

STADT MILTENBERG LANDKREIS MILTENBERG

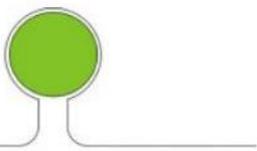
21. Änderung des Flächennutzungsplans / Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bachäcker I“ Änderung bzw. Ergänzung für den gesamten Plangeltungsbereich

UMWELTBERICHT zum Entwurf

Bestandteil der Begründung



Dietz und Partner
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung GbR



Engenthal 42
97725 Elfershausen
Tel. (09704) 602 18-0
Fax (09704) 602 18-9
info@dietzpartner.de
www: dietzpartner.de

Partner: Valtin Dietz, Martin Beil

Martin Beil
Landschaftsarchitekt BDLA

Johann-Salomon-Straße 7
97080 Würzburg
Tel. 0931 / 287244
info@mb-landschaftsplanung.de

Stand: 01. Juni 2017 / Mai 2019 / Mai 2021

Bearbeitung:
Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA, Stadtplaner,
Dipl.-Ing. Landespflege (TU)
Alexandra Thielen, Dipl.-Ing. Landespflege (FH)

INHALTSÜBERSICHT

1.	Vorbemerkungen	2
1.1	Gesetzlicher Rahmen.....	2
1.2	Standort und Untersuchungsraum.....	2
1.3	Grundlagen	2
2.	Beschreibung und Ziele des Vorhabens	3
3.	Umweltrelevante Ziele für das Planungsgebiet	6
4.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	9
4.1	Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit.....	11
4.2	Schutzgut Biologische Vielfalt	12
4.3	Schutzgut Fläche/Boden, Gestein, Relief	14
4.4	Schutzgut Wasser.....	16
4.5	Schutzgut Luft und Klima	17
4.6	Schutzgut Sachgüter, kulturelles Erbe und Landschaft	18
4.7	Besondere Wechselbeziehungen.....	19
4.8	Beschreibung erheblicher Umweltauswirkungen aus schweren Unfällen oder Katastrophen, soweit für das Projekt relevant	19
5.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	23
6.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	23
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Auswirkungen – Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	23
6.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	24
6.3	Besonderer Artenschutz.....	25
6.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	25
6.3.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG).....	26
6.4	Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen	27
7.	Alternative Planungsmöglichkeiten	27
6.	Verwendete Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	27
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	27
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
	Quellenverzeichnis	29
Anlage 1:	Bestandserhebung, Biotop nach § 30 BNatSchG	30

1. Vorbemerkungen

1.1 Gesetzlicher Rahmen

Das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen, sowie auf Kultur- und Sachgüter, als auch Umweltfolgen zu prüfen sind.

Der § 2a BauGB führt eine generelle Umweltprüfung (UP) als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im Umweltbericht als selbständigem Teil der Begründung.

Die Beschreibung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, die Auswirkungen des Vorhabens auf diese und die Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen und deren Ausgleich weichen nicht ab, sondern werden auf Ebene des Bebauungsplans konkretisiert.

Die notwendigen Bestandteile des Umweltberichts sind im Anhang I zum BauGB aufgeführt.

Der Umweltbericht wird aufgrund der nahezu identischen Geltungs- bzw. Änderungsbereiche des Bebauungsplans bzw. der 21. Änderung des Flächennutzungsplans für beide Verfahren gemeinsam erstellt.

1.2 Standort und Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist schutzgutspezifisch zu definieren.

In der Regel entspricht der Untersuchungsraum dem Plangebiet (Geltungsbereich), kann aber bei Bedarf auch darüber hinausgehen und das Umfeld miteinbeziehen.

Der Untersuchungsraum beschränkt sich hier

- auf den Geltungsbereich für den Bebauungsplan incl. der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen,
- den Wirkungsbereich von Schallemissionen an den nächsten maßgebenden Immissionsorten bzw. von maßgeblichen Immissionen auf das Plangebiet,
- den betroffenen Einzugsbereich des Niederschlagswassers,
- die artenschutzfachlichen Verflechtungsbereiche betroffener Tierarten (Lebensstätten der lokalen Populationen).

1.3 Grundlagen

Grundlage für Umweltprüfung und Umweltbericht bildet die Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bachäcker I“ für den gesamten Plangeltungsbereich mit Planteilen und Begründungen.

Zu beachten sind die die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie v.a.

- das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayerische Bauordnung (BayBO),
- Vorgaben zum Immissionsschutz (insbesondere EG-Umgebungslärm-Richtlinie, BImSchG, 16. BImSchV, 26. BImSchV, TA Lärm (1998-08, letzte Änderung 01.06.2017), DIN 18005-1 mit Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau Grundlagen, Hinweise, schalltechnische Orientierungswerte, ...), DIN 45691 (2006-12, Geräuschkontingentierung), DIN 4101 (Schalldämmung), RLS (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen 1990), Baustellenlärmverordnung, AVwV Baulärm,
- Abfallrecht (KrWG),
- Wasserrecht (WHG, BayWG),

- Bodenschutz (BBodSchG, BBodSchV),
- Naturschutzgesetze (BNatSchG, BayNatSchG),

jeweils in den zum Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. der Änderung des Flächennutzungsplans gültigen Fassungen.

Des Weiteren sind bei der vorliegenden Planung weitere maßgebliche Grundlagen zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- Regionalplan der Region 1 Untermain,
- Flächennutzungsplan der Stadt Miltenberg,
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Miltenberg,
- Biotopkartierung Bayern,
- Arteninformationen (besonders geschützte Arten - <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>)
- Umweltatlas Bayern und Bayernatlas
Informationen hierzu im internet abrufbar unter
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas>
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

An wesentlichen Fachgutachten sind in die Umweltprüfung einbezogen:

Wölfel Engineering GmbH + Co.KG:

Änderung Bebauungsplan „Bachäcker I“ in Miltenberg.

Geräuschkontingierung, Schallimmissionsprognose.

Bericht Nr. X0548/003-01 vom 28.02.2019.

2. Beschreibung und Ziele des Vorhabens

Für den mit Bekanntmachung vom 25.05.2001 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Bachäcker I“ soll aufgrund eines aktuellen Vorhabens ein Änderungsverfahren durchgeführt werden. Zum bisher rechtsgültigen Bebauungsplan war kein Umweltbericht erforderlich.

Teilflächen des im rechtsgültigen BPlan „Bachäcker I“ ausgewiesenen MI-Gebietes sollen entsprechend des geänderten Bedarfs im Südosten des Geltungsbereiches in GE-Gebiet umgewandelt werden. Das MI-Gebiet im Nordwesten bleibt als solche erhalten, wobei Teilflächen davon bereits bebaut sind. Der entsprechende Einleitungsbeschluss zur Änderung bzw. Ergänzung für den gesamten Plangeltungsbereich des BP „Bachäcker I“ wurde am 18.07.2016 im Bauausschuss der Stadt Miltenberg gefasst.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren und ist ebenfalls Gegenstand des Umweltberichts. Den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 28.09.16 gefasst.

Der Geltungsbereich der Änderung ebenso wie der des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Bachäcker I“ umfassen mit ca. 3,16 ha einen bisher weitgehend unbebauten Bereich im Kontakt zu Gewerbeflächen an der östlichen, rechten Mainseite auf einer Niederterrasse des Mains. Der Geltungsbereich wird im Osten von der Großheubacher Straße, im Westen vom Main, im Norden von der Gemarkungsgrenze zu Großheubach bzw. im Süden vom Gewerbegebiet „Bachäcker II“ begrenzt. Die Änderungen der Bau- und Verkehrsflächen umfassen ca. 1 ha.

Die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans „Bachäcker I“ setzt künftig die Flächen mit vorhandener Bebauung zzgl. eines südlich anschließenden Streifens als MI-Gebiet und die Flächen im Anschluss als GE_b-Gebiet fest.

Für die Überbauung von nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotopen werden Ausgleichsmaßnahmen als Voraussetzung für eine Ausnahme erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst auf der Gemarkung Miltenberg im Nordwesten mit Wohn- und Nebengebäuden bebaute Flächen (Großheubacher Str. 25), im Nordosten parkähnliche Flächen mit Zufahrt zu den Gebäuden, Gehölze am Main, an den Grundstücksgrenzen und innerhalb der Fläche sowie landwirtschaftliche Nutzflächen (Magerwiesen) auf den übrigen Flächen im Südosten.

Betroffen sind die Grundstücke mit:

- Fl.-Nr. 6692 (vorhandene Bebauung Haus-Nr. 25)
- Fl.-Nr. 6692/1 (Parkanlage)
- Fl.-Nrn. 6699, 7002/2 und 7004
(TF Sandmagerrasen, Krautsäume, Laubgehölze)
- Fl.-Nrn. 7059/3 und 7059/2 (Ufergehölze am Main mit Krautsäumen) sowie
- Teilflächen der Fl.-Nr. 5715/6 Main und Mainufer.

Die Erschließung der Flächen erfolgt über eine Zufahrt von der östlich angrenzenden Großheubacher Straße.

Flächenaufteilung

Zuordnung	Fläche (m²)	Fläche (m²)
MI-Gebiet		4.239
GE-Gebiet		18.724
Straßenfläche (Großheubacher Straße + Zufahrt), davon:		2.121
Großheubacher Straße	1.266	
Zufahrt	504	
Gehweg am Main	351	
Öffentliche Grünfläche, davon:		4.095
Wiesenfläche incl. Grünfläche am Fußweg	1.690	
Böschung mit Gehölzen	2.405	
Private Grünfläche, davon:		2.422
mit Bepflanzung	1.465,5	
Freihaltebereich zu Gehölzbestand	956,5	
Geltungsbereich, gesamt		31.601

Festsetzungen im Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiet nach § 1 Abs. 4 Nr. 1 und § 6 BauNVO und
- Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Von den in Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen sind die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

- Grundflächenzahl GRZ nach §§ 17 und 19 BauNVO
GRZ 0,6 im MI-Gebiet bis 0,6 GRZ
GRZ 0,8 im GE-Gebiet bis 0,8 GRZ

- Geschossflächenzahl GFZ nach §§ 17 und 20 BauNVO
GFZ 1,2 im MI-Gebiet bis 1,2 GFZ
GFZ 2,4 im GE-Gebiet bis 2,4 GFZ
- Zahl der Vollgeschosse (§§ 18 und 20 BauNVO)
im GE-Gebiet (IV / WH 12) 4 Vollgeschosse als Höchstgrenze,
Wandhöhe bis 12,0 m über Gelände.
Technisch bedingt in der Masse untergeordnete
Bauteile können ausnahmsweise höher zugelassen
werden.
Dachneigung 0° - 25°.

im MI-Gebiet (II+D / WH 7) 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes
Dachgeschoss als Höchstgrenze.
Wandhöhe bis 7,0 m über Gelände.
Dachneigung 0° - 46°

Dachgauben (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BayBO)
Einzelgauben als Spitzgauben oder in Form von Quergiebeln sind unter den im
Plan aufgeführten Voraussetzungen zulässig.

Quergiebel sind unter den im Plan aufgeführten Bedingungen zugelassen.

Geländeänderungen

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten
Wandhöhe sind bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Gelände-
veränderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 + 23 BauNVO)

- o offen Bauweise
- a abweichende Bauweise,
entspricht offener Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig,
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig
(§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Abstandsregelung

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Ein abweichendes Maß nach Art. 6
Abs. 5 Satz 2 BayBO wird nicht vorgeschrieben.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hierzu zählen die Straßenfläche mit Zufahrt sowie der Geh- und Radweg am Main.

Innerhalb der im Plan dargestellten Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel,
Zäune und sonstige, dauernden oder vorübergehenden Anlagen eine Höhe von
0,80 m Straßenniveau nicht überschreiten.

Das im Plan dargestellte Zu – und Ausfahrtsverbot an der Großheubache Straße
ist zu beachten.

Versorgungsanlagen und -flächen

Die Flächen für Versorgungsanlagen, Gas-Druck-Regelstation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12
und 13 BauGB), der beiderseitige Leitungsausübungsbereich von jeweils 1,0 m für

die 20-kV-Mittelspannungs- und Fernmeldekabelleitungen sowie die Gasleitung an der Grundstücksgrenze im Süden sind im Plan dargestellt und zu beachten.

Parallel zur Großehebacher Straße verläuft eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB). Sie ist zu beachten.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen,
hierzu zählen das Betriebsgelände der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung mit Wiesen incl. Fuß- und Radweg sowie die Gehölzbewachsene Böschung im Westen des Geltungsbereiches
- Private Grünflächen,
hierzu zählen der 15,0 m breite Freihaltebereich oberhalb der Hangkante und die Pflanzflächen.
- Einfriedung (Art. 81 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BayBO)
Höhe bis 4,0 m, Material frei bestimmbar. Entlang der Großehebacher Straße sind die Einfriedungen mind. 1,5 m vom Fahrbahnrand zurückzusetzen.

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Innerhalb der im Plan dargestellten Überschwemmungsgrenze HQ100 des Mains dürfen keine Auffüllungen vorgenommen werden sowie keine abflussbehindernden Einbauten (z.B. Einfriedungen) erfolgen. Die Lagerung von Stoffen, die bei Hochwasser abtreiben oder zu einer Gewässerverunreinigung führen können, ist auszuschließen. Die Überschwemmungsgrenzen-Verordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 11.07.1994 ist zu beachten.

Sonstige Festsetzungen im Bebauungsplan

Sicherheitsabstand zu Wald

Der Sicherheitsabstand zwischen Wald bzw. den Gehölzen auf der Böschung zum Main und Baugrenze beträgt teilweise 15,00 m. Sie rückt teilweise näher an den Gehölzbestand.

Schallschutz

Für Betriebswohnungen im Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) gelten die im Plan aufgeführten Vorgaben.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan an der südlichen Grenze vorgesehene Schallschutzwand entfällt in der vorliegenden Änderung.

3. Umweltrelevante Ziele für das Planungsgebiet

Regionalplan

Im Regionalplan Bayerischer Untermain (1) sind relevante umweltbezogene Planungsziele aufgeführt (Stand 05.08.2020):

- *Die Stadt Miltenberg ist als Mittelzentrum ausgewiesen.*
- *Gewerbliches Siedlungswesen
In den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten der regionalen Arbeitsmärkte ist darauf zu achten, dass Industrie- und Gewerbegebiete konzentriert und - bezogen auf den jeweiligen zentralörtlichen Verflechtungsbereich - in ausreichendem Umfang in Abstimmung mit dem Bedarf an Wohnsiedlungsflächen ausgewiesen werden. Dabei sind die natürlichen und landschaftlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.*

- *Siedlungsleitbild*
Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:
 - *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 der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.*
 - *Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken.*
- *Landschaftliches Leitbild*
Vor allem die flächige Siedlungsentwicklung in der Untermainebene und die traditionell bandartige Siedlungsentwicklung in den engen Spessart- und Odenwaldtälern können längerfristig gesehen zu einer durchgehenden Bebauung führen. Trenngrünflächen stellen geeignete Instrumente zur Gliederung der Siedlungsräume dar.
- *Regionale Grünzüge und Trenngrün sollen die Sicherung und Erhaltung ausreichender Freiflächen insbesondere zwischen den Siedlungsgebieten gewährleisten. Sie sollen darüber hinaus einen Beitrag zum Aufbau eines Biotopverbundsystems in der Region leisten.*
Regionale Grünzüge sollen insbesondere dienen
 - *der Gliederung der Siedlungsräume einschließlich der Sicherung ausreichender Freiräume,*
 - *der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen,*
 - *der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches,*
 - *der Vernetzung ökologisch bedeutsamer Flächen, vor allem im Verdichtungsraum Aschaffenburg,**In regionalen Grünzügen sollen Planungen und Maßnahmen unterbleiben, die die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 beeinträchtigen.*
- *Als regionaler Grünzug wird u.a. die Freifläche zwischen Kleinheubach/Großheubach und Miltenberg (Gz8) ausgewiesen:*
Ziel dieses Regionalen Grünzuges ist die Freihaltung der Verbindungsachse zwischen dem Naturpark Bayer. Odenwald und dem Naturpark Spessart. Im Regionalen Grünzug sollen deshalb insbesondere Buhnenteiche, Baggerseen, trockene Kiesabbaubereiche mit Flachtümpeln und Steilabbrüchen so gestaltet werden, dass sie der Wiederherstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Aue des Mains dienen. Darüber hinaus soll das kulturelle Landschaftsbild des Mains erhalten werden.
Der regionale Grünzug schließt unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.
- *Trenngrün soll das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen vermeiden und die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten erhalten und sichern. Planungen und Maßnahmen im Trenngrün sollen unterbleiben, soweit die jeweilig aufgeführte Funktion entgegensteht.*
Als Trenngrün wird u.a. die Freiflächen zwischen Großheubach und Miltenberg (T18) bestimmt. Das Trenngrün soll die Bebauung parallel zur Gemeindegrenze gliedern und somit auch eine deutlich im Gelände erkennbare Zäsur zwischen Miltenberg und Großheubach schaffen. Vor allem in Freiflächen, die als regionale Grünzüge ausgewiesen oder als Trenngrün bestimmt wurden, ist die Bereitstellung von Flächen zum Aufbau von Öko-konten anzustreben. In den Freiflächen regionaler Bedeutung sollen Vorhaben zulässig sein, die die Erfüllung der o.g. Aufgaben nicht beeinträchtigen. Eine Bebauung soll nicht stattfinden.
Das Trenngrün befindet sich nordöstlich des Plangebiets und bindet an den Regionalen Grünzug Gz8 an.

- *In den Tälern der Region, insbesondere in den Tälern von Main,, sollen die Überschwemmungsgebiete auch innerhalb der Siedlungseinheiten als Freiflächen erhalten bzw. nach Möglichkeit wieder in Freiflächen um-gewandelt werden. Der Zugang zu ihnen soll gewährleistet und ihre Nutzung für die Erholung ermöglicht werden.*

Flächennutzungsplan

Gemäß bisher rechtsgültigem Flächennutzungsplan sind keine flächenbezogenen Umweltziele abzuleiten.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren und ist ebenfalls Gegenstand des Umweltberichts.

Rechtsgültiger Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich besteht der rechtsgültige Bebauungsplan „Bachäcker I“ vom 25. 05.2001. Hier sind im Westen Richtung Main MI-Gebiet, im Osten Richtung Großheubacher Straße GE-Gebiet, die Ufergehölze am Main mit Bestandsschutz sowie die Freihaltebereiche für Leitungen dargestellt. Im Süden zur vorhandenen Bebauung ist eine Schallschutzwand vorgegeben. Im mittleren Bereich sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen umgrenzt; Baulücken sollten durch 7 m hohe Lärmschutzwände geschlossen werden.

Ausgleichs- und Ersatzflächen sind im Bebauungsplan nicht aufgeführt.

Das betroffene MI- und GE-Gebiet befindet sich im Anschluss an vorhandene Baugebiete („Bachäcker II“) und ist gut erschlossen (Großheubacher Straße, Bahnhof Miltenberg im Nordosten).

ABSP

Das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Miltenberg weist für das eigentliche Plangebiet keine relevanten, übergeordneten Ziele und Maßnahmen aus.

Die Mainaue im Buntsandstein, insbesondere im Spessart, wird außer in einigen Siedlungsbereichen vollständig als Schwerpunktgebiet des Naturschutzes angesehen. Auetyypische Lebensräume sollen erhalten, optimiert und neugeschaffen werden. Die Funktionen des Hauptfließgewässers Nordbayerns und seiner Aue sollen verbessert werden.

Für die Talhänge des Mains sind folgende *übergeordneten Ziele und Maßnahmen mit Relevanz für das Plangebiet* aufgelistet:

- *Sicherung der Verbundfunktion der Mainhänge für trockenwarme Standorte und Trockenwälder,*
- *Erhalt und Optimierung naturnaher Wiesentäler und Bachschluchten,*
- *Erhalt von reichstrukturierten Landschaftsteilen mit Heckenkomplexen, Streuobst und Magerrasen, Ergänzung derartiger Strukturen in intensiver genutzten Räumen,*
- *Erhalt und ökologische Optimierung naturnaher Laubwaldgebiete; langfristige Verjüngung nadelholzreicher Bestände in strukturreiche Laubwälder mit vorrangig standortheimischen Baumarten; Erhalt, Wiederaufbau und Vernetzung reichstrukturierter Waldränder.*

Im Rahmen der Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die genannten Ziele in entsprechendem Umfang berücksichtigt.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparkes Spessart. Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG

V.a. die südlichen Bereiche (Fl.-Nrn. 6999, 7002/2 und 7004) weisen Sandmager-
rasen mit Sand-Grasnelken vor, die gemäß § 30 BNatSchG als besonders ge-
schützte Biotope einzuordnen sind (s.a. *gesonderten Lageplan und Tafeln des ein-
schlägigen Kartierschlüssels*). Handlungen, die zu deren Zerstörung oder sonsti-
gen erheblichen Beeinträchtigung führen, sind verboten. Eine Ausnahme kann zu-
gelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen
solche Handlungen zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderli-
che Ausnahme oder Befreiung von den Verboten vor der Aufstellung des Bebauungs-
plans entschieden werden. Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung ge-
währt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorha-
bens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vor-
habens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begon-
nen wird.

Lt. Kartierung im Jahr 2016 umfasst das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop ca.
6.140 m².

Als Bedingung für die Gewährung diese Befreiung hat die Untere Naturschutzbe-
hörde am Landratsamt Miltenberg einen flächengleichen Ausgleich der nach § 30
BNatSchG geschützten Biotope gefordert.

Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete

Die geplanten Bauflächen befinden sich außerhalb der Hochwassergefahrenflächen
des hundertjährigen Hochwassers (HQ100) bzw. des HQextrem für den Main.

Biotopkartierung

Die Biotopkartierung von 1985 stellt die Ufergehölze am Main als Biotop mit der Num-
mer 6221-0134-001 dar und beschreibt das „Mainufer mit Begleitgehölz oberhalb der
Staustufe Kleinheubach“ als am Main entlanglaufender Gehölzsaum mit steiler, ufer-
paralleler, bis 6m zur Wasserfläche abfallender Böschung. Das Gehölz ist robinien-
reich mit dichter Strauchschicht v.a. aus Holunder und Brombeere...

Bau- und Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht erfasst.

Im Plangebiet befindet sich das in die Denkmalliste nachgetragene Denkmal im Be-
reich der Großheubacher Str. 25, Fl.Nr. 6992 Gemarkung Miltenberg „D-6-76-139-
453, Villa, zweigeschossiger, verputzter Massivbau über hohem Sockel, mit Mansard-
walmdach und gerundeten, überkuppelten Risaliten; ehem. Gärtnerhaus, eingeschos-
siger, verputzter Massivbau mit einseitig abgeschlepptem Walmdach; Teil des umlie-
genden Gartens mit altem Baumbestand, Treppenanlagen und Pumphaus zur Gar-
tenbewässerung mittels Mainwasser; 1922.“ Der Bereich ist im Planteil des Bebau-
ungsplanes entsprechend gekennzeichnet.

Südlich des Baugebietes befindet sich das Baudenkmal „Villa Bauscher“ von 1954 mit
Gartenbereich als Ensemble.

4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Über die Änderung des Bebauungsplanes sollen Flächen im Südwesten des Plange-
bietes von Mischgebiet in Gewerbegebiet umgewandelt werden.

Gemäß BauNVO sind mindestens 20 % der überbaubaren Grundstückflächen als Ve-
getationsfläche zu erhalten oder neu anzulegen; private Grünflächen werden entlang
des Mains ausgewiesen.

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowie der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können:

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Hierzu zählen:

- die Beseitigung von Lebensstätten geschützter Tierarten durch
 - Abbruch von Gebäuden sowie
 - Überbauung, Versiegelung von bestehenden Grünflächen,
 - mit Beseitigung von Vegetation,
 - Umwandlung von Habitaten an Gebäuden in Grünflächen bzw. Umwandlung von Grünflächen.
- die Überbauung und Versiegelung von Flächen mit den damit verbundenen Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und das Lokalklima,
- die landschaftsoptische Wirkung durch die zu erwartende Bebauung,
- zusätzlicher Lärm durch die gewerbliche Nutzung (An-, Abfahrt von PKW, LKW, gewerblicher Betrieb in und an Gebäuden).
- Eingesetzte Techniken und Stoffe
Es dürfen nur die im Rahmen der zulässigen Art und Maß der baulichen Nutzung und sonstiger Festsetzungen nach dem Stand von Technik und Gesetz und in sonstigen Verfahren zulässigen bzw. zugelassenen Techniken und Stoffe angewandt werden.

Baubedingte Wirkfaktoren

Hierzu zählen:

- Lärm, Staub und Erschütterungen durch Abbrucharbeiten, Rodungen und das Freimachen des Baufelds für Verkehrsflächen und Bauflächen incl. der Flächen für den Baubetrieb (Lagerflächen, Zufahrten, ...)
- die baubedingten Emissionen (Lärm, Staub, Erschütterung, Beleuchtung, Schadstoffe, ...)
- Abfälle, die im Rahmen des Baubetriebs u.a. durch Baustoffe entstehen, sind im allgemein üblichen Maße zu erwarten.
Hinzu kommen ggf. Abbruchmaterialien sowie überschüssiger Boden, soweit er nicht wiederverwendet wird. Es sind die gültigen Gesetze zur Entstehung, Wiederverwertung, Behandlung und Entsorgung von Abfällen zu beachten.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe
Es dürfen nur die im Rahmen der zulässigen Art und Maß der baulichen Nutzung und sonstiger Festsetzungen nach dem Stand von Technik und Gesetz und in sonstigen Verfahren zulässigen bzw. zugelassenen Techniken und Stoffe angewandt werden.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Hierzu zählen:

- mit den Nutzungen verbundene Lärm- und Schadstoffemissionen, Beleuchtung und sonstige Störungen.
- Abfälle, die im Rahmen des Betriebs der möglichen Gewerbe entstehen, sind derzeit nicht bekannt. Es sind die gültigen Gesetze zur Entstehung, Wiederverwertung, Behandlung und Entsorgung von Abfällen zu beachten.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe
Es dürfen nur die im Rahmen der zulässigen Art und Maß der baulichen Nutzung und sonstiger Festsetzungen nach dem Stand von Technik und Gesetz und in

sonstigen Verfahren zulässigen bzw. zugelassenen Techniken und Stoffe angewandt werden.

Im Folgenden werden die Schutzgüter aufgeführt, die bei der Identifikation, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans „Bachäcker I“ berücksichtigt werden:

4.1 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Beschreibung

Landwirtschaftliche Nutzung, Freizeit- und Erholungsnutzung:

Die Flächen unterliegen keiner landwirtschaftlichen Nutzung; die Wiese wird durch Mahd gepflegt.

Den Flächen zwischen Main und Großheubacher Straße kommt inmitten der umliegenden Gewerbebetriebe keine besondere Funktion für die Erholungsnutzung zu; es sind keine Wander- und Fahrradwege ausgewiesen, die Flächen sind von der Großheubacher Straße aus einsehbar, vom Main aus verhindert der Gehölzbestand im Westen die Einsicht.

Der Weg entlang des Mains besitzt lokale Bedeutung.

Licht

Durch die angrenzenden Nutzungen ist zumindest der vordere Teil der Flächen auch in der Nacht beleuchtet. Der dem Main zugewandte Teil unterliegt bisher keiner Nacht-Beleuchtung.

Lärmschutz/Lärmimmissionen

Mit der Lage an der Großheubacher Straße bzw. in Nachbarschaft zu vorhanden Gewerbebetrieben sind die Flächen bereits Lärmimmissionen ausgesetzt. Für die mit dem Bebauungsplan mögliche und im Gebiet bestehende bzw. an dieses angrenzende Wohnbebauung (als maßgebende Immissionsorte) sind die zulässigen Schallimmissionen im Gutachten von Wölfel Engineering betrachtet.

Auswirkungen/ Beeinträchtigungen

Nutzung:

Der Bebauungsplan sieht an den Grundstücksgrenzen im Norden, Süden und Osten Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen vor. Im Westen bleibt das Hanggehölz erhalten. Damit erfolgt eine Einbindung der neuen Bauflächen, eine Abgrenzung zur umgebenden Nutzung sowie zur Großheubacher Straße hin. Eine landwirtschaftliche Nutzung oder Erholungsnutzung entfällt.

Während des Baubetriebes sowie bei anschließender gewerblicher Nutzung kann es durch erhöhtes Verkehrsaufkommen zu Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen kommen.

Die Einschränkung der freien Flächenzugänglichkeit in diesem Bereich der Landschaft bzw. des Mainufers ist zu vernachlässigen.

Licht

Die Beleuchtung beschränkt sich auf die Gebäude und deren Erschließung im nordöstlichen Bereich. Störungen des weiteren Umfeldes bzw. im Westen des Geltungsbereiches sind nicht zu erwarten.

Lärm:

Durch die Baumaschinen ist eine temporäre Lärmentwicklung zu erwarten, die aufgrund der benachbarten Wohnbebauung auf ein Mindestmaß beschränkt wird. Bei Beachtung der Baustellenlärmverordnung ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Es ist mit einer Zunahme der Verlärmung durch die gemischte und gewerbliche Nutzung zu rechnen, da mit vermehrten Arbeiten auf dem Gelände sowie zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

Mit den für die Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Geräuschkontingenten und immissionsbezogenen Zusatzkontingenten werden aber die Orientierungswerte der DIN 18005 an den maßgeblichen vorhandenen und planerischen Immissionsorten in der Nachbarschaft deutlich unterschritten. Durch die Gesamtbelastung mit den übrigen Gewerbeflächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, die zu ungesunden Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnissen führen.

Abwässer/ Abfälle

Bei der ordnungsgemäßen Behandlung und Entsorgung von Abwasser und Abfällen ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es dürfen nur die im Rahmen der zulässigen Art und Maß der baulichen Nutzung und sonstiger Festsetzungen nach dem Stand von Technik und Gesetz und in sonstigen Verfahren zulässigen bzw. zugelassenen Techniken (z.B. Bautechnik, Heiz-, Lüftungs-, Klima-, Verfahrenstechnik, sonstige Techniken) und Stoffe angewandt werden. Daher ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Ergebnis

Im Vergleich zum rechtswirksamen Bebauungsplan verändern sich die Art und Intensität der Nutzung und damit die Beeinträchtigung des Schutzgutes Bevölkerung und menschliche Gesundheit nicht.

→ Es ist von Auswirkungen geringerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit auszugehen.

4.2 Schutzgut Biologische Vielfalt

Zum Schutzgut Biologische Vielfalt zählen Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume. Zu beachten ist auch der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag/ die Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzfachlichen Prüfung (saP) vom 30.12.2016 / 14.09.2021.

Beschreibung

Vegetation

Das Plangebiet zeichnet sich durch ein Mosaik verschiedener Nutzungs- und Habitatstrukturen aus (*vergl. auch spezielle artenschutzrechtliche Prüfung*):

- flacher, bis 20 m breiter Uferstreifen mit Erlen, Weiden, Traubenkirsche und Hohlender (*Biotop Nr. 6221-0134 gemäß Biotopkartierung Bayern*),
- Gehölz mit Robinien, Baumweiden, Eschen, Pappeln, Berg-Ahorn, Stiel-Eiche,.... im Bereich der Hangkante bzw. Böschung,
- Brennesselfluren und Brombeergebüsche an der Böschungsoberkante,
- kleinere Brombeerfluren in trockeneren Abschnitten und an der Großheubacher Straße,
- parkartige Gartenanlage mit älterem Baumbestand im Umfeld von Wohn- und Nebengebäuden im Nordwesten,
- zwei von Bäumen geprägte Hecken, z.T. mit hohem Totholzanteil und Höhlenbäumen (Kirsche, Nuss), vorgelagertem Saum sowie einzelnen offenen Bereichen mittig im Geltungsbereich in West-Ost Ausrichtung,
- zwei durch eine dieser Hecken getrennte Wiesenstreifen mit Sandmagerrasen.

Die Sandmagerrasen mit Sand-Grasnelken sind gemäß § 30 BNatSchG als besonders geschützte Biotope einzuordnen. Die Fläche besitzt besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Der Flächenanteil, der als nach § 30 BNatSchG anzusprechendes Biotop (Sandmagerrasen mit *Armeria elongata*) erfasst wurde, umfasst ca. 6.140 m².

Die *potentielle natürliche Vegetation*, d.h. das sich bei Aufhören der Nutzungen einstellende Klimax-Stadium der natürlichen Vegetationsentwicklung, bildet hier der

- Flatterulmen-Stieleichen-Wald im Komplex mit Silberweiden-Auenwald.

Die potentiellen natürlichen Vegetationsgesellschaften und deren Ersatzgesellschaften geben bei Pflanzmaßnahmen Hinweise auf die standortgerechte Auswahl von Gehölzen.

Tierwelt

Genauere Aussagen zum Bestand der Tierwelt liegen für das unmittelbare Plangebiet nicht vor. Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- die Artenschutzkartierung (keine Angaben für den Eingriffsbereich)
- online-Abfrage von Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt für das TK-Blatt 6221 Miltenberg; diese enthält Daten aus der Biotopkartierung, der Artenschutzkartierung, Datenbank der Zentralstelle der floristischen Kartierung Bayerns, der bundesweiten Brutvogelkartierung ADEBAR.
- Ortsbegehungen am 12.07.2016, 13.07.2016, 09.09.2016, 22.07.2021.

Auf Grundlage vorhandener Habitat-Strukturen und der in der online-Arbeitshilfe des Landesamts für Umwelt Bayern für Naturraum und Kartenblatt aufgeführten Arten ist von einem Vorkommen von Fledermäusen der ökologischen Gilde der Kulturlandschaft und Siedlungen auszugehen.

In den Gebäuden wurden keine aktuellen Hinweise auf Habitate von Vögeln oder Fledermäusen festgestellt (u.a. Kontrolle der bestehenden, für den Abriss vorgesehenen Garage auf Fl.-Nr. 6992/1).

Der gesamte Geltungsbereich kann jedoch als Jagdhabitat für Fledermäuse der Kulturlandschaft (Siedlung, Hecken, Gehölze, Waldrand) dienen.

Als potentiell vorkommend sind aufgrund der Datenlage der Artenschutzkartierung Zauneidechse und Schlingnatter einzuordnen (*Quelle: online-Arbeitshilfe LfU Bayern TK 25 Blatt 6221 Miltenberg*).

- Schwerpunkt vorkommen der Schlingnatter sind für die wärmebegünstigten Weinbaulagen des Maintals und der Seitentäler anzunehmen. Vorkommen im Plangebiet können aber aufgrund der Habitatstrukturen und Verbreitung ausgeschlossen werden.
- Vorkommen der Zauneidechse sind aufgrund dreimaliger Begehung im Juli/ September 2016 konkret belegt und sind auf die typischen, v.a. im Bereich der Hecken anzutreffende Habitat-Strukturen zurückzuführen (Sichtung eines erwachsenen Männchens sowie eines juvenilen Exemplars). Zudem wurde auf der östlichen Straßenseite ein Biotop für Zauneidechsen eingerichtet. Weitere Exemplare werden innerhalb des Geltungsbereiches vermutet.

Plangebiet sowie weiteres Umfeld bieten Vogelarten Fortpflanzungs- und Ruhestätten, hierzu zählen die Vögel der

- ökologischen Gilde der „strukturreichen Kulturlandschaft“ mit einer Komplexstruktur mit Wiesen, Streuobstbeständen, Gehölzen, Gebüsch und
- ökologischen Gilde der „Siedlungen“ mit Hausgärten, Wohn- und Nebengebäuden,

wobei im Geltungsbereich aufgrund der Lebensraumausstattung, der Nutzung und der dadurch bedingten Störung keine Vorkommen seltener Vogelarten zu erwarten sind.

Vogelschutz- oder FFH-Gebiete gemäß Natura 2000 geschützte Lebensräume sind nicht betroffen.

Auswirkungen/ Beeinträchtigungen

Sandmagerrasen

Sowohl im rechtsgültigen Bebauungsplan als auch in der Änderung bzw. Ergänzung für den gesamten Plangeltungsbereich können die gemäß § 30 BNatSchG als besonders geschützte Biotope einzuordnenden Sandmagerrasen mit Sand-Grasnelken komplett überbaut werden. Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan trifft keine Aussagen zum Bestand der gemäß § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotope (Sandmagerrasen mit Sand-Grasnelken).

Für dieses Biotop, das sich auf Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches entwickelt hat, forderte die Untere Naturschutzbehörde jedoch im Juni 2016 im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes „Bachäcker I“ einen Ausgleich 1 : 1 in Form einer neu zu schaffenden Magerwiese. Die Bestandserhebung durch eine fachkundige Person erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Mit der auf die Änderung des Bebauungsplanes folgende Bebauung werden die gemäß § 30 BNatSchG als besonders geschützten Biotope einzuordnenden Sandmagerrasen mit Sand-Grasnelken und damit Lebensraum beansprucht v.a. der von Insekten, die auf den Blütenreichtum magerer Wiesen angewiesen sind, und von Zauneidechsen.

Damit sind in der Folge potentiell betroffen v.a. Fledermäuse sowie Vogelarten der ökologischen Gilde der „Strukturreichen Kulturlandschaft“.

Ergebnis

Im Vergleich zum rechtswirksamen Bebauungsplan verändern sich die Art und Intensität der Nutzung und damit die Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, deren Lebensräume sowie der Artenvielfalt nicht erheblich.

Dennoch ist aufgrund der Vegetationsentwicklung der letzten Jahre von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, deren Lebensräume sowie der Artenvielfalt insgesamt auszugehen.

Unter Beachtung der in den Festsetzungen des Bebauungsplans festgesetzten Konflikt vermeidenden und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgeschlossen. Mit den für die Zauneidechse und Fledermäuse vorgesehenen CEF-Maßnahmen wird deren Erhaltungszustand nicht verschlechtert.

- ➔ Mit der Lebensraumbeseitigung von Mager- und Fettwiesen, einer Hecke sowie einer parkartigen Gartenanlage ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes biologische Vielfalt auszugehen.
Eine erhöhte Beeinträchtigung gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan ist jedoch nicht gegeben.

4.3 Schutzgut Fläche/Boden, Gestein, Relief

Beschreibung

Naturräumliche Lage:

Das Gebiet befindet sich im Naturraum „Südlicher Sandsteinspessart“ in der Un-

tereinheit „Maintalhänge bei Miltenberg“ in direktem Anschluss an den Main und umfasst Auebereiche des Mains.

Relief, Gestein, Böden

Das Plangebiet umfasst eine ebene, nach Westen zum Main hin leicht fallende Fläche im Bereich der Terrassenschotter und –sande im Buntsandsteingebiet des Mains. Es handelt sich überwiegend um Sande und Kiese. Aus den Sanden (S4Al) haben sich Braunerden (podsolig) mit einer geringen Bodenwertzahl (24) und Ertragsfähigkeit entwickelt. Die Sande besitzen geringeres Puffer- und Sorptionsvermögen gegenüber Schadstoffen, eine höhere Wasserdurchlässigkeit und geringere Wasserspeicherfähigkeit (*Quelle: Umweltatlas Bayern*).

Innerhalb der Niederterrasse fällt das Gelände von 136 m üNN an der Straße im Osten auf 135 m üNN im mittleren Bereich des Baugebietes auf ca. 134 m üNN im Westen. Die Mainwiesen liegen auf ca. 127 m üNN.

Fläche

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst mit insgesamt ca. 3,16 ha einen weitgehend unbebauten Bereich umgeben von Gewerbebetrieben und einzelnen Wohnhäusern. Änderungen der baulichen und verkehrlichen Nutzung erfolgen auf ca. 1 ha Fläche.

Für das MI-Gebiet gilt eine GRZ von 0,6, für das GE-Gebiet eine GRZ von 0,8. Unter Berücksichtigung einer neu anzulegenden Zufahrt können bis zu 1,818 ha bebaut bzw. bis zu 2,168 ha Fläche versiegelt werden.

Während der Bauphase können das Baufeld bzw. die Arbeits- und Lagerflächen diesen Umfang überschreiten; für die zu schützenden Biotopflächen im Westen sowie die Schutzflächen für die Zauneidechse sind Biotopschutzzäune anzubringen, um ein Befahren dieser Flächen zu vermeiden.

Übersicht über die Flächen der Bebauungsplan-Änderung

Zuordnung	Fläche (m ²)	Fläche (m ²)
MI-Gebiet		4.239
GE-Gebiet		18.724
Straßenfläche (Großheubacher Straße + Zufahrt), davon:		2.121
Großheubacher Straße	1.266	
Zufahrt	504	
Gehweg am Main	351	
Öffentliche Grünfläche, davon:		4.095
Wiesenfläche incl. Grünfläche am Fußweg	1.690	
Böschung mit Gehölzen	2.405	
Private Grünfläche, davon:		2.422
mit Bepflanzung	1.465,5	
Freihaltebereich zu Gehölzbestand	956,5	
Geltungsbereich, gesamt		31.601

Auswirkungen/ Beeinträchtigungen

Veränderung des natürlichen Geländes:

Der Bau von Gebäuden und Hallen erfordert keine größeren Geländemodellierungen

und verursacht keine erhebliche Veränderung des Reliefs. Die Erschließung von der Großheubacher Straße aus passt sich dem Gelände an.

Fläche/Versiegelung und Überbauung des Bodens:

Die wesentlichen Auswirkungen treten auf durch die Errichtung von Gebäuden sowie ihrer Erschließung und der damit verbundenen Versiegelung der Flächen, u.a. aufgrund von:

- Unterbindung des Gasaustausches Boden – Luft mit Unterbindung der natürlichen Regelleistungen des Bodens (Versiegelung nur auf unumgänglichen Flächen),
- Inaktivierung von Bodenleben – Verlust von Lebensraum,
- Verlust der sonstigen natürlichen Bodenfunktionen,
- potentieller Abflussverstärkung des Niederschlagswassers mit Verstärkung von Hochwasserspitzen, Verminderung der Grundwasserneubildung,
- lokalklimatische Überhitzung, Verlust von Kaltluftentstehungsfläche.

Mit Änderung der südwestlichen Fläche von MI- in GE-Gebiet erhöht sich dort die GRZ von 0,6 auf 0,8. Sowohl bei einer GRZ von 0,6 als auch bei 0,8 sind gemäß BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches mindestens 20 % der überbaubaren Grundstückflächen als Vegetationsfläche zu erhalten oder neu anzulegen, bleiben also frei von Versiegelung und Bebauung.

Bodenverdichtung

ist im Zuge der Baumaßnahmen von Gebäuden und Erschließung innerhalb der Baugrenzen sowie zusätzliche Erschließungsflächen zu erwarten.

Durch Verteilung des Bodendrucks über Geotextile und vegetationstechnische Maßnahmen außerhalb der späteren Erschließungsflächen kann Bodenverdichtung begrenzt und reduziert werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen

finden nur in geringem Umfang statt.

Geplante innere Erschließungswege werden auf dem Gelände aufgebaut.

Ergebnis

Mit Bebauung des Geltungsbereiches erfolgt eine Intensivierung und wirtschaftlichere Nutzung bereits erschlossener Flächen inmitten von bereits bebauten GE-Gebieten.

Die natürlichen Bodenfunktionen können auf bis zu 80 % der überbaubaren Fläche verloren gehen.

Im Vergleich zum rechtswirksamen Bebauungsplan verändern sich die Art und Intensität der Nutzung bzw. der Umfang der Flächenversiegelung und damit die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nicht erheblich.

- ➔ Es ist von Auswirkungen hoher Erheblichkeit auf die Schutzgüter Fläche und Boden (mit Gestein, Relief) auszugehen, die sich aber von den bisher zulässigen Wirkungen nicht wesentlich unterscheiden.

4.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen, die *Überschwemmungsgrenze HQ100* und die *Hochwassergefahrenfläche des Mains HQextrem* reichen bis in die Böschung innerhalb des westlichen Geltungsbereiches, nicht aber in die Bauflächen. Auch bei Extremhochwasser kommt es nicht zu einer Überschwemmung der bebaubaren Flächen.

Grundwasser/Oberflächenwasser/Niederschlag

Der Gesamtabfluss liegt bei etwa 300 – 400 mm / Jahr, die Verdunstung bei ca. 300 –

400 mm / Jahr und die Grundwasserneubildung bei etwa 100 – 200 mm / Jahr. Das Baugebiet befindet sich im Bereich mit niedrigem Grundwasserstand; die anstehenden Böden der Mainterrassen (Sandböden) sind aufgrund ihrer Zusammensetzung eher trocken mit eher ungünstigem Wasserhaushalt.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt Richtung Westen in den Main.

Der Abfluss des *Niederschlagswassers* von der Fahrbahn oder sonstigen Straßenteilen darf nicht behindert oder verschlechtert werden. Niederschlagswasser oder Abwässer aller Art dürfen der Großheubacher Straße einschl. Straßengraben, Rinne, Straßeneinläufen nicht zugeführt werden.

Die *Wasserver- und -entsorgung* ist gewährleistet; die Flächen sind entsprechend erschlossen.

Auswirkungen/ Beeinträchtigungen

Bei vollständig versiegelten Flächen, wie sie mit einer GRZ von 0,6 bzw. 0,8 zulässig sind, gehen nahezu alle auf das Bodenwasser wirkenden Funktionen (Standort, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) verloren.

Mit dem oberflächlich abfließenden Regenwasser auf zusätzlichen Versiegelungsflächen wird die Grundwasserneubildung im Westen von Miltenberg weiter reduziert, das Retentionsvermögen des Untergrundes vermindert. Bei starken Niederschlägen kommt es potentiell zu einem erhöhten Wasserabfluss in den Main.

Maßnahmen zur Minderung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts (Versickerung, Wasserrückhalt, ...) sollen im Rahmen von Bauantragsverfahren bzw. wasserrechtlichen Genehmigungsanträgen konkret geprüft werden.

Überschwemmungs- und Hochwasserabflussbereiche des Mains werden nicht beeinträchtigt.

Ergebnis

Im Vergleich zum rechtswirksamen Bebauungsplan verändern sich die Art und Intensität der Nutzung und damit die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser nicht erheblich.

→ Es ist von Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

4.5 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung

Eingebettet in das von Spessart und Odenwald geschützte Maintal bietet Miltenberg ein ganzjährig mildes Klima mit deutlichen Niederschlägen über das gesamte Jahr verteilt. Die Jahresniederschläge belaufen sich zwischen 650 - 750 mm im Jahr. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt über 9° C. Die vorwiegende Windrichtung ist West bis Südwest.

Zum Lokalklima innerhalb der Gewerbegebietsflächen an der Großheubacher Straße tragen die offenen Wiesen und Gehölzflächen zur Frisch- und Kaltluftproduktion sowie als kleinflächige Luftaustauschflächen bei.

Die Prognosen zum Klimawandel ergeben 10 – 20 mm niedrigere Niederschlagsmengen im Sommerhalbjahr, 10 mm höhere Niederschlagsmengen im Winterhalbjahr sowie häufigere Starkniederschlagsereignisse, höhere Anzahl an Hitzetagen und „tropischen“ Nächten.

Auswirkungen/ Beeinträchtigungen

Luftverunreinigungen

können durch Baumaschinen beim Bau der Erschließung, der Errichtung von Hallen

und Gebäude sowie der Kabeltrassierung auftreten und sind zeitlich auf die Bau-phase begrenzt.

Klima

Bedingt durch die Baulückenschließung und die zu erwartende, großflächige, kompakte und hohe (bis 12 m) Bebauung sind Auswirkungen auf das lokale Klima und die Luftzirkulation im Bereich der Bebauung zu erwarten (schnellere Erwärmung von befestigten Flächen, Strahlungswärme).

Ergebnis

Im Vergleich zum rechtswirksamen Bebauungsplan verändern sich die Art und Intensität der Nutzung und damit die Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima im Raum Miltenberg nicht erheblich. Eine Änderung des Kleinklimas kann durch die umliegenden Grünflächen ausgeglichen werden.

→ Es ist von Beeinträchtigung geringerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Luft und Klima auszugehen.

4.6 Schutzgut Sachgüter, kulturelles Erbe und Landschaft

Beschreibung

Bau- oder Bodendenkmäler

Gemäß dem Internetdienst des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (*Bayern-Atlas-Denkmal, Mai 2021*) sind innerhalb des Plangebietes keine amtlicherseits registrierten Bodendenkmäler vorhanden.

Im Plangebiet befindet sich das in die Denkmalliste nachgetragene Denkmal im Bereich der Großheubacher Str. 25, Fl.Nr. 6992 Gemarkung Miltenberg „D-6-76-139-453, Villa, zweigeschossiger, verputzter Massivbau über hohem Sockel, mit Mansardwalmdach und gerundeten, überkuppelten Risaliten; ehem. Gärtnerhaus, eingeschossiger, verputzter Massivbau mit einseitig abgeschlepptem Walmdach; Teil des umliegenden Gartens mit altem Baumbestand, Treppenanlagen und Pumphaus zur Gartenbewässerung mittels Mainwasser; 1922.“ Der Bereich ist im Planteil des Bebauungsplanes entsprechend gekennzeichnet.

Aktuelle Nutzungen

Die Flächen im Süden unterliegen weder landwirtschaftlicher noch jagdlicher Nutzung; sie werden bis auf die mittig gelegene Hecke durch Mahd gepflegt.

Die Flächen im Norden zeigen sich als parkartige Grünflächen mit überwiegend großen, ausladenden Nadel- und Laubbäumen sowie dichten Hecken beidseits einer Zufahrt zum Wohnhaus im Nordwesten.

Die westlichen Flächen Richtung Main unterliegen der Gehölzsukzession.

Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in direktem Anschluss an das rechte Mainufer am westlichen Ortsrand von Miltenberg (Gemarkungsgrenze zu Kleinheubach) und dient bisher dem allmählichen Übergang von dichter Bebauung in die Kulturlandschaft der Mainaue. Markant sind die Hangkanten der Höhenzüge des Odenwalds sowie des Spessarts.

Die Grundstücke sind v.a. gekennzeichnet durch die beiden offenen Magerwiesenflächen und die sie trennenden durch Bäume geprägten Hecken, das hohe, dichte Ufergehölz mit vorgelagertem Brombeergestrüpp am Main sowie den parkartigen Garten des bestehenden Wohnhauses.

Die Eigenart des örtlichen Landschaftsbilds wird als „überwiegend mittel“ eingestuft (s. Regierung von Unterfranken: Landschaftsbildbewertung Unterfranken).

Auswirkungen/ Beeinträchtigungen

Bau- oder Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind nicht betroffen.

Das Baudenkmal „Villa mit Umfeld“ ist im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen. Änderungen sind hier nicht vorgesehen.

Landschaftsbild und Nutzung:

Das neue Baugebiet ist von der Großheubacher Straße aus einsehbar, nach Westen grenzt der Ufergehölzsaum zum Main hin ab und verhindert damit die Einsicht vom Fluss bzw. linken Flussufer. Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen sind im Norden, Süden und Osten des Geltungsbereiches vorgesehen. Damit erfolgt eine Einbindung der neuen Bauflächen, eine Abgrenzung zur umgebenden Nutzung sowie zur Großheubacher Straße hin.

Mit Änderung der südwestlichen Fläche von MI- in GE-Gebiet erhöht sich dort die GRZ von 0,6 auf 0,8. Sowohl bei einer GRZ von 0,6 als auch bei 0,8 sind gemäß BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches mindestens 20 % der überbaubaren Grundstückflächen als Vegetationsfläche zu erhalten oder neu anzulegen, bleiben also frei von Versiegelung und Bebauung. In beiden Fällen ist eine Versiegelung von bis zu 80 % der Fläche möglich. Im Falle einer GRZ von 0,8 ist auch auf 80 % der Fläche eine Bebauung möglich. Mit einer zulässigen Wandhöhe von bis zu 12,0 m sind Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Mit der geänderten baulichen Nutzung bzw. Bauweise ist möglicherweise auch eine Änderung des Landschaftsbildes verbunden. Zusätzlich kann es während des Baubetriebes durch Lager- und Baubetriebsflächen sowie Baumaschinen zur Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes kommen. Durch die geplanten Randeingrünung und die Sicherung des Mainufergehölzes können die Gebäude jedoch noch in die Umgebung eingebunden werden.

Mit Aufgabe der landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen oder parkähnlichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches entfällt der bisher potentiell mögliche freie Zugang zum Mainufer.

Ergebnis

Im Vergleich zum rechtswirksamen Bebauungsplan verändern sich die Art und Intensität der Nutzung und damit die Beeinträchtigung des Schutzgutes „Kultur- und Sachgüter“ im Hinblick auf einen potentiell höheren Bebauungsgrad mit Gebäuden.

→ Es ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Sachgüter, kulturelles Erbe und Landschaft auszugehen.

4.7 Besondere Wechselbeziehungen

Besondere Wechselwirkungen sind nicht bekannt.

4.8 Beschreibung erheblicher Umweltauswirkungen aus schweren Unfällen oder Katastrophen, soweit für das Projekt relevant

Zu ermitteln sind

- die „Anfälligkeit (Gefährdung und Widerstandsfähigkeit) des durch die Bebauungsplanung ermöglichten Bauprojektes für schwere Unfälle und/oder Katastrophen,
- das Risiko des Eintretens solcher Unfälle und/oder Katastrophen und
- deren Auswirkungen in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit erheblicher nachteiliger Folgen für die Umwelt“ (UVP-ÄndRL vom 15. Mai 2014 im BauGB).

Beschreibung - Auswirkungen

Wasser – Überschwemmung:

Der Geltungsbereich befindet sich oberhalb der Mainaue auf den Mainterrassen außerhalb des Überschwemmungsbereiches und von Hochwassergefahrenflächen (HQ100 und HQextrem).

Schäden durch Windwurf:

Bei Sturm können umfallende Bäume das Wohnhaus im Nordwesten, die Gebäude südlich der Geltungsbereichsgrenze sowie im Geltungsbereich beschädigen. Bei Beachtung der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht besteht jedoch kein erhöhtes Schadensrisiko. Zwischen Baumbestand auf der Böschung zum Main und Baugrenze besteht mindestens eine Distanz von 15 m.

Betrieb des Gewerbes:

Besondere Risiken, die von den möglichen Gewerbebetrieben ausgehen können, sowie besondere Risiken angrenzender Gewerbebetriebe durch Unfälle sind nicht bekannt.

Ergebnis

- ➔ Für das durch die Bebauungsplanung-Änderung ermöglichten Bauprojektes wird innerhalb des Geltungsbereiches weder die Anfälligkeit (Gefährdung, Widerstandsfähigkeit) für schwere Unfälle und/oder Katastrophen noch das Risiko des Eintretens solcher Unfälle und/oder Katastrophen erhöht.
- ➔ Die Auswirkungen von Unfällen oder Katastrophen werden innerhalb des Geltungsbereiches nicht erheblicher sein als andernorts bzw. im rechtswirksamen Bebauungsplan.

Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild - Tabellarische Übersicht

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit der Auswirkungen
BEVÖLKERUNG/ MENSCHLICHE GESUNDHEIT				gering
Lärm	– Baulärm, Baustellenverkehr durch Baustellenlärmverordnung geregelt	- Gering / durch Geräuschkontingente gemindert	– Gering / durch Geräuschkontingente gemindert (Lieferverkehr, Umschlag, Kunden,...)	
Erholung/ Wohnqualität (Landschaftsbild)	– mittel durch kurzzeitige Beeinträchtigung (Baustellenbetrieb)	– mittel durch Verlust unbebauter Landschaft, und Vorbelastungen durch angrenzend vorhandene Bebauung, von Westen her einsehbar (Umgehungsstraße / Großheubacher Str.) – keine weitere Zugänglichkeitseinschränkung der Landschaft zu erwarten	– mittel durch erhöhtes Verkehrsaufkommen	
Energie	– mittel durch Einsatz von Baumaschinen	- mittel durch zusätzlichen Energiebedarf bei gewerblicher und gemischter Nutzung	– hoch durch zusätzlichen Energiebedarf bei gewerblicher Nutzung	
Nahrungsmittelproduktion	– keine	– gering, da nur Produktionsflächen geringer Ertragsfähigkeit entfallen	– keine	
BIOLOGISCHE VIELFALT				hoch
Lebensraum	– mittel durch temporäre Vertreibungswirkungen von Tieren mit Bauaktivität	– hoch durch Lebensraumverlust für Flora und Fauna magerer Wiesen und Säume sowie Gehölzflächen – hoch durch Verlust extensiver Nutzflächen inmitten vorhandener dichter Bebauung mit Anschluss an Main (Biotopeverbund)	– mittel durch Vertreibungswirkungen oder Störungen (Verkehr, Produktion)	
Barrierewirkung	– mittel	– mittel (Ausweichmöglichkeiten vorhanden)	– mittel (Nutzung des Umfeldes)	

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
FLÄCHE/BODEN				hoch
Bodenverdichtung	– mittel durch Bau von Zufahrtswegen und innerer Erschließung	– hoch im Bereich der Überbauung durch Gebäude und Erschließung	---	
Versiegelung	– mittel durch den Bau von Zufahrt und Baustraße	– hoch durch großflächige Versiegelung (Neubau von Gebäuden, Erschließung, Stellflächen)	---	
Wasserrückhalt/ Vegetation	– bedingt (Inanspruchnahme von Flächen)	– mittel (Wasserrückhalt auf der Fläche über Oberflächenwasserversickerung, Verlust von Vegetationsfläche)	---	
Erosion	---	---	---	
WASSER				mittel
Wasserkreislauf/ Abfluss	– mittel durch Bodenverdichtung mit Baugerät und erhöhtem Wasserabfluss im Vergleich zu bisheriger Nutzung	– mittel, da erhöhter Wasserabfluss und verminderte Grundwasserneubildung	– mittel durch erhöhten Wasserabfluss bei zusätzlicher Versiegelung mit Retention auf der Fläche	
Wasserschutzgebiet	- gering, berücksichtigt über bauliche Festsetzungen (kein Eingriff in Grundwasser)	---	---	
KLIMA/LUFT				gering
Lokalklima	– nicht erheblich (Emissionen Baumaschinen im Rahmen technischer Zulassungen)	– mittel durch lokalklimatische Veränderung (Überbauung und Versiegelung)	– mittel, betriebsbedingte Emissionen von Stäuben und Luftschadstoffen im Rahmen technischer Zulassungen	
KULTUR- UND SACHGÜTER/ LANDSCHAFT				gering
Landschaftsbild	– gering, da nur temporär wirksam	– gering durch Inanspruchnahme bisher unbebauter, aber durch die Umgebung vorbelasteter Flächen	---	
Landwirtschaft	gering durch Verlust potentieller Produktionsflächen	---	---	
Bodendenkmal	---	---	---	
Baudenkmal		gering, da nicht veränderbar	---	

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der bisherige Planstand des Bebauungsplans „Bachäcker I“ behält seine Gültigkeit. Damit verbleibt das bisherige Verhältnis von Misch- und Gewerbegebiet. Der Bau einer gebietsinternen neuen öffentlichen Erschließungsstraße wird möglich. Der Anteil der Mischgebietsflächen mit höherem Wohnflächenanteil verbleibt auf etwa 40 % des Plangebiets.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich der nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Sandmagerwiesen entfällt ersatzlos, da im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan kein Ausgleich hierfür vorgesehen ist.

Der Bedarf an Gewerbe- und Mischgebietsflächen ist andernorts zu decken.

Unterbleibt die Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans, ist von einem gegenüber dem heutigen unveränderten Umweltzustand auszugehen.

Die landwirtschaftliche extensive Nutzung wird fortgeführt, die Sandmagerwiesen, der parkartige Baumbestand sowie die vorhandene Hecke bleiben mit der jeweiligen Pflanzen- und Tierartenzusammensetzung erhalten.

Bei Unterlassung der Pflege / Nutzung fallen die Wiesen brach, verbuschen und entwickeln sich zu Wald.

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Auswirkungen – Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Um vorhandene Grünflächen zu erhalten und das MI-Gebiet bzw. das GE-Gebiet ausreichend einzugrünen, sind im Bebauungsplan entsprechende Grünflächen mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten festgesetzt:

- Öffentliche Grünflächen, hierzu zählen das Gelände der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung mit Wiesen incl. Fuß- und Radweg sowie die Gehölz bewachsene Böschung im Westen des Geltungsbereiches,
- Private Grünflächen, hierzu zählen ein 5,0 – 15 m breiter Grünstreifen im baulichen Freihaltebereich oberhalb der Hangkante und die Grünflächen entlang der Großheubacher Straße sowie im Süden.
- Erhaltungsgebot von Gehölzflächen auf dem Mainhang im Westen des Geltungsbereiches mit Sicherheitsabstand von mind. 15 m zwischen Gehölz und Bebauung (Hinweis: es handelt sich hierbei um das Biotop Nr. 6221-0134-001 „Mainufer mit Begleitgehölz oberhalb der Staustufe Kleinheubach“)
- Vorhandener Bewuchs bei Bauvorhaben ist der vorhandene Bewuchs (Bäume, Sträucher) nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Fällungen sind Ersatzpflanzungen vorzusehen.
- Pflanzgebote auf privater Fläche
 - Bepflanzung im Norden mit heimischen, standortgerechten Baum- und Strauchgruppen
 - Bepflanzung an der Großheubacher Straße mit heimischen, standortgerechten Gehölzen

Des Weiteren sind zu berücksichtigen bzw. zu beachten:

- die Nachweise über die Beachtung der Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1,
- die Festsetzungen über den passiven Lärmschutz für Betriebswohnungen im Gewerbegebiet,
- Festsetzungen gemäß dem Ergebnis der Schallimmissionsprognose mit Geräuschkontingentierung (Bericht Wölfel Engineering vom 28.02.2019).
- AVvV Baulärm (Anlage 5 – Maßnahmen zur Minderung des Baulärms).

6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die Änderungen des Bebauungsplans führen in Art und Intensität der Nutzung zu keiner wesentlichen Änderung.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist die (naturschutzrechtliche) Eingriffsregelung demnach nicht anzuwenden bzw. ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Unabhängig davon können Eingriffe in Biotope, die nach § 30 BNatSchG (Art. 16 Bay-NatSchG) besonders geschützt sind, ausnahmsweise nur zugelassen werden, wenn diese ausgeglichen werden können.

Für den auf den Grundstücken Fl.Nrn. 6999, 7002/2 und 7004 Gem. Miltenberg vorhandenen hochwertigen Sandmagerrasen (gesetzlich geschütztes Biotop) werden auf den Fl.Nrn. 2981, 2981/2, 2982, 2983 und 2841 Gemarkung Reistenhausen auf einer Fläche von 6.150 m² vorrangig Sandgrasnelken (Magerrasen) etabliert. Die Übertragung der Sandgrasnelken erfolgt mittels mehrmaligem Heudruschverfahren von der Spenderfläche Fl.Nr. 7004 Gem. Miltenberg. Auf den Grundstücken der Gemarkung Reistenhausen ist eine entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern (Untere Naturschutzbehörde) einzutragen.

Auf den Ausgleichsflächen Fl.Nrn. 2981, 2981/2, 2982, 2983 Gemarkung Reistenhausen sind folgende Maßgaben zu beachten (Entwicklungsziel: Artenreiche Salbei-Glatthaferwiese oder ähnlich):

- Zurückdrängung des Topinambur (Wildäsungsfläche) mittels Mahd und ausbleibendem Abtransport des Mahdgutes,
- Umbruch der Flächen und Einsaat von Luzernen (zweijährige Sorte),
- Mahd der Luzerne und Vorbereitung der Fläche zur Mahdgutübertragung,
- Mahdgutübertragung aus den umliegenden Spenderflächen,
- der Einsatz von Dünge- und Spritzmittel ist nicht zulässig,
- jegliche Veränderung am Grundstück oder Nutzung desselben, welche die ökologische Wertigkeit der Ausgleichsfläche einschränkt, ist zu unterlassen, die Ausgleichsfläche ist dauerhaft mittels extensiver, 2-schüriger Mahd oder Schafbeweidung zu pflegen.

Auf der Ausgleichsfläche 2841 (Gemarkung Reistenhausen) sind folgende Maßgaben zu beachten (Entwicklungsziel: Sandmagerrasen mit Sandgrasnelken):

- Mulchen der Fläche, Mahdgutübertragung von Spenderfläche Fl.Nr. 7004 (Gemarkung Miltenberg);
- Entnahme von Jakobskreuzkraut von Spenderfläche vor der Übertragung von Mahdgut auf die Ausgleichsflächen (Entnahme mittels Handarbeit);
- der Einsatz von Dünge- und Spritzmittel ist nicht zulässig;
- jegliche Veränderung am Grundstück oder Nutzung desselben, welche die ökologische Wertigkeit der Ausgleichsfläche einschränkt, ist zu unterlassen;
- die Ausgleichsfläche ist dauerhaft mittels extensiver, 2-schüriger Mahd oder optionaler Schafbeweidung zu pflegen;

- die erforderlichen Mahdtermine haben nach jeweiliger Samenreife der Sandgrasnelke zu erfolgen;
- die erneute Mahdgutübertragung ist je nach Wuchserfolg der Sandgrasnelke erforderlich;

6.3 Besonderer Artenschutz

6.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Um Verbotstatbestände im Hinblick auf die nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, werden Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Verbot der Beseitigung von Gehölzen und Bäumen in der Zeit vom 1.03. bis 30.09. bei möglichen Quartierbäumen von Fledermäusen: Fällung unter fachlicher Aufsicht nach Durchsicht auf besetzte Quartiere Mitte September bis Mitte Oktober (weitere Maßnahmen = CEF-Maßnahmen); die Bäume müssen mindestens über eine Nacht vor Ort so abgelegt werden, das Fledermäuse über Nacht ausfliegen können. Eine Fällung von möglichen Quartierbäumen ist auch zwischen 15.10. und 28.02. möglich), wenn in den möglichen Quartiere zwischen 15.09. und 15.10. nach Durchsichtung durch eine Fachkraft keine Tiere gefunden werden und diese durch einen „Reusenverschluss“ unzugänglich gemacht sind.
- Verbot der Beseitigung der sonstigen Vegetationsdecke (Gras- und Krautbestände) in der Zeit vom 01.03. – 30.09., außer wenn zuvor in der Zeit vom 01.10. – 28.02. die Vegetationsdecke durch tiefes Abmulchen/ Schwarzbrache als Fortpflanzungs- und Ruhestätte unattraktiv hergestellt und bis zum Beginn der Baufeldräumung in diesem Zustand erhalten wird. Eine Baufeldräumung ist in diesem Zeitraum nach vorheriger fachgerechter Durchsichtung der Vegetation (hier Brombeergebüsche, Altgrasfluren, Sandmagerrasen und Wiesenflächen) möglich, wenn keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln gefunden werden.
Werden Vorkommen festgestellt, sind die Baumaßnahmen auf einen Zeitpunkt zu verschieben, zu dem Verbotstatbeständen von Tötung/ Verletzung nicht eintreten.
- Zauneidechse - Vermeidung von Verbotstatbeständen:
 - (1) Sicherung der im Westen verbleibenden Grünflächen (Wiese) und dort bestehenden potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten mit Absicherung durch geeigneten Reptilienzaun bzw. Schutzzaun während angrenzender Bauarbeiten und
 - (2) vorherige Optimierung bisher stark beschatteter Heckensäume durch Rücknahme von Gehölzen (insbesondere Robinienbestände) im Westen des Plangebiets für Sonnen- und Eiablageplätze und Anlage von Totholz- und Lesesteinstrukturen (ca. 3 x 10 x 5 m) als Verstecke vor Beseitigung bestehender Fortpflanzungs- und Ruhestätten (erforderlich auch als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme / CEF-Maßnahme).
Die künstlichen Zauneidechsenhabitate sind durch regelmäßiges händisches Entfernen von Gehölzjungaufwuchs sowie von überwuchernden Brombeeren frei zu halten. Eine Teilbeschattung durch den Erhalt vereinzelter Gehölzstrukturen ist möglich, das "Einwachsen" der Steinhäufen ist zu verhindern. Die Pflege der Habitate ist dauerhaft sicherzustellen (sh. Lage der Habitate im Planteil).
 - (3) Vor Inanspruchnahme der entfallenden Teilhabitate ist in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. der Heckenbestand abzuschneiden. Die Beseitigung von Wurzelstöcken sowie die Baufeldräumung der Fortpflanzungs- und

Ruhestätten hat in den Monaten Mitte März - Mitte April bzw. im Monat August zu erfolgen (Tiere aktiv, Eier geschlüpft, Flucht möglich). Die betroffene Fläche ist regelmäßig durch Mähen (mind. 5 cm Höhe) von Vegetation frei zu halten. Das Auslegen von Planen ist bei Einhaltung einer regelmäßigen Pflege der Fläche (Vegetation kürzer als 5 cm) nicht erforderlich. Zuvor sind die verbleibenden Grünflächen im Westen (s. (2) als Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu optimieren bzw. neu herzustellen;

- Maßnahmen gegen der Vogelschlag an Fensterflächen z.B. durch Verwendung von „Vogelschutzglas“, Silhouetten, Vorhänge,....
- Eine bau- und anlagenbedingte Tötung kann vorsorglich ausgeschlossen werden, wenn Abbruch- und Umbauarbeiten von Gebäuden im Winterhalbjahr zwischen 01.11. und 31.03. erfolgen. In dieser Zeit sind Sommer- und Zwischenquartiere während des Zugs nicht besetzt. Ein Abbruch zwischen 01.04. und 31.10. wird möglich, wenn in dieser Zeit nachweislich keine Quartiere an Gebäuden von Fledermäusen besetzt sind.

6.3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Die o.a. Optimierung der Grünflächen für die Ansprüche der Zauneidechse an Fortpflanzungs- und Ruhestätten dient gleichzeitig als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme). Diese bereits in der saP aufgelisteten Konfliktvermeidenden Maßnahmen sowie die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Folgende CEF-Maßnahmen werden vor Eingriff in Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich:

Zauneidechse

- Optimierung bisher stark beschatteter Heckensäume durch Rücknahme von Gehölzen (insbesondere Robinienbeständen) im Westen des Plangebiets für Sonnen- und Eiablageplätze und
- Anlage von Totholz- und Lesesteinstrukturen (ca. 3 x 10 x 5 m) als Verstecke vor Beseitigung bestehender Fortpflanzungs- und Ruhestätten.
- Offenhaltung besonnener Säume mit den Versteckstrukturen, Eiablage- und Sonnenplätzen.

Fledermäuse - mögliche Quartiere

Sicherung und Umsetzung von Baumquartieren (Höhlen, Spalten, Rindenabrisse) (s. a. Vermeidungsmaßnahmen bei Baumfällungen) durch fachgerechtes Anbringen an bestehende Bäume oder Umsetzen der entsprechenden Bäume im räumlichen Zusammenhang (hier: Grünstreifen im Westen) und Anbringen von 2 zusätzlichen adäquaten Fledermausersatzquartieren (Spalten- oder Höhlenquartier) zzgl. eines „Ablenkkastens“ für Vögel (Nisthöhle).

Im Hinblick auf sonstige Arten bzw. ökologische Gilden werden keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Bei Beachtung der aufgeführten, artenschutzrechtlichen Konflikt vermeidenden Maßnahmen wird die ökologische Funktionalität der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

6.4 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen

An unvermeidbaren Beeinträchtigungen verbleiben insbesondere die Versiegelung und Inanspruchnahme von Flächen sowie die Beseitigung von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren (biologische Vielfalt).

Im Vergleich zum rechtswirksamen Bebauungsplan ändern sich Art und Intensität nicht erheblich.

7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des kommunalen Flächenressourcen-Managements können keine alternativen Flächen zur Verfügung gestellt werden. Mit Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Bachäcker I“ kann einer weiteren Flächeninanspruchnahme andernorts entgegengewirkt werden.

Der Bebauungsplan „Bachäcker I“ hat bereits Rechtsgültigkeit. Eine Bebauung der Flächen ist demzufolge jederzeit möglich.

Aufgrund der konkretisierten Planungsvorstellungen des Grundstückseigentümers hat sich jedoch der Bedarf gewerblicher Bauflächen im Verhältnis zu Mischgebietsflächen erhöht.

8. Verwendete Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der unmittelbare Untersuchungsbereich ist für die Wirkfaktoren Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt und Landschaftsbild auf den Geltungsbereich und das unmittelbar angrenzende Umfeld beschränkt.

Die Beschreibung und Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Im Hinblick auf die Bewertung des Schutzgutes Mensch besteht ein schalltechnisches Gutachten (Wölfel Engineering).

Auch hier erfolgt die Beschreibung und Bewertung verbal-argumentativ.

Für die Bearbeitung erfolgten Begehungen der Fläche im Juli und September 2016 sowie Juli 2021. Bei der ersten Begehung und Bestandserhebung wurde die § 30-Fläche erhoben und dargestellt. Eine Erhebung zum Vorkommen der Zauneidechse wurde bei allen drei Terminen vorgenommen.

Besondere Schwierigkeiten oder Kenntnislücken bestehen nicht.

9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung und Ausgleich werden durch die zuständigen Fachbehörden sowie die Stadt Miltenberg überwacht.

Zu beachten sind hier in diesem Zusammenhang insbesondere

- die Sicherung der Durchführung (Meldung zum Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz) sowie
- die Pflege der Ausgleichsmaßnahmen für Beseitigung der besonders geschützten Sandmagerrasen.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Änderung des Bebauungsplanes „Bachäcker I“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Flächen entsprechend der aktuellen Nachfrage.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 3,16 ha, der eigentliche Bereich, in dem eine Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt, ca. 1 ha.

Teilflächen des im rechtsgültigen BPlan „Bachäcker I“ ausgewiesenen MI-Gebietes sollen im Südosten des Geltungsbereiches in GE-Gebiet umgewandelt werden. Das MI-Gebiet im Nordwesten bleibt als solche erhalten, wobei Teilflächen davon bereits bebaut sind (Einleitungsbeschluss zur Änderung bzw. Ergänzung BPlan „Bachäcker I“ am 18.07.2016, Bauausschuss Stadt Miltenberg; Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes am 28.09.16, Stadtrat Miltenberg).

Im Geltungsbereich an der östlichen, rechten Mainseite auf einer Niederterrasse des Mains liegen inmitten von Gewerbeflächen östlich der Großheubacher Straße neben den mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebauten Flächen eine große Wiese, zwei Hecken und Gehölze. Teilflächen der Wiese zählen als Sandmagerrasen mit Sand-Grasnelke zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen. Die trockenen Gebüsche mit ihren teils mageren Säumen sind bestätigter Lebensraum der Zauneidechse.

Mit Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse im westlichen Geltungsbereich, Maßnahmen zur Vermeidung von Tötung und Verletzung der Reptilien (CEF-Maßnahmen) sowie die Sicherung der Oberbodenschicht und Aufbringen des Materials incl. Samenmaterial auf externen Ausgleichsflächen werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen (Ausgleich für die § 30-Fläche 1:1).

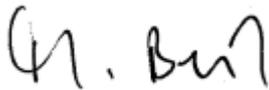
Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Abschiebung, Aufbewahrung und Aufbringung des Oberbodens auf anderer Fläche vor.

Die aufgeführten, Konflikt vermeidenden Maßnahmen sowie die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind Inhalt der Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bachäcker I“.

Elfershausen-Engenthal,
den 01.06.2017/ 05.07.2017

Dietz und Partner GbR
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung
Engenthal 42, 97725 Elfershausen
Tel. 09704 / 602180

Oberdürrbach, den 26.05.2021



Martin Beil
Landschaftsarchitekt BDLA
Johann-Salomon-Straße 7
97080 Würzburg

Miltenberg, den

.....
Bernd Kahlert, 1. Bürgermeister
Stadt Miltenberg

Quellenverzeichnis

AMTLICHE BIOTOPKARTIERUNG BAYERN FLACHLAND 1: 25.000, Blatt 6221 Miltenberg, Durchgang 1985

ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM LANDKREIS MILTENBERG, Digitale Fassung, Stand März 2002

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, Internetdienst BayernViewer Denkmal, Stand Juli 2016

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT, BayernAtlas, Stand Juli 2016

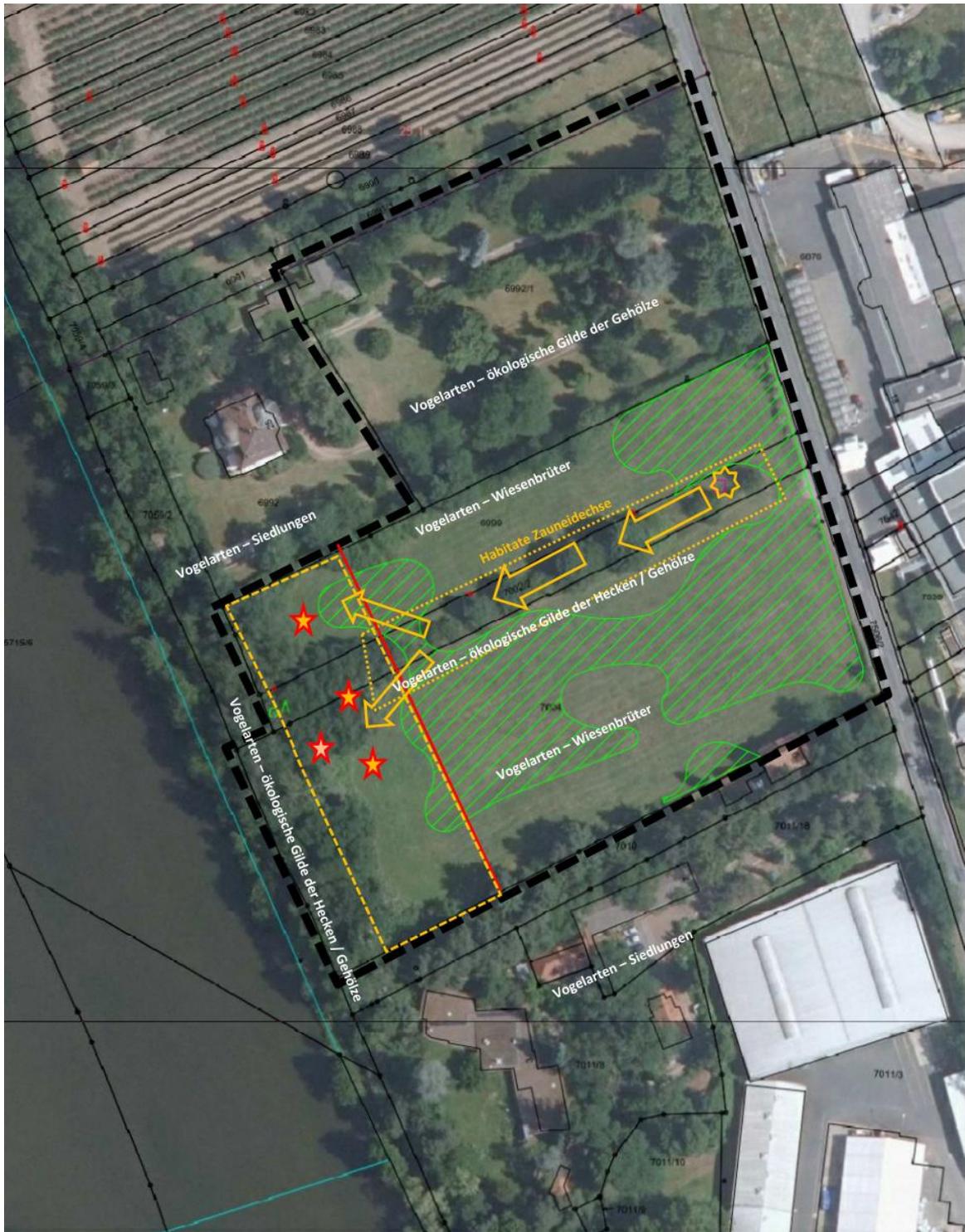
BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web, Online-Viewer), Stand Juli 2016

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, GeoFachdatenAtlas (BIS Bodeninformationssystem Bayern), Klima und Boden, Stand Juli 2016

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN, BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, Ergänzte Fassung Januar 2007

REGIERUNG VON UNTERFRANKEN, Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1), Stand 24.09.2010

Anlage 1: Bestandserhebung, Biotope nach § 30 BNatSchG



-  Zauneidechse - Fundpunkt
-  Zauneidechse - bestehende Habitate
-  Zauneidechse - zu optimierende Bereiche (Suchraum)
-  Sandmagerrasen - bes. geschützter Biotop §30 BNatSchG
-   Steinriegel / Totholz

Stadt Miltenberg:
Änderung des Bebauungsplans „Bachäcker“

Artenschutzrechtlicher Beitrag / Biotope nach §30 BNatSchG

M. = 1.000

27.12.2016 / 10.03.2017

Dietz und Partner, Landschaftsarchitekten BDLA, Engenthal 42, 97725 Elfershausen