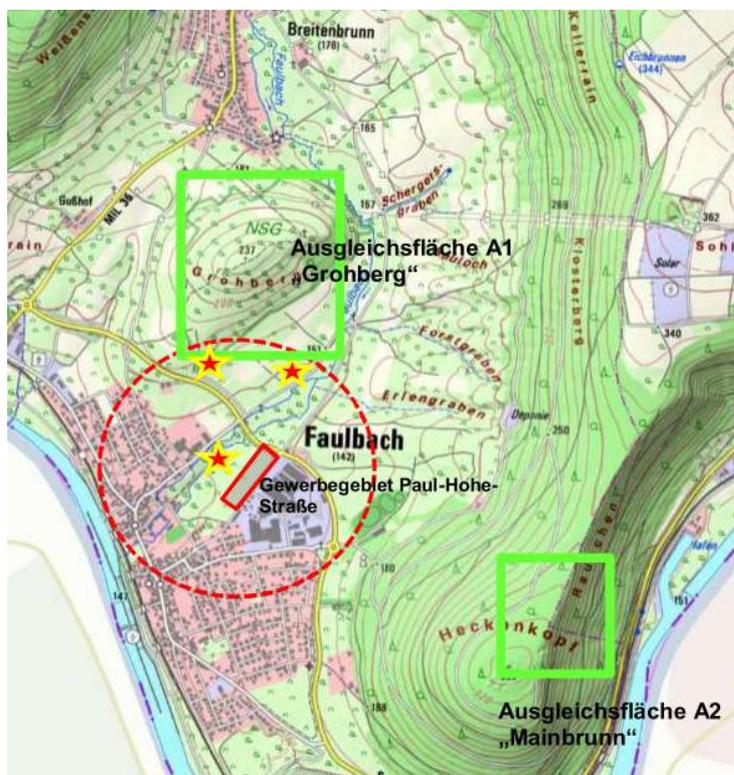


Gemeinde Faulbach
Landkreis Miltenberg

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Gewerbegebiet Paul-Hohe-Straße

UMWELTBERICHT
Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan
ENTWURF



Dietz und Partner
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung GbR

Stand: März 2017 / Oktober 2019



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

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

Partner: Valtin Dietz, Martin Beil

INHALTSÜBERSICHT

Umweltbericht

1.	Beschreibung des Vorhabens	2
2.	Umweltziele für das Planungsgebiet	3
3.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	5
3.1	Schutzgut Mensch	7
3.2	Schutzgut Boden, Gestein, Relief	7
3.3	Schutzgut Wasser	7
3.4	Schutzgut Klima/ Luft	8
3.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume, Artenvielfalt	8
3.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	8
3.7	Besondere Wechselbeziehungen	8
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	11
5.	Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen	11
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	11
5.2	Maßnahmen zum Ausgleich	11
5.3	Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen	12
6.	Alternative Planungsmöglichkeiten	12
7.	Verwendete Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	12
8.	Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)	12
9.	Zusammenfassung	12
	Quellenverzeichnis	14

Umweltbericht

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.

1. Beschreibung des Vorhabens

s.a. Begründungen zum Bebauungsplan und zur Grünordnungsplanung

Ziel der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Darstellung eines Gewerbegebietes zu schaffen und damit dem aktuellen Bedarf an ortsnahen Gewerbeflächen zu entsprechen.

Das neue Baugebiet soll am nordöstlichen Ortsrand von Faulbach zwischen Faulbachau, Staatsstraße St 2315 und Altort mit direktem Anschluss an das Gewerbegebiet „GE zwischen Triebweg und Haagweg“ ausgewiesen werden.

Das Plangebiet umfasst überwiegend aufgelassene landwirtschaftliche Nutzflächen und Streuobstwiesen und wird begrenzt im Südosten von der Paul-Hohe-Straße bzw. der Haaggasse, im Norden vom Heugrabenweg bzw. der Fl.-Nr. 5776/9 mit dem Retentionsbecken für die Ortsumfahrung St 2315, im Nordwesten von einem Flurweg mit Fl.-Nr. 6008 und im Südwesten von Streuobstwiesen (Fl.-Nrn. 7430-7439/1).

Alle Flurnummern liegen in der Gemarkung Faulbach.

Der Geltungsbereich umfasst mit einer Fläche von ca. 1,9316 ha landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiesen, Streuobstwiesen), einen Parkplatz sowie ehemalige Abgrabungsstellen.

Die extern zugeordneten Ausgleichsflächen werden dargestellt als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB).

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Paul-Hohe-Straße“ setzt die Flächen nordwestlich der Paul-Hohe-Straße fest als Gewerbegebiet GE gem. § 8 i.V. mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO mit Beschränkung durch Festsetzungen von Emissionskontingenten.

Die extern zugeordneten Ausgleichsflächen A1 „Grohberg“ und A2 „Mainbrunn“ werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über die Paul-Hohe-Straße zur St 2315 und die Haaggasse Richtung Ortsmitte.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Gewerbegebiet GE gem. § 8 i.V. mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO mit Beschränkung durch Festsetzungen von Lärmemissionskontingenten (L_{EK})
 - im GE Nord 1 ($L_{EK, tags} = 64 \text{ dB(A)}$ und $L_{EK, nachts} = 49 \text{ dB(A)}$)
 - im GE Nord 2 ($L_{EK, tags} = 65 \text{ dB(A)}$ und $L_{EK, nachts} = 50 \text{ dB(A)}$)
 - im GE Mitte 1 ($L_{EK, tags} = 63 \text{ dB(A)}$ und $L_{EK, nachts} = 48 \text{ dB(A)}$)
 - im GE Mitte 2 ($L_{EK, tags} = 65 \text{ dB(A)}$ und $L_{EK, nachts} = 50 \text{ dB(A)}$)
 - im GE Süd 1 ($L_{EK, tags} = 60 \text{ dB(A)}$ und $L_{EK, nachts} = 48 \text{ dB(A)}$)
 - im GE Süd 2 ($L_{EK, tags} = 65 \text{ dB(A)}$ und $L_{EK, nachts} = 45 \text{ dB(A)}$)
- 1 – gegenüber WA Haagasse, WA Im Haag, MI Haagasse, GE-Gebiet zwischen Triebweg und Haagweg
- 2 – gegenüber Verbandsschule / WA Speckspitze
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze = II (§ 20 BauNVO)
- Grundflächenzahl GRZ = 0,8 (§§ 17 und 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl GFZ = 1,6 (§§ 17, 20 BauNVO)
- maximal zulässige Wandhöhe = 10 m (auf das bestehende Gelände)
- abweichende Bauweise a (§ 22 Abs. 4 BauNVO), offene Bauweise, jedoch Gebäudelänge über 50,0 m zulässig

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Abstandsflächen / Gestaltungen der Gebäude

- Für Verwaltungs- und Betriebsgebäude wird eine Dachneigung von $0^\circ - 30^\circ$ festgelegt.
- Für das Gewerbegebiet wird die Abstandsfläche gem. Art 8 BayBO festgesetzt.

Der Eingriffsfläche von ca. 19.316 m² und dem Ausgleichsbedarf von 18.300 m² stehen entsprechende, externe Ausgleichsflächen mit 19.631 m² Fläche gegenüber. Die Ausgleichsflächen dienen zum Schutz und zur Ergänzung des örtlichen Biotopverbundes.

2. Umweltziele für das Planungsgebiet

Regionalplan

Dem Regionalplan Bayerischer Untermain (1) sind *folgende relevante umweltbezogene Planungsziele zu entnehmen* (Karten 1-3, Sept. 2010):

- *Die Gemeinde Faulbach ist als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum ausgewiesen.*
- *Zur Vermeidung einer passiven Sanierung des ländlichen Raums sind sowohl infrastrukturelle Verbesserungen als auch ein qualitativ und quantitativ verbessertes Arbeitsplatzangebot im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich notwendig (Teil A II Ziel 2.1 Ländlicher Raum).*
- *Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen ist, insbesondere in der Untermainebene und in den engen Mittelgebirgstälern, auf eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung hinzuwirken. Dabei sind die vorherrschenden Windrichtungen, besonders in den Tallagen, zu berücksichtigen. Auf eine angemessene Verdichtung bestehender Industrie- und Gewerbeflächen, auf eine Minimierung der versiegelten Flächen und auf eine umfassende Durch- bzw. Eingrünung ist hinzuwirken. Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Gemeinden verstärkt durch interkommunale Zusammenarbeit im Rahmen eines strategischen Flächenmanagements für ihre weitere Siedlungsentwicklung Vorsorge treffen (Teil B II Ziel 4.1 gewerbliches Siedlungswesen).*

- *Die Infrastruktur zur Deckung des örtlichen Grundbedarfs ist in ausreichendem Maße vorhanden.*
- *Faulbach liegt an einer Bahn-/ Buslinie des öffentlichen Personennahverkehrs im regionalen Verkehrsnetz mit guter Erreichbarkeit der Arbeitsplätze und mit guter Anbindung an die über-regionalen Verkehrslinien.*
- *Naherholungsgebiete sind in guter Erreichbarkeit vorhanden.*
- *Biologische Kläranlagen mit Kanal zu leistungsfähigen Vorflutern sind in der Regel vorhanden oder geplant.*

Flächennutzungsplan

Gemäß bisher rechtsgültigem Flächennutzungsplan sind keine flächenbezogenen Umweltziele abzuleiten.

ABSP

Das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Main-Spessart 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. Aue-typische 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 (→ Faulbach),*
- *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 Ausgleichsmaßnahmen werden die genannten Ziele in entsprechendem Umfang berücksichtigt.

Biotopkartierung Bayern

In der Biotopkartierung Bayern sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Biotope kartiert. Im Nordwesten wird der Faulbach mit Begleitvegetation als Biotop Nr. 6222-0048 aufgeführt. Im Westen außerhalb des Plangebietes erstreckt sich die Teilfläche 002 (vgl. auch *Biotopkartierung Bayern, 1985*).

Beschreibung Biotop Nr. 6222-0048-002 (kartiert 1985): *Der Faulbach ist ein Bach, der auf insgesamt etwa 1800 m Länge einen noch rel. naturnahen, geschlossenen Gehölzsaum aufweist. Er fließt in einem landwirtschaftlich intensiv genutzten Talgrund in der ehemaligen Mainschleife um den typischen Umlaufberg des Grohbergs. Der Bach mäandriert nur wenig und kleinräumig, das Bachbett ist ca. 2-3 m breit, sandig-kiesig, der Wasserlauf ca. 50 cm tief.*

Begleitet wird der Faulbach von einem durchgehenden, meist dichten aus Schwarzerlen, Weiden, Holunder u.a. In der Strauchschicht kommen stellenweise Brombeer-Gestrüpp und Rosen vor, in der krautigen Begleitvegetation überwiegend Brennnessel und verschiedene Arten der Hochstaudenfluren. Im Bereich angrenzender Gärten wird meist bis ans Bachufer gemäht, sonst erfolgt die Nutzung bis direkt an den Gehölzsaum (keine Pufferzone). Nordöstlich der Staatsstraße gabelt sich der Bach; zwischen den beiden Armen erstrecken sich Mähwiesen mit einzelnen Obstbäumen und Gärten. Direkt am Ortsrand ist der Faulbach verrohrt (Sportplatz), anschließend verläuft er in einem engen, teilweise befestigten Bachbett bis zu seiner gemauerten Mündung in den Main.

In der Biotopkartierung wird der Faulbach als faunistisch wertvolles Habitat für zahlreiche Vogelarten, darunter die seltenen, an Wassernähe mehr oder weniger gebundenen Arten Eisvogel, Wasserramsel, Gebirgs- und Schafstelze aufgelistet. Bis vor wenigen Jahren kamen im Bach Edelkrebse vor.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Es sind keine Schutzgebiete von der Eingriffsplanung betroffen (vgl. Begründung zum Bebauungsplan).

Die Ausgleichsflächen A1 Grohberg befinden sich im gleichnamigen Naturschutzgebiet sowie im FFH-Gebiet DE 6225 – 371.04 – Maintal zwischen Bürgstadt und Wertheim.

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

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die wesentlichen Wirkfaktoren des Vorhabens bilden:

- die Überbauung und Versiegelung von Flächen mit den damit verbundenen Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und das Lokalklima,
- der Flächenentzug bzw. die Störung von Lebensräumen für Flora und Fauna,
- die landschaftsoptische Wirkung durch die zu erwartende Bebauung,
- der zusätzliche Lärm durch die gewerbliche Nutzung (An-, Abfahrt von PKW, LKW, gewerblicher Betrieb in und an Gebäuden).

Flächeninanspruchnahme

Insgesamt umfasst die Änderung der Flächennutzung 19.316 m².

Dabei werden Flächen wie folgt beansprucht:

Flächennutzung	Fläche (m ²)
Grasweg	299
Hecke (gepflanzt, < 10 Jahre)	115
Lagerfläche	222
Schotter (Parkplatz)	3.223
Wiese intensiv	109
Altgras	3.019
Brache (> 5 Jahre)	1.752
Initialgebüsch	278
Wiese mäßig extensiv	2.150
Röhricht	126
Weidengebüsch	1.207
Altgras (mit Höhlenbäumen, Baumameisen und Vögelhäuschen)	2.212
Obstwiese (mit Höhlenbäumen)	872
Verbuschung (mit Höhlenbäumen)	3.732
Gesamtbilanz:	19.316

Baubedingte Wirkfaktoren

Bodenverdichtung

ist im Zuge der Baumaßnahmen von Gebäuden und Erschließung innerhalb der Baugrenzen zu erwarten und umfasst sämtliche Bau- und Erschließungsflächen. Durch Verteilung des Bodendrucks über Geotextile und vegetationstechnische Maßnahmen außerhalb der späteren Erschließungsflächen kann Bodenverdichtung begrenzt und reduziert werden (→ Grünstreifen im Westen und Süden, nicht bebaute Flächen innerhalb der Baugrenze).

Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen finden nur in geringem Umfang statt. Vorgesehen ist v.a. eine Böschung im Westen des Gebietes. Geplante innere Erschließungswege werden auf dem Gelände aufgebaut.

Abwässer/ Abfälle

Die Entsorgung von Abwasser und Abfällen ist ordnungsgemäß geregelt.

Lärm

Durch den Einsatz von Baumaschinen ist eine temporäre Lärmentwicklung zu erwarten; aufgrund der benachbarten Bebauung (GE-Gebiet, Sportplatz) ist die dadurch bedingte Störung von Anwohnern als nicht erheblich anzusehen.

Luftverunreinigungen

können allenfalls durch Baumaschinen bei Wegebau, Kabeltrassierung und Errichtung von Hallen und Gebäuden auftreten. Sie sind insgesamt als nicht erheblich einzuschätzen.

Visuelle Wirkfaktoren

Während des Baubetriebes kann das Orts- bzw. Landschaftsbild phasenweise durch Lager- und Baubetriebsflächen und Baumaschinen gestört werden.

Sonstige baubedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

Störungen und Schädigungen von Tieren und Pflanzen

führen bei Beachtung der Festsetzungen zum Artenschutz zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen lokaler Populationen von geschützten Arten.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Abwässer

werden über die vorhandene Kanalisation entsorgt.

Oberflächenwasser

wird über den Graben in Verlängerung der Wilhelm-Rademacher-Straße bzw. einen Graben Richtung Faulbach abgeleitet.

Licht

Die Beleuchtung beschränkt sich auf die Gebäude und deren Erschließung. Störungen des weiteren Umfeldes sind nicht zu erwarten.

Lärm

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

Abfälle

Mit den geplanten Gewerbegebieten ist nach derzeitigem Kenntnisstand weder die Produktion noch die Entstehung besonderer Abfälle bekannt. Mit dem Bau entstehende Abfälle sind ordnungsgemäß zu behandeln bzw. zu entsorgen.

Sonstige betriebsbedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

3.1 Schutzgut Mensch (Bevölkerung und Gesundheit)

Bestand

s. Begründung zur Grünordnungsplanung / Bebauungsplanung

Landschaftsbild

s. Begründung zur Grünordnungsplanung

Freizeit- und Erholungsnutzung:

Den Flächen im Westen des Ortes kommt keine besondere Funktion für die Erholungsnutzung zu; es sind keine Wander- und Fahrradwege ausgewiesen.

Beeinträchtigungen

Mit Beschränkung der Lärmemissionen für die anzusiedelnden Gewerbebetriebe durch Lärmemissionskontingente ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Anwohner oder von Erholungssuchenden zu rechnen.

Die Einschränkung der freien Flächenzugänglichkeit in diesem Bereich der Landschaft ist zu vernachlässigen, da die Flächen derzeit nicht der Erholungsnutzung dienen.

3.2 Schutzgut Boden und Fläche (incl. Gestein, Relief)

Bestand

s. Begründung zur Grünordnungsplanung

Beeinträchtigung von Relief, Gestein und Boden

Der Bau von Gebäuden und Hallen verursacht eine erhebliche Veränderung des Reliefs, da das bestehende Gelände außerhalb des vorhandenen Parkplatzes bis zu ca. 2 m Höhe aufgefüllt wird.

Der „Erschließungsweg“ passt dem von Nordost nach Südwest fallenden Gelände an.

Eine Bodenverdichtung ist auf der Fläche potentiell möglich durch die Befahrung mit Baugeräten bzw. später im Bereich der Bau- und Erschließungsflächen.

3.3 Schutzgut Wasser

Bestand

s. Begründung zur Grünordnungsplanung

Versiegelung/ Beeinträchtigung der Vegetationsfähigkeit des Bodens

Mit einer GRZ von 0,8 können max. ca. 1,545 ha innerhalb des Geltungsbereichs von 1,9316 ha überbaut werden. Ein ca. 8 m breiter, öffentlicher Grünstreifen im Süden und Westen bleibt unversiegelt.

In Verlängerung der Wilhelm-Rademacher-Straße wird innerhalb eines Grünstreifens ein offener Graben zur Entwässerung des Geländes und Ableitung des Oberflächenwassers Richtung Faulbach angelegt.

Ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt bewirkt die Neuversiegelung von ehemals landwirtschaftlich genutzten, jetzt teilweise brachliegenden, aber offenen Böden durch Gebäude, Hallen und Erschließungsflächen. Auf vollständig versiegelten Flächen gehen nahezu alle Bodenfunktionen (Standort, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) sowie die Vegetationsfähigkeit des Bodens verloren.

Mit dem oberflächlich abfließenden Regenwasser auf zusätzlichen Versiegelungsflächen wird die Grundwasserneubildung im Nordosten von Faulbach weiter reduziert, das Retentionsvermögen des Untergrundes vermindert. Bei starken Niederschlägen kann es zu einem erhöhten Wasserabfluss in den Vorfluter – den Faulbach - bzw. den Main kommen.

Durch ein im Bebauungsplan näher festzusetzendes Entwässerungskonzept können die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes erheblich reduziert werden (Zisternen, Regenrückhaltegräben, offener Grabenverlauf).

Die Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind mittel, da das auf den überbauten bzw. versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser nur teilweise vor Ort versickern kann. Ein Großteil wird über den Graben bzw. den Faulbach abgeführt, dabei sind Belastungen durch Schadstoffeinträge zu vermeiden.

3.4 Schutzgut Klima/ Luft

Bestand

s. Begründung zur Grünordnungsplanung

Beeinträchtigung von Klima und Luft

Mit der zu erwartenden großflächigen Versiegelung und Bebauung von landwirtschaftlicher Nutzfläche, Brachen und Streuobstwiesen sind gering erhebliche, negative Auswirkungen auf das lokale Klima und die Luft zu erwarten.

Die ortsnahen, Kaltluft produzierenden Flächen werden durch die Bebauung in ihrer positiven Wirkung für das Ortsklima eingeschränkt.

3.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume, Artenvielfalt

Bestand

s. Begründung zur Grünordnungsplanung

Beeinträchtigung von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren

Die Flächen im Geltungsbereich werden überwiegend extensiv genutzt; durch die geplanten Gebäude und ihre Erschließung sind seltene oder geschützte Arten des Lebensraums nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Zu erwarten ist die Einschränkung des Lebensraumes von Insekten, in (Baum-)Höhlen brütenden Vögeln und in der Rinde von alten Obstbäumen schlafenden Fledermäusen. Es ist mit erheblichen Auswirkungen auf den Lebensraum und Artenvielfalt von Flora und Fauna zu rechnen.

Vogelschutz- oder FFH-Gebiete gemäß Natura 2000 sind durch den Eingriffsbebauungsplan nicht betroffen. Die Streuobstwiesen sind, soweit sie die Voraussetzungen des Art. 23 BayNatSchG erfüllen, als besonders geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG zu behandeln.

3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Gemäß dem Internetdienst des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (*Bayern-Atlas-Denkmal, April 2016*) sind innerhalb des Plangebietes keine amtlicherseits registrierten Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Beeinträchtigung der Nutzbarkeit

Die landwirtschaftliche Nutzung (Wiesen, Weiden) sowie die Nutzung der Streuobstwiesen in Ortsrandlage entfällt. Ebenso entfällt die kleinflächige Freizeit- und Erholungsnutzung durch die Beweidung mit Pferden oder Damwild.

Bei unerwarteten Funden von Boden- oder Baudenkmalen ist das Landesamt für Denkmalschutz zu informieren.

3.7 Besondere Wechselbeziehungen

Besondere Wechselwirkungen sind nicht bekannt.

3.8 Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können

Bestand

Im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich befinden sich keine für Nutzungen, die der Störfallverordnung unterliegen. Es befindet sich außerhalb besonderer Risikobereiche für Schadereignisse wie Überschwemmungsgebiete oder schadenssensiblen Nutzungen wie Trinkwasserschutzgebiete oder andere Schutzgebiete. Auf die Auffüllungen von ehemaligen Abbauflächen wird verwiesen.

Eingriff / Bewertung

Besondere Potentiale für schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht bekannt. Auf die korrekte Behandlung der bestehenden Auffüllungen ist zu achten.

Auswirkungen des Vorhabens - Tabellarische Übersicht

	Anlagebedingte Wirkfaktoren	Baubedingte Wirkfaktoren	Betriebsbedingte Wirkfaktoren
Schutzgut Mensch			
Lärm	- mittel, durch Gewerbebetriebe	- bedingt, durch Baulärm, Baustellenverkehr, Transport	- bedingt, durch An- und Abfahrt von Kunden, Lieferverkehr
Erholung/ Wohnqualität (Landschaftsbild)	- mittlere landschaftsoptische Beeinträchtigung, - Vorbelastungen durch angrenzend vorhandene Bebauung, von Norden her einsehbar (Umgehungsstraße St 2315) - keine Zugänglichkeitseinschränkung der Landschaft zu erwarten	- kurzzeitige Beeinträchtigung durch Baustellenbetrieb	- erhöhtes Verkehrsaufkommen
Energie	- zusätzlicher Energiebedarf bei gewerblicher Nutzung	- Einsatz von Baumaschinen	- zusätzlicher Energiebedarf bei gewerblicher Nutzung
Nahrungsmittelproduktion	- die angrenzenden Produktionsflächen im Westen sind weiter zugänglich (Wiesennutzung)	- vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen zur Lagerung von Oberboden, Erdaushub	- nicht zu erwarten
Schutzgut Tierwelt			
Lebensraumverlust	- hoch (Verlust von extensiv genutztem Grünland, Streuobstwiesen, alten Gehölzen, Strukturreichtum)	- erheblich, Störungen, temporäre Vertreibungswirkung durch Bauaktivität	- bedingt, Störungen durch Verkehr, Produktion
Barrierewirkung	- gering	- nicht erheblich	- gering (Ausweichmöglichkeiten vorhanden)
Schutzgut Pflanzen			
Lebensraumverlust	- hoch (bisher extensive Nutzung, Sukzession)	- vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen zur Lagerung von Oberboden, Erdaushub	- bedingt, durch Bau von Gebäuden, Zufahrtswegen und innerer Erschließung

	Anlagebedingte Wirkfaktoren	Baubedingte Wirkfaktoren	Betriebsbedingte Wirkfaktoren
Schutzgut Boden und Fläche			
Bodenverdichtung	– erheblich, im Bereich der Überbauung durch Gebäude und Erschließung	– bedingt, durch Zufahrtswege und innere Erschließung	– bedingt, durch Bau von Gebäuden, Zufahrtswegen und innerer Erschließung
Versiegelung	– erheblich, durch großflächige Versiegelung (Bau von Gebäuden, Erschließung, Stell- und Lagerflächen) bis 1,545 ha	---	---
Wasserrückhalt/ Vegetation	– mittel (Wasserrückhalt über Oberflächenwasserversickerung, Verlust von Vegetationsfläche)	– bedingt, durch Inanspruchnahme von Flächen	---
Erosion	---	---	---
Schutzgut Wasser			
Wasserkreislauf/ Abfluss	– mittel, verminderte aufnahmefähige Projektionsfläche für Niederschläge, aber unveränderte Gesamtbilanz im Geltungsbereich	– nicht erheblich (potentielle Bodenverdichtung durch Baugerät mit erhöhtem Wasserabfluss im Vergleich zu bisheriger Nutzung)	– nicht erheblich (erhöhter Wasserabfluss durch zusätzliche Versiegelung – Retention auf der Fläche)
Wassererosion	---	---	---
Wasserschutzgebiet	- berücksichtigt über bauliche Festsetzungen (kein Eingriff in Grundwasser)	---	---
Schutzgut Klima / Luft			
Lokalklima	Geringe lokal/kleinklimatische Veränderung durch Überbauung und Versiegelung von bisher Kaltluft produzierender Flächen	– nicht erheblich (Emissionen Baumaschinen)	---
Schutzgut Landschaft	– Überbauung und Flächenverbrauch bisher unverbauter landwirtschaftlicher Nutzflächen und Streuobstwiesen	---	---
Schutzgut Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmal	---	---	---
Baudenkmal	---	---	---
Land- und Forstwirtschaft	– Gering auf Produktionsflächen; betroffen: Extensivgrünland, Streuobstwiesen, Wald außer regelmäßiger Bewirtschaftung	---	– Erschließung der Flächen bleibt bestehen

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

Ohne die geplante Änderung der Flächennutzungsplanung bzw. die Aufstellung des Bebauungsplanes bleiben die Flächen westlich der Paul-Hohe-Straße kurz- bis mittelfristig in der landwirtschaftlichen Nutzung, fallen brach oder unterliegen der weiteren Sukzession. Es ist weitgehend von einem unveränderten Umweltzustand auszugehen.

In Abhängigkeit der Rahmenbedingungen könnte es aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege zu einer Negativentwicklung in Form von weiterer Verbrachung der Wiesen, einer zunehmenden Vergreisung der Obstbäume und letztendlich zu deren Zusammenbruch kommen. Mit Fortführung der landwirtschaftlichen Bodennutzung, der Beweidung oder der Streuobstwiesennutzung stünden die Flächen weiter für die Produktion von Nahrungsmitteln, zur Erhaltung/Entwicklung der Kulturlandschaft und/oder für die potentielle Energieerzeugung (Biomassenutzung) zur Verfügung.

5. Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung besteht die Verpflichtung zur Vermeidung und Minderung von Eingriffswirkungen. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu kompensieren (vgl. § 14ff BNatSchG).

Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches liegt in der Erhaltung des Gehölzbestandes bzw. Förderung der Grünstrukturen am neuen Ortsrand im Westen des Gebietes sowie einer abgrenzenden Eingrünung Richtung Streuobstwiesen im Süden.

Einzelmaßnahmen:

- Erhalt, Pflege und Förderung vorhandener Bäume,
- Anlage von Grünstreifen am westlichen, nördlichen und südlichen Gebietsrand mit Pflanzgeboten
- Erschließung des Gebietes über die Paul-Hohe-Straße und den vorhandenen Parkplatz,
- Höhenbeschränkung der Gebäude,
- Empfehlung versickerungsfähiger Beläge,
- Verbot unbeschichteter Metalleindeckungen,
- Begrenzung der zu überbauenden bzw. zu versiegenden Flächen,
- Festsetzung Konflikt vermeidender artenschutzrechtlicher Maßnahmen,
- Festsetzung von Schallemissionskontingenten.

5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Als externe Ersatz- und Ausgleichsflächen für das Gewerbegebiet „Paul-Hohe-Straße“ werden Flächen im Naturschutzgebiet „Großberg“ (bestehende und künftige Flächen im Eigentum des Landschaftspflegeverbands Miltenberg) und Waldflächen in der Lage „Mainbrunn“ (gemeindliche Flächen) festgesetzt. Sie umfassen insgesamt ca. 19.631 m² und sollen die ökologische Verbesserung von Offenland (FFH-Lebensraumtypen, nach Anhang II und IV FFH-Richtlinie besonders geschützte Tierarten, nach §30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG besonders geschützte Biotopen (hier: artenreiches Extensivgrünland und Streuobstwiesen) sowie Wald/Gehölzstrukturen im naturräumlichen Zusammenhang fördern.

Der Ausgleichsbedarf zum Gewerbegebiet wurde in drei Abschnitten ermittelt. Zugeordnet zu den drei Abschnitten beläuft sich der Ausgleichsbedarf für das nördliche Gewerbegebiet auf ca. 12.830 m², für den Bereich Weg / Graben in Verlängerung der Wilhelm-Rademacher-Straße auf ca. 350 m² und für den gemeindlichen Anteil des Gewerbegebiets auf ca. 5.100 m².

Entwicklungsziele und Maßnahmen s. Begründung zur Grünordnungsplanung

5.3 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen

An unvermeidbaren Beeinträchtigungen verbleiben die Versiegelung und Inanspruchnahme von Flächen.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wird davon ausgegangen, dass alternative Standorte im Rahmen der Flächennutzungsplanung geprüft wurden.

Alternative Möglichkeiten bei den Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Bauhöhe wurden geprüft.

Zudem wurden Alternativen zur Eingrünung durch Festsetzung von Ausgleichsflächen oder privaten bzw. öffentlichen Grünflächen erwogen.

Im Hinblick auf die optimierte Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen wurde die Variante mit Einbeziehung des Randstreifens in die überbaubare Grundstücksfläche gewählt.

7. 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.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Ermittlung erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

8. Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)

Die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung und Ausgleich werden durch die zuständigen Fachbehörden sowie die Gemeinde Faulbach gemäß Durchführungsvertrag überwacht. Die Festlegung der erforderlichen Monitoring-Maßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

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.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Bebauungsplanung schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Flächen mit gewerblichen Bauten. Die FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren zeitnah mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Ziel der Ausweisung eines GE-Gebietes in direktem Anschluss an bestehendes GE-Gebiet ist die Möglichkeit zur Erweiterung sowie Ergänzung bestehenden Gewerbes. Der Geltungsbereich des Gewerbegebietes „GE Paul-Hohe-Straße“ umfasst ca. 1,9316 ha Fläche innerhalb des Geltungsbereiches. Die externen Ausgleichsflächen umfassen insgesamt Flächen von 18.280 m².

Mit Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,8 für das Gewerbegebiet ist die Versiegelung und Überbauung durch die Errichtung von Gebäuden bzw. deren Erschließung mit Zufahrten auf ein Maximum begrenzt. Damit sind erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden.

Über die Festsetzungen der Grünordnungsplanung werden die Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die damit verbundenen Beeinträchtigungen vermieden und gemindert.

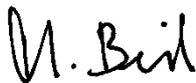
Durch Ausgleichsmaßnahmen können die nicht vermeidbaren Eingriffe und Auswirkungen funktionell im näheren Umfeld des Plangebietes ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG treten unter Beachtung Konflikt vermeidender Maßnahmen für nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten nicht ein.

Mit dem Vorhaben sind keine nachhaltigen und erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Elfershausen-Engenthal,
den 28.03.2017 / 30.10.2019

Faulbach, den



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

.....
Wolfgang Hörnig, 1. Bürgermeister
Gemeinde Faulbach

Quellenverzeichnis

AMTLICHE BIOTOPKARTIERUNG BAYERN FLACHLAND, Stand Juli 1985, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz / FIN-WEB (Online-Viewer), Bayerisches Landesamt für Umwelt

ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM LANDKREIS MILTENBERG, Stand März 2002

DENKMALDATEN, Stand März 2017, Planen und Bauen in BayernAtlas – der Kartenviewer des Freistaates Bayern, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

SCHUTZGEBIETE NATURSCHUTZ, Stand März 2017, Planen und Bauen in BayernAtlas – der Kartenviewer des Freistaates Bayern, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

HOCHWASSER, Stand März 2017, Naturgefahren in BayernAtlas – der Kartenviewer des Freistaates Bayern, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

FREIZEIT IN BAYERN, Stand März 2017, Freizeit in Bayern in BayernAtlas – der Kartenviewer des Freistaates Bayern, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

GEOLOGIE/BODEN, NATUR, WASSER, Stand März 2017, Umwelt in BayernAtlas – der Kartenviewer des Freistaates Bayern, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE FAULBACH, Stand 2016

REGIONALPLAN REGION BAYERISCHER UNTERMAIN (1), Stand 24.09.2010, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung Regierung von Unterfranken

LEITFADEN ZUR ANWENDUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG, Stand 2003, Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG – BayKompV, Stand September 2014, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz