vermeiden - entsprechend der vorhandenen Darstellung im Flächennutzungsplan für den Ortsbereich von Mainbullau als Dorfgebiet eingetragen wird, liegt im direkten Anschluss an der vorhandenen Bebauung und noch innerhalb des Ortsrandes von Mainbullau.

Die umgebenden Flächen werden ebenfalls im Sinne eines Dorfgebietes genutzt. Im Ortsbereich werden noch viele Flächen und Gebäude landwirtschaftlich genutzt. Auf Flur-Nr. 34 (Haus-Nr. 26) liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb (Ackerbau) mit Werkstatt und Biomasse- und Getreidelagerung. Auf dem Grundstück werden Hühner und Kleintiere gehalten. Auf Flur-Nr. 160 (Haus-Nr. 34) ist Kleintier- und zeitweise Ziegenhaltung vorhanden. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 163 (Haus-Nr. 24) werden Hühner und Hähne gehalten. Auf Flur-Nr. 38 (Haus-Nr. 20) werden ca. 5 Scheine und 5 bis 10 Rinder gehalten. Auf Flur-Nr. 40 (Haus-Nr. 16) werden Ackerbau, u.a. Sonderkulturen, Obstverwertung sowie eine Brennerei betrieben. Auf Flur-Nr. 7 (Haus-Nr. 67) werden Hühner, Schafe und Puten gehalten. Auf Flur-Nrn. 9 und 9/1 (Haus-Nr. 71) wird Tierhaltung (Schweine, Schafe und Pferde) betrieben. Auf Flur-Nr. 13 (Haus-Nr. 77) befindet sich eine Hundezucht und -pension. Auf Flur-Nrn. 21 und 23 (Haus-Nrn. 68 bis 72) werden im Nebenerwerb Sonderkulturen produziert. Auf Flur-Nr. 16 und 17 (Haus-Nrn. 76 bis 80) befinden sich zuweilen Schafe, wenn sie nicht auf der Weide sind.

## **5. Erforderlichkeit der Planänderung nach § 1 Abs. 8 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB**

Die Planung muss nach § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sein. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Anstoß für die Änderung ist ein Antrag des Grundstückseigentümers. Dieser Wunsch ist nachvollziehbar und auch städtebaulich vertretbar und begründet, denn es kann im Hinblick auf eine sinnvolle Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine weitere Baufläche geschaffen werden.

Das weitere Baurecht auf Fl.Nr. 162/1 Gemarkung Mainbullau liegt im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung und noch innerhalb des Ortsrandes von Mainbullau. Durch das geplante Baufenster wird der Ortsrand im Norden abgerundet. Die anschließende Ausgleichsfläche schließt die Begrünung des Ortes im Norden.

Im Hinblick auf den Bauwunsch des Eigentümers kann nicht von einer Gefälligkeitsplanung gesprochen werden, denn die Planung ist neben dem konkreten Ansinnen des Antragstellers gleichzeitig auch städtebaulich vertretbar und begründet.

Die Stadt Miltenberg versucht bereits seit einigen Jahren im Rahmen einer Ortsabrundung in Mainbullau neue Baurechte, insbesondere für die Mainbullauer Bevölkerung selbst, zu schaffen. So wurde in den Jahren 2014-2015 der Bebauungsplan „Mainbullau-Schafätsäcker“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Ziel war und ist es, eventuelle Bauwünsche aus der Mainbullauer Bevölkerung in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken und der Mainbullauer Jugend bauliche Zukunftsperspektiven im eigenen Ort zu bieten. Um dem Stadtteil Mainbullau auch in Zukunft Leben zu verleihen ist es zweifellos sinnvoll und nachvollziehbar, dem Wunsch von ortsansässigen Familien auf Neubebauung im Ortsbereich nachzukommen.

Da das geplante neue Baurecht im direkten Anschluss an den Ortsrand Mainbullau und noch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Mainbullau-Schafätsäcker“ liegt, entstehen keine städtebaulichen Nachteile.

Insofern ist die Planung erforderlich im Sinne des BauGB, da die Entwicklung des Stadtteils Mainbullau - also ein städtebauliches Ziel - auch mit Blick auf die Zukunft gefördert wird.

Größere Leerstände sind im Stadtteil Mainbullau nicht zu verzeichnen. Eine im Rahmen des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepts (ILEK) erstellte Erhebung zu den Baulücken durch das Büro Planwerk im März 2015 ergab im Stadtteil lediglich 7 Wohngebäude mit Leerstand bzw. Leerstandsrisiko. Inzwischen wurden 3 Wohnhäuser im Ortskern und 3 Wohnhäuser im Wohngebiet „Siedlung“ meist an junge Familien verkauft. Die Nachfrage nach Grundstücken im Stadtteil Mainbullau ist weiterhin hoch. Die Ausweisung eines weiteren Baurechtes am Ortsrand ist somit sinnvoll und erforderlich. Die vorhandene Bebauung wird nachverdichtet. Neue Erschließungsstraßen sind nicht notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes widerspricht nicht dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 06.11.19 zum Thema „Innen statt Außen“ mit der Erklärung einer vorrangig auf die Innenentwicklung ausgerichteten Entwicklungskonzeption, da die Ausweisung der zusätzlichen Dorfgebietsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes wie dargestellt eine Abrundung des Ortsrandes bildet und sich nicht in den Außenbereich hinein erstreckt oder auf der „grünen Wiese“ außerhalb des Ortsbereiches erfolgt.

## **6. Erschließung**

Die Erschließung (Strom, Wasser, Kanal, Zufahrt) des Änderungsbereiches erfolgt vom Vielbrunner Weg und von der privaten Zufahrtsstraße.

## **7. Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltbericht (§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB))**

### **A) Umweltbericht mit Umweltprüfung**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für die Planänderung nicht notwendig.

Der nachfolgend dargestellte Umweltbericht mit Umweltprüfung wurde durch das Büro Main Energie GmbH Karlheinz Paulus, Am hohen Bild 23, 63933 Mönchberg, erstellt.

### **A.1 Allgemeines**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**

Im Miltenberger Stadtteil Mainbullau soll im Geltungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“ auf Fl.Nr. 162/1 Gemarkung Mainbullau ein neues Baufeld ausgewiesen und als Dorfgebietsfläche dargestellt werden. Bauwerber möchten neue Wohnhäuser mit Garagen und Hallen errichten. Hierfür ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich zum Teil auf den sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelnden Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“. Daher ist in vielen Bereichen von der Änderung des Bebauungsplanes die Rede.

#### **1.2 Argumentation der Stadt Miltenberg**

Der Stadtteil Mainbullau hat sich historisch als offene Bebauung entwickelt.

Es entstanden einzelne Gehöfte, wobei die Felder - bedingt durch die Besitzordnung - dem jeweiligen Hof zugeordnet waren. Die Höfe gruppieren sich kreisförmig um das Dorfzentrum, den Dorfteich mit Kirche, herum.

Entlang der Straße in Richtung Flugplatz haben sich weitere Höfe angesiedelt. In den vergangenen Jahrzehnten wurden im östlichen Bereich in zweiter Reihe Flächen bebaut.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“, rechtskräftig seit 25.11.15, und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes, wirksam seit 18.11.15, wurde auch im nördlichen Bereich eine neue Bebauung mit neuer Strukturierung der Erschließung und der vorhandenen Baugrundstücke ermöglicht.

Nun soll innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes durch die Ausweisung eines weiteren Baufeldes eine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden, die als Dorfgebietsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden soll.

### **1.3 Geplante Änderung**

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst das als Ausgleichsfläche dargestellte Grundstück Fl.Nr. 162/1 Gemarkung Mainbullau mit einer Fläche von 1.755 m<sup>2</sup>, welches nun bebaut werden soll.

Zur weiteren Beschreibung wird auf die Ausführungen unter Punkt 4 der Begründung verwiesen.

### **1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung**

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

## **A.2 Umweltbericht**

### **2.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter und Vermeidungsmaßnahmen**

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

#### **a) Schutzgut Luft und Klima**

##### **Beschreibung:**

Der Änderungsbereich befindet sich im Anschluss an einen Siedlungsbereich. Das Gebiet wird im Westen, Osten und Süden von Gebäuden eingegrenzt.

Der Stadtteil Mainbullau ist geprägt durch seine offene Bauweise. Die nächste Bebauung liegt ca. 20 bis 30 m von den Baufenstern des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“ entfernt.

Das Gelände fällt leicht in südliche Richtung.

Auswirkung:

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“ wird ein als Ausgleichsfläche dargestellter Bereich als Dorfgebiet festgesetzt. Die Größe dieses Bereichs beträgt ca. 1.755 m<sup>2</sup>.

Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan ist auch im Änderungsbereich die offene Bauweise vorgesehen, somit wird weder einer Frischluftschneise noch eine zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinflusst.

Durch die auch für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes gültige Festsetzung einer max. Wandhöhe von 7,50 m und 8,50 m ab dem bestehenden Gelände und einer Dachneigung von 35° - 50° kann bei einer durchschnittlichen Gebäudebreite von 11 m eine Firsthöhe von 15,00 m erreicht werden.

Ergebnis:

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung wie auch der Änderung des Flächennutzungsplanes um die Schaffung von nur einem weiteren Baurecht handelt, die Grundflächenzahl auf 0,3 bis 0,5 festgesetzt ist und eine intensive Eingrünung stattfindet, wird von einer geringen bis keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima- und Lufthygiene ausgegangen.

**b) Schutzgut Boden**

Beschreibung

Die Änderungsfläche auf Fl.Nr. 162/1 wird gegenwärtig als frisch angelegte Ausgleichsfläche genutzt und als Bereich ohne besondere Bedeutung eingestuft. Nach dem Oberbodenabtrag (i.M. 30 cm) wird bindiger Boden vorgefunden.

Das von der Planänderung betroffene Grundstück ist lt. Auskunft des Sachgebietes Bodenschutz im Landratsamt Miltenberg im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 des Bayer. Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) nicht als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen dort keine Informationen vor, dass sich in diesem Bereich eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Auswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind innerhalb des Geltungsbereiches Flächenversiegelungen von max. 0,3 ha möglich.

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 der 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.

Überflüssige Erdmassenbewegungen sind zu vermeiden. Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter, Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Ergebnis:

Das Schutzgut Boden erfährt durch die geringfügige Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches eine geringe Beeinträchtigung.

### **c) Schutzgut Wasser**

#### Beschreibung:

Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsbereiche oder sonstige wasserwirtschaftlich sensible Bereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Oberflächenwasser:

Das Regenwasser kann zurzeit auf den unbefestigten Flächen versickern, bzw. entwässert durch die natürliche Geländeneigung in die beiden angrenzenden Entwässerungsgräben.

#### Grundwasser:

Aufgrund der Höhenlage wird Grundwasser nur in größeren Tiefen vorgefunden. Es gibt keine Erkenntnisse, die gegen eine flächige Versickerung der Niederschlagswasser aus den versiegelten Flächenbereichen im Plangebiet sprechen.

Es findet eine Teilversiegelung der Flächen statt. Die flächige Versickerung des Niederschlagswassers in den nicht versiegelten Bereichen bleibt möglich.

#### Auswirkungen:

##### Grundwasser:

Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Durch die geplanten Baumaßnahmen werden Wohngebäude, Garagen und Hallen errichtet. Der Eingriff in das Erdreich durch die Errichtung von Kellergeschossen wirkt sich nur geringfügig auf das Schutzgut Grundwasser aus.

##### Oberflächenwasser:

Das anfallende Oberflächenwasser kann weiterhin dem angrenzenden Entwässerungsgraben gemäß den technischen Regeln der TREN OG zugeführt werden. Somit ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächen.

Bei der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) und die hierzu erlassenen technischen Regeln zu beachten. Sollte die NwFreiV nicht greifen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen. Auf diese Punkte wird in den Hinweisen der rechtskräftigen Legende ausdrücklich aufmerksam gemacht.

#### Ergebnis:

Das Schutzgut Wasser erfährt durch die geringfügige Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches eine geringe Beeinträchtigung.

### **d) Schutzgut Arten und Lebensräume**

#### Beschreibung:

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

Kartierte Biotop- bzw. FFH- oder SPA-Gebiete werden von der Planänderung nicht betroffen.

Die gesamte Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 162/1 wird gegenwärtig als neu angelegte Ausgleichsfläche genutzt. Es befinden sich weder alte Bäume noch Sträucher auf dem Grundstück, was auf eine geringe Bedeutung der Fläche als Nist- und Lebensraum schließen lässt.

#### Auswirkungen:

Durch die Errichtung von Wohnhäusern und Hallen wird die Ausgleichsfläche verlagert. Um diesen Eingriff zu kompensieren, werden im Bebauungsplan eine intensive Eingrünung sowie

extern eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Hier kann sich neuer Lebensraum für Vögel und Kleinstlebewesen entwickeln.

Ergebnis:

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Geländes als Garten-, Wege- und intensive Rasenfläche wird von einer sehr geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensräume (Vorkommen von streng geschützten Tieren- und Pflanzenarten) ausgegangen.

Die Bauflächen sind mit Acker- und Weideflächen umgeben.

Die Hochstammobstbäume auf der aktuellen Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 162/1 Gem. Mainbullau wurden im Herbst 2015 frisch gepflanzt, aber die Fläche war noch gänzlich angelegt. Schützenswerte Pflanzen- und Tierarten sind daher im Änderungsgebiet nicht zu erwarten und die Belange des Natur- und Artenschutzes werden durch die geplanten Änderungen nicht in erheblicher Weise berührt. Durch die festgesetzte Schaffung der Ausgleichsflächen ist keine Beeinträchtigung von europarechtlich geschützten Pflanzen- oder Tierarten im Änderungsgebiet zu erwarten. Da davon auszugehen ist, dass durch die geplanten Änderungen für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, ist eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG dementsprechend nicht erforderlich. Eine vorhabensbedingte Zerstörung von potentiellen Lebensräumen von nicht gemeinschaftlich geschützten, nach BNatSchG streng geschützten Arten im Gebiet (i.S. des Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG bzw. § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG) kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Auf die Erstellung einer umfangreichen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kann daher verzichtet werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist zum Artenschutz bereits festgesetzt, dass der Baubeginn, insbesondere das Abschieben des Oberbodens, außerhalb der Brut- und Nistzeit (01.10.-28.02.) erfolgen muss. Durch diese Festsetzung wird eine vorhabenbedingte Zerstörung von potentiellen Lebensräumen ausgeschlossen.

### **e) Schutzgut Landschaftsbild**

Beschreibung:

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“ befindet sich im Anschluss an einen Siedlungsbereich. Das Gebiet wird im Westen, Osten und Süden von Gebäuden eingegrenzt und im Norden eingegrünt. Die vollständige Eingrünung des Grundstückes mit standortheimischen Gehölzen, großkronigen Bäumen bis 25 m Höhe und hochstämmigen Obstbäumen sind wirkungsvolle Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes.

Auswirkungen:

Durch die Errichtung der Wohngebäude und Hallen - durch die geplante Änderung auch unter Einbeziehung der Fl.Nr. 162/1 Gemarkung Mainbullau - wird der Ortsrand abgerundet. Die neue geplante Bebauung, auch mit der Erweiterung auf Fl.Nr. 162/1 Gemarkung Mainbullau, bleibt innerhalb der Bebauungsgrenze und wird sich gut in das Landschaftsbild einfügen

Ergebnis:

Aufgrund der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen und der umliegenden Bebauung wird nicht von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgegangen.

## **f) Schutzgut Mensch**

### Beschreibung:

Die Fläche innerhalb des Änderungsbereiches wird gegenwärtig als neu angelegte Ausgleichsfläche genutzt. Das Grundstück Fl.Nr. 162/1 wird als Dorfgebiet ausgewiesen.

Die umgebenden Flächen werden ebenfalls im Sinne eines Dorfgebietes genutzt. Im Ortsbereich werden noch viele Flächen und Gebäude landwirtschaftlich genutzt. Auf Flur-Nr. 34 (Haus-Nr. 26) liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb (Ackerbau) mit Werkstatt und Biomasse- und Getreidelagerung. Auf dem Grundstück werden Hühner und Kleintiere gehalten. Auf Flur-Nr. 160 (Haus-Nr. 34) ist Kleintier- und zeitweise Ziegenhaltung vorhanden. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 163 (Haus-Nr. 24) werden Hühner und Hähne gehalten. Auf Flur-Nr. 38 (Haus-Nr. 20) werden ca. 5 Scheine und 5 bis 10 Rinder gehalten. Auf Flur-Nr. 40 (Haus-Nr. 16) werden Ackerbau, u.a. Sonderkulturen, Obstverwertung sowie eine Brennerei betrieben. Auf Flur-Nr. 7 (Haus-Nr. 67) werden Hühner, Schafe und Puten gehalten. Auf Flur-Nrn. 9 und 9/1 (Haus-Nr. 71) wird Tierhaltung (Schweine, Schafe und Pferde) betrieben. Auf Flur-Nr. 13 (Haus-Nr. 77) befindet sich eine Hundezucht und -pension. Auf Flur-Nrn. 21 und 23 (Haus-Nrn. 68 bis 72) werden im Nebenerwerb Sonderkulturen produziert. Auf Flur-Nr. 16 und 17 (Haus-Nrn. 76 bis 80) befinden sich zuweilen Schafe, wenn sie nicht auf der Weide sind.

Mit der geplanten Bebauungsplanänderung rückt mögliche Wohnbebauung näher an den bestehenden (Flug)Verkehrslandeplatz (VLP) Mainbullau heran.

### Auswirkungen:

Innerhalb eines Dorfgebietes kann es zu einer Beeinträchtigung der Menschen durch Staub, Geruch und Schall durch die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Flächen kommen. Baubedingt kommt es während der Bauarbeiten durch die erforderlichen Baufahrzeuge zu Staubentwicklung und Schallemissionen. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt.

Das Luftamt Nordbayern sowie die Deutsche Flugsicherung haben im nun abgebrochenen Verfahren nach § 13a BauGB ausdrücklich keine Einwendungen vorgetragen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Hinweise zum vorhandenen Flugplatz enthalten.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, hat im nun abgebrochenen Verfahren nach § 13a BauGB ausdrücklich erklärt, dass durch die geplante Maßnahme landwirtschaftliche Betriebe in ihren wirtschaftlichen Aktivitäten nicht eingeschränkt werden und keinerlei Einwände gegen die geplante Maßnahme bestehen. Auch der Bauernverband Würzburg hat ausdrücklich erklärt, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwendungen und Bedenken gegen die Planung bestehen.

### Ergebnis:

Durch die geplante Neubebauung auf Fl.Nr. 162/1 Gemarkung Mainbullau sowie die Nutzung der umliegenden Flächen (weiterhin) im Sinne eines Dorfgebietes mit Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Flächen kommt es zu Immissionen im Bereich des neuen Grundstücks. Die zu erwartenden Immissionen entsprechen der Nutzung als Dorfgebiet. Einschränkungen sind nicht zu erwarten. Einschränkungen durch den vorhandenen Flugplatz sind ebenfalls nicht zu erwarten.

## **g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es liegen keine Informationen über das Vorhandensein von Baudenkmalern vor.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

Bei der Nichtdurchführung der Planänderung würde der Umweltzustand des Planungsgebietes auf dem jetzigen Stand als Ausgleichsfläche bestehen bleiben.

### **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen**

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ausgleichsflächen mit Pflanzgeboten am Rand der Bebauung festgesetzt. Damit wird gleichzeitig eine Abgrenzung zur offenen Landschaft hin erreicht.

### **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden, da im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein weiteres Baurecht geschaffen werden kann und die Ausweisung einer Dorfgebietsfläche im Flächennutzungsplan daher nur an dieser Stelle in Frage kommt.

### **2.5 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.

### **2.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

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

### **2.7 Zusammenfassung**

Die Stadt Miltenberg ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Mainbullau Schafätsäcker“ u.a. zur Schaffung einer weiteren Baufläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 162/1 Gemarkung Mainbullau. Gleichzeitig wird die Ausweisung im Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich entsprechend geändert.

Anstoß hierfür ist der Wunsch des Grundstückseigentümers, das im wirksamen Flächennutzungsplan als Ausgleichsfläche dargestellte und genutzte Grundstück Fl.Nr. 162/1 Gemarkung Mainbullau nun ebenfalls zu bebauen. Dieser Wunsch ist auch städtebaulich begründet (sh. Erläuterungen unter Punkt 5 der Begründung).

Durch die Errichtung von neuen Gebäuden im Änderungsbereich werden die einzelnen Schutzgüter nur in geringem Maße beeinträchtigt. Die Umweltbelastungen liegen hauptsächlich in der Versiegelung von Teilflächen wegen des Verlustes der Bodenfunktion. Da die flächige Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück möglich bleibt, bleiben die Auswirkungen der Flächenversiegelungen gering. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können vorhandene Lebensräume erhalten und Neue geschaffen werden. Deshalb sind die Wechselwirkungen der Umweltfolgen als gering zu beurteilen und negative Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen (=allgemein)	Anlagebedingte Auswirkungen (=dauerhaft)	Ergebnis
Klima und Lufthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Landschaft	keine Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung
Mensch	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung

## B) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Hochstammobstbäume auf der aktuellen Ausgleichsfläche wurden im Herbst 2015 frisch gepflanzt, aber die Fläche war noch gänzlich angelegt. Schützenswerte Pflanzen- und Tierarten sind daher im Änderungsgebiet nicht zu erwarten und die Belange des Natur- und Artenschutzes werden durch die geplanten Änderungen nicht in erheblicher Weise berührt. Durch die festgesetzte Schaffung der Ausgleichsflächen ist keine Beeinträchtigung von europarechtlich geschützten Pflanzen- oder Tierarten im Änderungsgebiet zu erwarten. Da davon auszugehen ist, dass durch die geplanten Änderungen für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, ist eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG dementsprechend nicht erforderlich. Eine vorhabensbedingte Zerstörung von potentiellen Lebensräumen von nicht gemeinschaftlich geschützten, nach BNatSchG streng geschützten Arten im Gebiet (i.S. des Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG bzw. § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG) kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kann daher verzichtet werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist zum Artenschutz bereits festgesetzt, dass der Baubeginn, insbesondere das Abschieben des Oberbodens, außerhalb der Brut- und Nistzeit (01.10.-28.02.) erfolgen muss. Durch diese Festsetzung wird eine vorhabenbedingte Zerstörung von potentiellen Lebensräumen ausgeschlossen.

## C) Ausgleichsberechnung

Da die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 162/1 Gem. Mainbullau verlagert werden soll, ist eine Ausgleichsberechnung erforderlich. Diese wurde durch das Büro Main Energie GmbH Karlheinz Paulus bereits mit dem Sachgebiet Naturschutz im Landratsamt Miltenberg vorbesprochen.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes im Anschluss an die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes extern auf dem südlichen Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 162 Gem. Mainbullau mit einer Größe von 1.616 m<sup>2</sup> festgelegt.

### **C.1 Allgemeines**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein neues Baufeld geschaffen. Damit werden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vorbereitet.

Im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden die ökologischen Wertigkeiten der Schutzgüter erfasst, die Eingriffsfolgen bewertet und Vorschläge zur Minimierung und Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigung unterbreitet.

Durch grünordnerische Maßnahmen, die in den Änderungsplan zum Bebauungsplan „Mainbullau Schafätsäcker“ einfließen bzw. im rechtskräftigen Bebauungsplan schon festgesetzt sind, wird angestrebt, die potenziellen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter innerhalb des Plangebietes zu minimieren.

### **C.2 Flächen innerhalb des Geltungsbereiches**

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung beträgt 6.040 m<sup>2</sup>.

Von den Fl.Nrn. 162/1 (1755 m<sup>2</sup>) und 34 (2376 m<sup>2</sup>) werden

- 1.184 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 162/1) genutzt und
- 2.947 m<sup>2</sup> (Fl.Nr. 34 2.376 m<sup>2</sup> + Hofffläche Fl.Nr. 162/1 571 m<sup>2</sup>) gelten als bebaut oder werden als Hofffläche genutzt

Die Flächen der Grundstücke 162/2 und 34/1 bleiben unverändert und haben keinen Einfluss auf die Ausgleichsflächenberechnung.

Somit ist die Fläche 162/1 als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und in Kategorie II unterer Wert einzuordnen. Die restlichen Flächen sind von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und in Kategorie I oberer Wert einzuordnen.

Die überplante Fläche des Grundstückes 162/1 (Grundstücksgröße 1.755 m<sup>2</sup>) teilt sich in 571 m<sup>2</sup> (Hofffläche Bestand) + 863 m<sup>2</sup> (überplante Ausgleichsfläche) + 321 m<sup>2</sup> (Grünstreifen neu) auf. Die bestehende Ausgleichsfläche (1.184 m<sup>2</sup>) wurde im Jahr 2017 mit jungen Obstbäumen bepflanzt. Bei dieser Fläche ist zukünftig von einem niedrigen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auszugehen. Geplant ist eine GRZ von 0,3.

### **C.3 Bewertung und Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen**

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

#### Fl.Nr. 34

Für diese Fläche ist kein Ausgleich notwendig.

#### Fl.Nr. 162/1 (571 m<sup>2</sup> + 863 m<sup>2</sup> + 321 m<sup>2</sup> = 1.755 m<sup>2</sup>)

Durch die Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen, das Verbot von Einfriedungen mit Sockelmauern und den Bau von Zäunen mit 20 cm Abstand zur Oberfläche, dem Gebot zur Versickerung von Oberflächenwasser und die kleine Grundflächenzahl von 0,3 kann nach der Matrix der Eingriffsregelung der Kompensationsfaktor 0,5 bei Einstufung in die Kategorie II Typ B festgelegt werden.

Das ergibt bei einer zusätzlich bebaubaren Fläche von 863 m<sup>2</sup> eine zusätzliche Ausgleichsfläche von 432 m<sup>2</sup>. Dies sind insgesamt: 1184 m<sup>2</sup> (Bestand 2015) + 432 m<sup>2</sup> (neu) = 1.616 m<sup>2</sup>.

#### C.4 Festlegung und Umsetzung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden auf dem südlichen Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 162 im Anschluss an die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Ausgleichsflächen als Streuobstfläche mit einer Größe von 1.616 m<sup>2</sup> festgelegt:



geplante Ausweisung im BPlan



geplante Ausweisung im FNP

Festgesetzt werden: Anlage und dauerhafte Belassung von Streuobstwiesen (einheimische Hochstämme), Ansäen einer artenreichen Grünlandmischung, ausschließliche Verwendung von autochthonem Saatgut, Apfel- und Birnbäume, extensive Nutzung, kein Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln, zweimal jährliche Mahd, Entfernung des Mähguts von der Fläche, erste Mahd nicht vor Ende Mai, Pflanzabstand max. 15 m. Anbringung eines Stammschutzes zum Schutz der Bäume und eines Wühlmauskorbs zum Schutz der Wurzeln. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu schützen und zu pflegen, ggf. sind Nachpflanzungen zu veranlassen.

Die externen Ausgleichsflächen sind grundbuchrechtlich zugunsten des Freistaats Bayern zu sichern. Die Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion auf den zugeordneten Flächen müssen in einem angemessenen zeitlichen Zusammenhang mit den Eingriffen durchgeführt werden. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes werden die gesamten Ausgleichsflächen dem Landesamt für Umweltschutz gemeldet.

#### 8. Hinweise zum Verfahren

Grundlage des Verfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Bayer. Bauordnung (BayBO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV), jeweils in den neuesten Fassungen.

Zunächst wird auf die Ausführungen zu Punkt 1. verwiesen. Der zuständige Bauausschuss beschließt in seiner Sitzung vom 28.01.19 und ergänzend am 20.10.20 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 34 und 162/1 Gemarkung Mainbullau. Der Beschluss zur Einleitung des parallelen Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan fasste der Stadtrat der Stadt Miltenberg zuständigkeithalber in seiner Sitzung am 28.10.20.

Angewendet werden muss das zweistufige Bebauungsplan-Verfahren. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann nicht angewendet werden, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung der Gebietsausweisung berührt sind. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann nicht angewendet werden, da sich die für das zusätzliche Baurecht vorgesehene Fläche zwar innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet, jedoch lt. Rechtsprechung keine Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB gegeben ist, wenn bisher auf der betroffenen Fläche noch kein Baurecht vorhanden war. Dies ist hier der Fall, da der rechtskräftige Bebauungsplan im Bereich des neuen Baurechtes eine Ausgleichsfläche vorsah. Somit ist auch eine dem Bebauungsplan entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes im zweistufigen Regelverfahren erforderlich.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27.01.21 in der Zeit vom 12.02.21 bis einschließlich 12.03.21 durchgeführt.

Auf die Auslegung und auf die Absicht der Planänderung gem. § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird mit Bekanntmachung vom 02.02.21 durch Aushang an der Amtstafel am 04.02.21 und Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Miltenberg hingewiesen.

Gem. § 4a Abs. 4 BauGB werden die Auslegungsunterlagen und die Bekanntmachung zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ab 12.02.21 (Unterlagen) bzw. 04.02.21 (Bekanntmachung) auf der Homepage der Stadt Miltenberg bereitgestellt und sind somit auch über das zentrale Landesportal Bauleitplanung Bayern (<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal>) einsehbar.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.02.21 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Äußerung bis 12.03.21 aufgefordert (Grobabstimmung).

Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, AZV Main-Mud, Bayer. Bauernverband Würzburg, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Bayernwerk Netz GmbH Marktheidenfeld, Bund Naturschutz Kreisgruppe Miltenberg, Deutsche Flugsicherung GmbH Langen, Deutsche Telekom Technik GmbH Aschaffenburg, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt (gmb), Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Immissionsschutz, Wasser/Bodenschutz und Kreisbrandinspektion/ Brandschutzdienststelle, PLEdoc GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH Essen, Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken Würzburg, Luftamt Nordbayern an der Regierung von Mittelfranken, Regionaler Planungsverband Aschaffenburg, Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg sowie die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt und Entwässerung.

**Stadt Miltenberg, 02.02.21**



**Kahlert, 1. Bürgermeister**