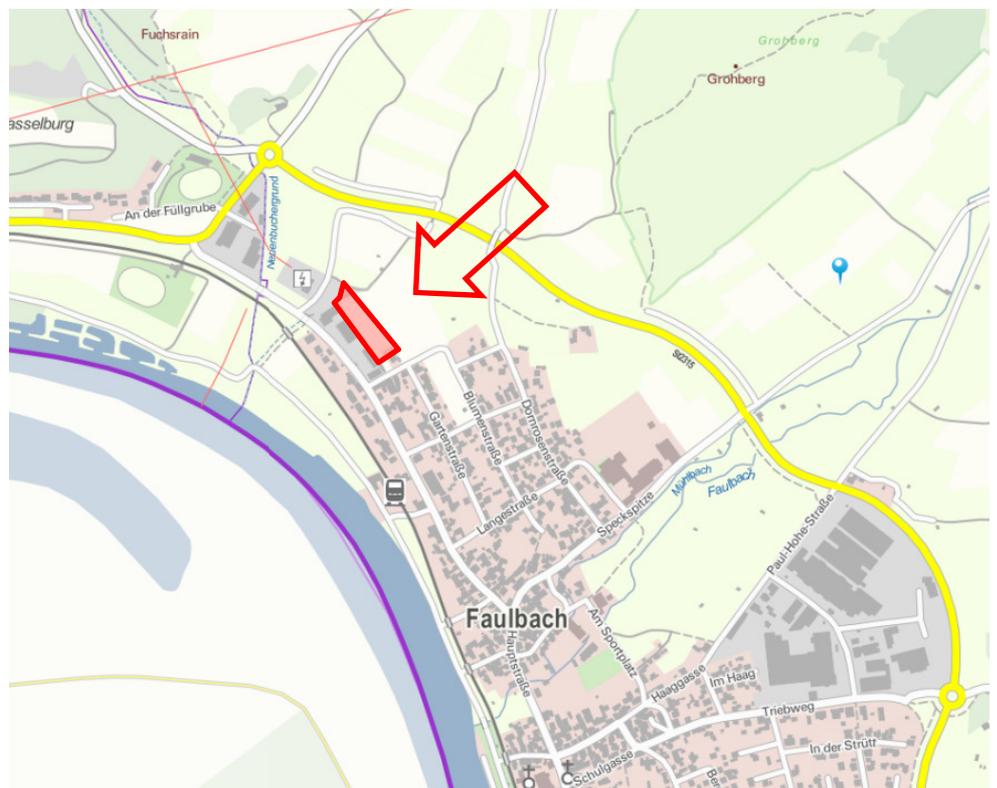


Gemeinde Faulbach

Landkreis Miltenberg

Bebauungsplan Gewerbegebiet nordöstlich der Hauptstraße II

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



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

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

INHALTSÜBERSICHT

Seite

A	Begründung zum Bebauungsplan	3
1.	Grundlagen	3
1.1.	Ziele und Gründe für die Planaufstellung.....	3
1.2	Lage, Abgrenzung und derzeitige Nutzung des Planungsgebietes	4
1.3	Verhältnis zu übergeordneten Planungen.....	4
2.	Entwurf des Bebauungsplanes – Inhalte	5
2.1	Erschließung	5
2.2	Wasserversorgung / Abwasser / Energieversorgung / sonstige Versorgungseinrichtungen	5
2.3.	Textliche Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5
3.	Immissionsschutz	6
4.	Brandschutz	7
5.	Denkmalschutz.....	7
6.	Wasserwirtschaft.....	8
6.1	Überschwemmungsgebiet - Grundwasser / Oberflächenwasser	8
6.2	Abwasser – Niederschlagswasser.....	8
7.	Bodenschutz	9
8.	Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
8.1	Planerische Vorgaben.....	9
8.2	Unbelebte Faktoren des Naturhaushaltes	10
8.3.	Belebte Faktoren des Naturhaushaltes: Pflanzen- und Tierwelt	11
8.4	Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes.....	12
8.5	Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen.....	13
8.6	Ermittlung des Naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes*	14
8.7	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs	17
9.	Artenschutz	19
9.1	Grundlagen	19
9.2	Maßnahmen zur Vermeidung/Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	20
9.3	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	20
9.4	Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie	21
10.	Verfahrensablauf.....	22

B Umweltbericht

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan

Anlage 1: Liste standortgerechter, heimischer Baumarten

Anlage 2: Geräuschkontingentierung – erstellt durch Ing.-Büro Wölfel Beratende Ingenieure
vom 24.06.2019; Berichts-Nr. Y0375/004-01.001.

Anlage 3: Lageplan Ausgleichsfläche „Mainbrunn“ M. = 1:2.500

A Begründung zum Bebauungsplan

1. Grundlagen

1.1. Ziele und Gründe für die Planaufstellung

Die Gemeinde Faulbach verfügt über einen Flächennutzungsplan vom 17.01.1974, zuletzt geändert in der Fassung vom 23.02.2011 (7. Änderung).

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt derzeit nordöstlich der Hauptstraße am westlichen Ortsrand von Faulbach ein Mischgebiet und weiter im Norden in Ergänzung zum Allgemeinen Wohngebiet Frankenstraße-Blumenstraße ein weiteres WA-Gebiet dar.

Um die baurechtliche Grundlage für die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe an der Hauptstraße (Martin Kratzer Brennerservice Verwaltungs- und Beteiligungs-GmbH, Martin Kratzer Schweiß- und Industriebedarf GmbH & Co.KG, Hauptstraße 1) zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Faulbach die Ausweisung eines beschränkten Gewerbegebiets GE_b an Stelle im Flächennutzungsplan dargestellter „Gemischter Bauflächen“ nordöstlich des bestehenden Gewerbegebiets. Die Beschränkung bezieht sich auf die maximal zulässigen Emissionskontingente. Eine zusätzliche öffentliche verkehrliche Erschließung wird nicht erforderlich, da die Planung ausschließlich der Erweiterung bestehender Gewerbeflächen dient.

Erforderlichkeit

Für die unmittelbar südwestlich angrenzenden Betriebe („M. Kratzer Brennerservice“ und „M. Kratzer Schweiß- und Industriebedarf“) im angrenzenden Gewerbegebiet besteht ein dringlicher Bedarf zur Erweiterung von Büro-, Lager- und Betriebsflächen. Bereits heute bestehen aus Platzmangel bauliche Provisorien. Durch die Erweiterung vor Ort können zudem zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen entfallen, nachdem diese überwiegend über die bestehenden Zufahrten und Erschließungen angebunden werden können. Die Erweiterung fügt sich zwischen dem westlich gelegenen Umspannwerk und dem östlich angrenzenden Bebauung in die Umgebung ein.

Fehlende Erweiterungsflächen können zur Verlagerung und Abwanderung der Betriebe und Verlust von Arbeitsplätzen in Faulbach führen.

Geeignete bereits erschlossene Alternativstandorte fehlen in Faulbach. Eine alternative Betriebsverlagerung bedingt einen höheren Flächenverbrauch und erhöhten naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf.

Der Gemeinderat der Gemeinde Faulbach hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 09.03.2016 beschlossen, eine Erweiterung gewerblicher Nutzung des „Gewerbegebiet nordöstlich der Hauptstraße“ zu ermöglichen und im nordöstlichen Anschluss einen weiteren Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan führt die Bezeichnung „**Gewerbegebiet nordöstlich der Hauptstraße II**“.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 1524, 1541/1, 1542, 1543, 1544, 1545/1, 1546 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 1523.

Mit der Planung ist das Architekturbüro Dietz und Partner GbR, Elfershausen, beauftragt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Bayerische Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist,

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

1.2 Lage, Abgrenzung und derzeitige Nutzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nordwestlichen Ortsrand von Faulbach und umfasst die Grundstücke mit Flur-Nrn. 1524, 1541/1, 1542, 1543, 1544, 1545/1, 1546 und einer Teilfläche von Fl.-Nr. 1523 (alle Gemarkung Faulbach) mit insgesamt ca. 6.337 m² Fläche.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Südwesten vom Gewerbegebiet nordöstlich der Hauptstraße von Faulbach,
- im Südosten von extensiv genutzten Wiesen und Gärten/Wohnbebauung (Fl.-Nrn. 1541, 1542/1, 1543/1 und 1543/2, 1545),
- im Nordosten von Ackerflächen (Fl.-Nrn. 1548 ff),
- im Nordwesten von Containerstellflächen über Schotter, Erdablagerungen mit Sukzession, intensiv genutzter Wiese (Fl.-Nr. 1522 und Restfläche der Fl.-Nr. 1523).

Die Flächen sind eigentumsrechtlich für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes verfügbar.

Weiter nordwestlich an der Umgehungsstraße befindet sich das Gewerbegebiet „Am Dreispitz“ mit einem Einkaufsmarkt.

Der Geltungsbereich umfasst im Osten ein Gartengrundstück mit Gehölzbestand (Fl.-Nr. 1545/1), im Westen einen Container-Stellplatz und diverse Erdaufschüttungen mit Sukzession (Martin Kratzer Schweiß- und Industriebedarf GmbH & Co.KG - Fl.-Nrn. 1523, 1524), im Südwesten ein Wiesengrundstück mit einer Obstbaumreihe (Fl.-Nr. 1541/1) sowie kleinflächige, intensiv genutzte Wiesenflächen im Nordwesten und großflächigere, extensiv genutzte Wiesenflächen im Südosten.

An der südöstlichen Grundstücksgrenze von Fl.-Nr. 1524 verlaufen ein Steuerkabel, eine Zubringer-Wasserleitung sowie eine Entleerungsleitung DN 250 PVC (alle Stadtwerke Wertheim).

1.3 Verhältnis zu übergeordneten Planungen

1.3.1 Regionalplanung – Landesplanerische Beurteilung

Die Gemeinde Faulbach besitzt gemäß aktueller Lesefassung des *Regionalplans, Region Bayerischer Untermain (1)* keine besondere zentralörtliche Funktion.

- 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 überregionalen Verkehrslinien.
- Naherholungsgebiete sind in guter Erreichbarkeit vorhanden.
- Biologische Kläranlagen mit Kanal zu leistungsfähigen Vorflutern sind in der Regel vorhanden oder geplant.

1.3.2 Entwicklung aus der Flächennutzungsplanung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Mischgebiet dargestellt. Südöstlich grenzt jenseits der Frankenstraße ein Dorfgebiet, im Nordosten ein Allgemeines Wohngebiet an. Bisher werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sowie nördlich davon überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung von Mischgebiet/MI in beschränktes Gewerbegebiet/GE_b (Flur-Nr. 1524, 1541/1, 1542, 1543, 1544, 1545/1, 1546, TF 1523) geändert. Ferner werden die Grundstücke Fl.-Nr. 1548 bis einschließlich Fl.-Nr. 1573 von Allgemeinem Wohngebiet (WA) in Mischgebiet (MI) geändert.

2. Entwurf des Bebauungsplanes – Inhalte

2.1 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über bestehende Zufahrten im Südwesten, die Hauptstraße und die Frankenstraße.

2.2 Wasserversorgung / Abwasser / Energieversorgung / sonstige Versorgungseinrichtungen

Die Baugrundstücke werden durch bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen.

Im Plangebiet befinden sich bereits folgende Leitungen:

Steuerkabel, Zubringer Wasserleitung, Entleerungsleitung DN 250 PVC (Eigentümer: Zweckverband zur Wasserversorgung für die Stadtprozeltenener Gruppe; Betreiber: Stadtwerke Wertheim),

Diese Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden aus den überbaubaren Flächen (innerhalb der Baugrenze) verlegt.

Außerdem befindet sich nach Angabe der Bayernwerk AG auf dem Grundstück Flur-Nr. 1524 (Gmkg. Faulbach) eine stillgelegtes Mittelspannungs-Erdkabel.

2.3. Textliche Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Entsprechend § 8 BauNVO wird das Baugebiet als **beschränktes Gewerbegebiet „GE_b nördlich der Hauptstraße II“** mit einer Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Beschränkung bezieht sich auf die maximal zulässigen Emissionskontingente.

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet mit beschränkter Nutzung GE_b
„Gewerbegebiet nordöstlich der Hauptstraße II“ gemäß § 8 BauNVO

- beschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit maximal zulässigen Emissionskontingenten (LEK)
LEK tags = 58 dB(A), LEK nachts = 43 dB(A), s.a. Kap. 3.
- Ausschluss von Einzelhandel
Der Einzelhandel wird im Rahmen der Feinsteuerung gemäß §1 Abs. 5 BauGB ausgeschlossen, damit landesplanerisch unzulässige Einzelhandelsagglomerationen vermieden werden.
- Grundflächenzahl GRZ = 0,8 (§§ 17 und 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl GFZ = 2,0 (§§ 17, 20 BauNVO)
- abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) mit einer maximalen Gebäudelänge von 80 m (Begründung: städtebauliche Gründe, Gründe der baulichen Verbindung von gewerblichen Funktionseinheiten),
- maximal zulässige Wandhöhe = 11,0 m über bestehendem Gelände (§ 18 BauNVO) in Anlehnung an das südwestlich angrenzenden Gewerbegebiet,
- Anzahl der maximal zulässigen Geschoße = max. III (§ 20 BauNVO),
- Baugrenze mit Vermassung:
Die Baugrenzen werden mit 3 m Abstand zur nordöstlichen Grundstücksgrenze, zum südöstlichen Nachbargrundstück sowie zum nordwestlich gelegenen Graben / Grundstück Fl.-Nr. 1524 festgesetzt.
Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO ist zu beachten.

Die nicht bebaubaren (Teil-)Flächen des Geltungsbereichs im Westen werden aus Gründen des Wasser- und Kaltluftabflusses sowie aus städtebaulichen Gründen von Bebauung freigehalten, dienen aber der geplanten gewerblichen Bebauung und Nutzung als Lager- und Parkplatzfläche.

2.3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Abstandsflächen: Es gilt Art. 6 BayBO.
- Dachneigung: 0 – 30 Grad
- zulässige Dachform: Walm-, Sattel-, Flach-, Walm-, Zelt- sowie Pyramidendach

3. Immissionsschutz

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes werden für die entstehenden Gewerbegebietsflächen zulässige Geräuschkontingente festgelegt. Die Einschränkung der zulässigen Kontingente ergibt sich durch den Schutzanspruch der nächst gelegenen bestehenden bzw. möglichen Wohnnutzungen.

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten:

L_{EK} tags 58 dB(A)

L_{EK} nachts 43 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Eine aktualisierte Schallimmissionsprognose des Ing.-Büros Wölfel mit Vorschlag zu den Festsetzungen vom 24.06.2019 liegt dazu vor und ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist in den (nachfolgenden) Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 1541 und 1542/1 können die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für das dort im Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebiet (tagsüber um bis zu 2 dB(A) überschritten werden. Für die betroffenen Flächen sind bei dortigen

immissionssensiblen Vorhaben ggf. Schutzmaßnahmen oder Nutzungsbeschränkungen erforderlich.

4. Brandschutz

Bei den Baueingaben sind die Belange des Brandschutzes zu beachten, insbesondere ausreichende Erreichbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen, die Ausstattung mit Hydranten, sowie die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser gemäß den einschlägigen Normen und Richtlinien (insbesondere DVGW W405).

Es ist ein Hydrantennetz mit einer Erreichbarkeit von jedem Punkt in max. 300 m und einer Wasserliefermenge von 193 m³/Std. bzw. 2,4 m³/Minute bei 1,5 bar Mindestdruck über 2 Stunden sicherzustellen.

Die maximale Höhe der mit Steckleitern erreichbaren Rettungshöhe beträgt 7 m über dem an das Gebäude angrenzende Gelände. Für höher gelegene Wohn- und Aufenthaltsräume sind bauseits entsprechende brandschutztechnische Maßnahmen zu treffen. Das oberste für den Aufenthalt von Personen geeignete Geschoss darf daher nicht höher als 7 m über dem mittleren geplanten Gelände liegen.

5. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich lag bis zum Zeitpunkt des Vorentwurfs des Bebauungsplans außerhalb von Bodendenkmälern. Eine durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ausgesprochene Denkmalvermutung führte jedoch zu bodenarchäologischen Sondierungsgrabungen auf den Grundstücken Flur-Nr. 1541/1, 1542, 1543, 1544, 1545/1 (Gmkg. Faulbach).

Bei diesen (Grabungsbericht des Fachbüros ITV - „In terra veritas“) wurden relevante Funde festgestellt (Siedlungsausschnitte der späten Bronzezeit/frühe Eisenzeit sowie des Spätmittelalters).

Gemäß Schreiben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (M-2018-294-2_0_S1) vom 21.03.2018 ist eine Freigabe für den bodenarchäologisch untersuchten Teil zur bauseitigen Nutzung erfolgt.

Für eine nicht in der ersten Sondierung (26.02. – 06.03.2018) berücksichtigten nordwestlichen Teilbereich (Flur-Nr. 1523 Tf. / 1524) wurden bei einer zweiten Grabung (09.05.2018 – Protokoll Fa. ITV) keine bodendenkmalpflegerischen Funde erhoben.

Sollte es z.B. durch Umplanungen zu weiteren Bodeneingriffen in archäologisch bisher nicht untersuchten Bereichen des Vorhabens kommen, ist ein erneutes Erlaubnisverfahren nach Art. 7.1 BayDSchG notwendig.

Zwischenzeitlich wurde das im Denkmalatlas Bayern verzeichnete Bodendenkmal D-6-6222-0028 (Siedlung der Metallzeiten – Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert) bis auf den Geltungsbereich erweitert.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (vgl. bayern-viewer „Denkmal“).Bei etwaigen Funden sind die insbesondere Art. 8 Abs.1 und 2 BayDSchG zu beachten:

(1) ¹Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. ²Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. ³Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. ⁴Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Baudenkmäler befinden sich nicht im Geltungsbereich.

6. Wasserwirtschaft

6.1 Überschwemmungsgebiet - Grundwasser / Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains. Die HQ-100-Linie ist im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplans bei ca. 137 m üNN amtlich festgesetzt, die ermittelten, faktischen Überschwemmungsgrenzen (= maßgebend) des HQ100 liegen jedoch außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Damit wird weder durch Einbauten noch Auffüllungen in den Retentionsraum des Mains eingegriffen.

Nach § 78 (1) Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen untersagt.

Eine Ausnahme von diesem Verbot ist nur unter den in § 78 (2) WHG genannten Voraussetzungen möglich:

- andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen nicht und können nicht geschaffen werden,
- der Geltungsbereich umfasst teilweise bestehende Bebauung und grenzt unmittelbar an bestehende Bebauung an,
- es sind keine Gefährdungen von Leben oder erhebliche Gesundheits- und Sachschäden zu erwarten,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst,
- die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gegangenen Rückhalteraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen,
- der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt,
- es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten,
- die Belange der Hochwasservorsorge werden beachtet,
- das Bauvorhaben wird so errichtet, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Nachdem sich das Plangebiet außerhalb des faktischen Überschwemmungsgebiets des Mains befindet, müssen die o.a. Punkte nicht nachgewiesen werden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden; das Gebiet entwässert flächig über eine Senke bzw. ab Hauptstraße einen Graben, der zusammen mit dem Neuenbuchergrund (Rösselgrundgraben) in den Main mündet.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht berührt.

Ein oberflächennaher Abstand von Grundwasser ist nicht bekannt.

Auf die Erforderlichkeit des allgemeinen Grundwasserschutzes, die Minimierung der Flächenversiegelung und den Schutz des Grundwassers bei Baumaßnahmen hingewiesen.

Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser soll möglichst flächig versickert werden. Die einschlägigen Richtlinien und Bestimmungen sind zu beachten. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird hier ggf. erforderlich.

Auf die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung wird hingewiesen.

6.2 Abwasser – Niederschlagswasser

Das anfallende Abwasser und das nicht versickerbare oder in Gewässer einleitbare Niederschlagswasser wird in die örtliche Kanalisation eingeleitet.

Grundsätzlich ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht anzustreben, anfallendes Niederschlagswasser getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Dabei ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser vorzuziehen. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung

(NwFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in oberirdische Gewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu berücksichtigen. Sollte die NwFrei bzw. die TRENOG nicht greifen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

7. Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altlasten erfasst und bekannt. Sollten im Plangebiet Altlasten oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden oder Hinweise auf solche bestehen, ist dies von dem nach Bodenschutzrecht Verantwortlichen (insbesondere der Eigentümer) gemäß BBodSchG bei der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Miltenberg zu melden.

8. Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

8.1 Planerische Vorgaben

Im **Regionalplan, Region Bayerischer Untermain (1)** sind für das Plangebiet keine konkreten Aussagen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft getroffen.

Das **Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Mittenberg (ABSP)** sieht die Mainaue im Buntsandstein, insbesondere im Spessart, außer in einigen Siedlungsbereichen vollständig als Schwerpunktgebiet des Naturschutzes an. Auetypische 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.

Die künftigen Ausgleichsflächen werden in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.

Schutzgebiete

Von der Planung sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen.

Faulbach und Breitenbrunn haben Anteil am Naturpark Spessart; das Landschaftsschutzgebiet (= ehemalige Schutzzone) erstreckt sich im Westen, Norden und Osten der Ortschaften. Das Plangebiet ist Bestandteil der Erschließungszone.

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind als FFH-Gebiet 6222-371 die Maintalhänge zwischen Bürgstadt und Wertheim mit folgenden Teilbereichen ausgewiesen:

- im Nordosten des Plangebietes in mindestens 500 m Entfernung zum Plangebiet das FFH-Gebiet DE-6222-371.04 (38,6967 ha), das der Fläche des Naturschutzgebiets (NSG) „Grohberg“ entspricht.

- im Westen des Plangebietes in der Flur „Brasselburg“, „Neuer Weg“ oberhalb der St 2315/des Mains in mindestens 500 m Entfernung zum Plangebiet das FFH-Gebiet 6222.371.05 (26,3683 ha).

Das Plangebiet steht in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu in den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets aufgeführten Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie oder von in Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten. Es sind im Plangebiet weder o.a. Lebensraumtypen, Tier- und Pflanzenarten betroffen.

Für die mit Wald bestandenen Maintalhänge im Südwesten von Faulbach oberhalb der St 2315 bzw. des Mains sind keine Schutzgebiete ausgewiesen (Flur „Mainbrunn“, „Rauschen“).

8.2 Unbelebte Faktoren des Naturhaushaltes

8.2.1 Naturräumliche Lage

Faulbach erstreckt sich innerhalb des Sandstein-Spessarts im Wertheim-Miltenberger Maintal, das hier määnderreich und eng ist und einen schmalen Auenbereich mit steilen, von seitlichen Bachkerben zerschnittene, walddreiche Hänge aufweist.

Der Ort liegt auf der rechten Mainseite östlich und westlich des Faulbaches bzw. des Mühlbaches. Das Plangebiet umfasst Flächen östlich des Neuenbuchergrundes außerhalb der eigentlichen Aue.

8.2.2 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Hauptstraße bzw. dem Gewerbegebiet „Nördlich der Hauptstraße“ zwischen Neuenbuchergrund und Frankenstraße und ist über die Staatsstraße St 2315 (incl. Ortsumfahrung Faulbach) und die Hauptstraße erschlossen.

Im Nordwesten, Westen und Süden schließt Bebauung an (Umspannwerk, Gewerbe, Wohnbebauung), im Norden und Osten bis zur Umgehungsstraße landwirtschaftlich genutzte Flur (Grünland und Acker).

8.2.3 Relief, Gestein, Böden

Das Gelände fällt flach in Ost-West-Richtung von ca. 139 m auf ca. 137 m NN und weist im südwestlichen Drittel einen kleinen Absatz in Nordwest-Südost-Richtung auf. Im nördlichen Bereich bildet ein von Nordosten kommender Graben den Tiefpunkt des Geländes, hier verläuft ein Grasweg. Bei starken Regenfällen entwässern die angrenzenden Grundstücke über diese Senke, die westlich einer Gewerbehalle an der Hauptstraße in einen bis zum Main führenden Graben mündet.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich von pleistozänen Ablagerungen wie Löß, Lößlehm, Decklehm, z.T. Fließlehm (vorwiegend Schluss bzw. Lehm).

Es handelt sich um trockene Diluvialböden mit lehmigen Sanden mit eher schlechter Qualität für die Ackernutzung (Bodenwertzahl 43 – 51), *Quelle: GeoFachdatenAtlas - Bodeninformationssystem Bayern, Bodenschätzungskarte*.

8.2.4 Klima

Für Faulbach belaufen sich die Jahresniederschläge auf 750- 850 mm, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei auf 8-9 °C (*Quelle: Geofachdatenatlas LfU Bayern*). Den Talräumen von Main und Faulbach kommen große Bedeutung als Kaltluftentstehungs- sowie –abflussgebiete zu.

Hauptwindrichtung ist West-Südwest.

8.2.5 Wasserhaushalt

Das Plangebiet befindet sich im Bereich quartärer Flussschotter, die als ergiebige Poren-Grundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer Durchlässigkeit gelten.

Der gesamte Bereich entwässert flächig über eine Senke bzw. einen Graben im Nordwesten in Richtung Main. Sonstige Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Mainaue wird regelmäßig überschwemmt, insbesondere im Winter bei Schneeschmelze und Dauerregen auf gefrorenem Boden.

Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains, aber außerhalb des faktischen 100jährigen Überschwemmungsbereiches. Für den Faulbach bzw. den Neuenbuchergrund sind keine Überschwemmungsgrenzen festgesetzt.

Es ist kein Wasserschutzgebiet von der Planung betroffen.

8.3. Belebte Faktoren des Naturhaushaltes: Pflanzen- und Tierwelt

8.3.1 Lebensräume im Erweiterungsbereich des Planungsgebiet

In der Biotopkartierung Bayern sind keine Biotop innerhalb des Plangebietes aufgenommen (TK-Blatt 6222, Stand 1985).

Folgende Lebensräume sind im Planungsgebiet festzustellen (Wuchsorte, Habitate):

Landwirtschaftliche Nutzung/Wiesen/Weiden

Eine landwirtschaftliche Nutzung im eigentlichen Sinne gibt es im Plangebiet nicht mehr. Die Flurstücke werden gemäht, das Grundstück an der südwestlichen Grenze unterliegt einer häufigeren Mahd und wird von Fahrzeugen befahren.

- Die Wiesen sind in Verbindung mit benachbarten Altgrasfluren und Gehölzen möglicher (Teil-) Lebensraum für zahlreiche Insektenarten, an die offenen Feldflur und Siedlungsrandbereiche angepasste Vogelarten, aber auch für wiesenbrütende Vögel.

Obstbaumreihe über Wiese

Die Bäume auf dem südlichen Grundstück sind unter 30 Jahre alt und gepflegt, regelmäßig geschnitten.

Gleichzeitig wird auf dem Grundstück Brennholz gelagert.

- Obstbäume, v.a. ältere mit einem Stammdurchmesser über 30 cm, haben Bedeutung als Lebensraum für zahlreiche Gehölz bewohnende Vögel oder zahlreiche Insektenarten, s.a. Kapitel 9 / Artenschutz.

Grenzgehölze auf Gartengrundstück

Auf dem Gartengrundstück im Südosten stehen im Randbereich ein- bis zweireihig Bäume und Sträucher (Fichten, Birken, Eichen, Wildobst, Hasel). Die Flächen innerhalb der Gehölze werden als Wiese genutzt.

- Hecken und Einzelgehölze haben Bedeutung als Lebensraum für zahlreiche Gehölz bewohnende Vögel.

Altgrasfluren

Bei Nutzungsaufgabe oder –änderung werden Teilflächen an den Rändern bzw. Grenzen nicht mehr genutzt; es entwickeln sich kleinflächige Altgrasfluren wie z.B. im Bereich der Erdaufschüttungen im Norden angrenzend an das Containerlager.

Teilweise kommen auch Brombeeren auf, die dichte Gestrüppe bilden.

- Bedeutung als Lebensraum für zahlreiche Altgrasfluren bewohnende Insekten, Spinnen, Vögel.

8.3.2 Potentielle natürliche Vegetation

= bezeichnet das sich beim Aufhören der Nutzungen einstellende Klimaxstadium der natürlichen Vegetationsentwicklung, hier:

- ein Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald.

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

8.3.3 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Faulbach direkt angrenzend an das bebaute Gewerbegebiet nördlich der Hauptstraße. Von der Umgehungsstraße St 2315 aus sind die Flächen gut einzusehen.

Die Wiesenflächen erstrecken sich zwischen der Wohn- und Gewerbe-Bebauung und dem Umspannwerk bzw. den Einkaufsmärkten im Westen von Faulbach. Die Gehölze auf dem Gartengrundstück binden die Gewerbebauten im Süden gut in die Landschaft ein.

8.4 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes

8.4.1 Pflanzgebote (Qualität, Dichte, Auswahl)

Zur Einbindung des Gewerbegebietes bzw. künftiger Gebäude gilt ein Pflanzgebot für hochstämmige Bäume.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind mind. 9 hochstämmige Bäume II. oder III. Ordnung ohne Standortbindung zu pflanzen (entspricht 1 Baum / 700 m² Grundstücksfläche).

Die Artenauswahl richtet sich nach Anhang 1 in der Begründung, als Mindestgröße sind mindestens 3mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16- 18 cm festgesetzt. Den Bäumen ist ausreichender Wurzelraum einzuräumen (mind. 12 m³).

Zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind die jeweiligen Schutzabstände mit Bepflanzung einzuhalten.

8.4.2 Versiegelung/ Grünflächenanteil

Zur Reduzierung der versiegelten Flächen sind Stellplätze in versickerungsfähigen Belägen herzustellen, z.B. mit wasserdurchlässigem Pflaster oder Pflaster mit hohem Fugenanteil. Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Die Vegetationsflächen müssen mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen einnehmen.

7.4.3 Vollzugsfrist/ Erhaltungsgebot

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen sind diese durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Freiflächengestaltungsplan

Mit der Baugenehmigungsplanung sollte ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Eintragungen zur Genehmigung vorgelegt werden:

- Nachweis der festgesetzten Pflanzgebote (Massen, Arten und Qualitäten der Gehölze),
- Art und Umfang der Beläge und Vegetationsflächen.

Die verbindlichen Anpflanzungen sollen innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Bauarbeiten vollzogen sein.

8.5 Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

8.5.1 Allgemeine Auswirkungen

Die wesentlichsten negativen Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt, seine Faktoren und deren Wechselwirkungen entstehen durch:

- Versiegelung und Überbauung bisher un bebauter Flächen (bis zu ca. 5.070 m²),
- Verlust und Störung von Lebensräumen (Wiesen, Altgras- und Ruderalfluren, Gehölze - bis zu ca. 5.070 m²),
- geringfügige Veränderungen des natürlichen Geländes.

Sie beeinträchtigen den Naturhaushalt und seine natürlichen Regelungsleistungen bzw. seine natürliche Leistungsfähigkeit.

Hinzu kommt die nachhaltige und erhebliche Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch die mögliche Bebauung mit Gewerbebauten.

8.5.2 Versiegelung und Überbauung des Bodens/ Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und Lokalklimas

Bestand/Eingriff:

Erhebliche Auswirkungen bewirken Versiegelung und Überbauung durch die Errichtung von Gebäuden bzw. deren Erschließung mit Zufahrten. Sie wirken auf den Boden, u.a. durch:

- Unterbindung des Gasaustausches Boden - Luft mit Unterbindung der natürlichen Regelungsleistungen des Bodens,
- Inaktivierung von Bodenleben - Verlust von Lebensraum,
- potentielle Abflussverstärkung des Niederschlagswassers mit Verstärkung von Hochwasserspitzen, Verminderung der Grundwasserneubildung,
- lokalklimatische Überhitzung, Verlust von Kaltluftentstehungsfläche.

Vermeidung, Minderung des Eingriffs:

- Empfehlung von versickerungsfähigen Belägen für die Erschließungsflächen, Stell- und Parkflächen,
- Freihaltung des nordwestlichen Geltungsbereiches von Bebauung (Graben)

8.5.3 Verlust, Teilbeseitigung, potentielle Störung von Lebensräumen für Flora und Fauna

Bestand/Eingriff:

- Innerhalb der Baugrenzen gehen durch Überbauung bzw. Erschließung der Flächen eine Obstbaumreihe mit 17 jüngeren hochstämmigen Bäumen, ein Garten Grundstück mit Gehölzen (Laub- und Nadelbäume sowie Sträucher), Wiesen sowie Altgras- und Ruderalfluren verloren.

Minderung des Eingriffs:

- Pflanzung von 9 hochstämmigen Bäumen (zur Einbindung der Gebäude)

8.5.4 Veränderungen des natürlichen Geländes

Bestand/Eingriff:

- Veränderungen des natürlichen Geländes aufgrund der möglichen, größeren Gebäudekomplexe für Gewerbe

Vermeidung, Minderung des Eingriffs:

- Anpassung der Erschließung an den Bestand und das vorhanden Relief,
- Einbau/Verwendung von abgetragenem Oberboden innerhalb des Geltungsbereiches, Abtransport von Aushub zur Errichtung von Bauwerken.

8.5.5 Landschaftsbild

Bestand/Eingriff:

- exponierte Lage am westlichen Ortsrand,
- gut einsehbar von der Umgehungsstraße St 2315 aus.
- Verlust von Gehölzstrukturen, Wiesenflächen, Altgras- und Ruderalfluren,
- Veränderung des Landschaftsbildes.

Vermeidung, Minderung des Eingriffs (Erweiterungsbereich)

- Pflanzgebot für 9 hochstämmige Bäume ,

8.5.6 Klima

Bestand/ Eingriff:

- Es sind keine erheblichen klimatischen Veränderungen zu erwarten, da keine klimatisch wirksamen Austauschbahnen oder Kaltluftentstehungsbereiche betroffen sind.
- Durch Versiegelung, Überbauung und Heizungsbetrieb entstehen kleinflächig zusätzliche Erwärmung und Abstrahlung.

Vermeidung, Minderung des Eingriffs:

- Kompensation der zusätzlichen Erwärmung und Abstrahlung durch Gehölzpflanzungen und Anlage von Grünflächen (Verbesserung des Mikroklimas, Windschutz).

8.6 Ermittlung des Naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes*

* *in Anlehnung an den Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003)*

8.6.1 Bewertung der Eingriffsflächen* (vgl. Tab. Ermittlung des Ausgleichsbedarfes)

Die Bewertung der Eingriffsflächen erfolgt hinsichtlich Naturhaushalt und Landschaftsbild aufgrund der Vorbelastungen des Naturhaushaltes, wie z.B. durch aktuelle Nutzungen, Naturnähe oder -ferne der Vegetation, vorliegende Beeinträchtigungen durch Straßen und Siedlung (*).

Das Plangebiet umfasst ausschließlich landwirtschaftlich bzw. auf sonstige Weise intensiv genutzte, jedoch unversiegelte Flächen in der Nachbarschaft zu bereits bebauten Grundstücken. Bis auf die Bäume und Sträucher im Nordosten und der Obstbaumreihe im Südwesten befinden sich keine Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Flächen im Geltungsbereich werden folgenden Gebietskategorien* zugeordnet:

***Kategorie I*,
Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild***

Hierzu zählen:

- die Container-Stellfläche (Schotter) im Westen des bestehenden Gewerbegebietes,
- die Bodenaushub-Mieten mit Ruderalflur/Sukzession im Nordwesten,
- der Wiesenweg, die intensiv genutzten Wiesenflächen sowie die Ruderalfluren im Nordwesten.

Zu dieser Einordnung führen:

- geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Nutzung),
- mittlere Bedeutung für den Bodenschutz (anthropogen überprägter Boden, überwiegend ohne Bewuchs).
- geringe Bedeutung für den Wasserschutz,
- geringe Bedeutung für den Klimaschutz,
- geringe Bedeutung für das Landschaftsbild (Beeinträchtigung durch Container).

***Kategorie II*,
Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild***

Hierzu zählen:

- die Obstbaumreihe im Norden des bestehenden Gewerbegebietes (Obstgehölze ≤ 30 Jahre),
- die Gehölze und das ehemalige Gartengrundstück im Nordosten (Laubgehölze ≤ 30 Jahre),
- die Wiesen im Nordosten,
- der Gehölzrand im Nordwesten.

Zu dieser Einordnung führen:

- mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (geringes Alter der Gehölze, geringer Stammdurchmesser, intensivere Wiesennutzung),
- mittlere Bedeutung für den Bodenschutz (anthropogen überprägter Boden mit Dauerbewuchs, teilweise Holzlagerflächen),
- mittlere Bedeutung für den Wasserschutz (faktisch außerhalb Überschwemmungsgebiet, kein Wasserschutzgebiet, jedoch beitragend zur Grundwasserregeneration),
- mittlere Bedeutung für den Klimaschutz (gut durchlüftetes Gebiet im Ortsrandbereich),
- mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild (Einbindung durch Obst- und Laubgehölze, Überleitung in die Landschaft).

8.6.2 Bewertung des Eingriffes*

Die Eingriffswirkungen werden durch die im selben Kapitel aufgeführten Maßnahmen gemindert (s.a. Kapitel 7.5. „Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild“).

Die GRZ von 0,8 für das GE_b und die offene Bauweise führt zu folgender Einordnung:

***Eingriffstyp A*
Gebiete mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad***

8.6.3 Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs

Eingriffsschwere:

Gebietstyp A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ > 0,35)

Gebietswert Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
= **Kategorie I**, *Kompensationsfaktor: 0,3 – 0,6*

⇒ **angesetzter Kompensationsfaktor: 0,3 / 0,4 / 0,5**

Begründet durch

- Lage am Ortsrand in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbegebieten,
- bestehende Nutzung der Flächen sowie der angrenzenden Gebiete (Lager, Gewerbe, Umspannwerk, Lagerflächen, Verkehr),
- hohe Grundflächenzahl (GRZ = 0,8)
- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von Eingriffswirkungen.

Mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
= **Kategorie II**, *Kompensationsfaktor: 0,8 – 1,0*

⇒ **angesetzter Kompensationsfaktor: 0,8**

Begründet durch

- Lage im Maintal am Ortsrand von Faulbach,
- teils extensive, teils intensive Wiesennutzung,
- mittleres Alter der Obstbäume und sonstigen Gehölze
- bestehende Nutzung der angrenzenden Gebiete (Gewerbe, Umspannwerk, Lagerflächen, Verkehr),
- hohe Grundflächenzahl (GRZ = 0,8)
- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von Eingriffswirkungen.

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfe			
*nach Bayer. Leitfaden z. Anwendung der Eingriffsregelung i. d. Bauleitplanung			
Kategorie / Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Eingriffsfläche gesamt	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche m²
Kategorie I* - Gebiete geringerer Bedeutung für Naturhaushalt u. Landschaftsbild (0,3 - 0,6)			
(1) Lagerfläche für Container (Schotter)	310	0,3	93
(2) Erdmieten mit Verbuschung	580	0,4	232
(3) Grasweg, Mulde, Wiesenfläche, intensiv	520	0,5	260
Kategorie II* - Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (0,8 - 1,0)			
(4) Obstwiese mit Verbuschung (NO)	200	0,8	160
(5) Garten mit Gehölzen	1.200	0,8	960
(6) Wiese, extensiv	3.087	0,8	2.470
(7) Junge Obstbaumreihe über Wiese, intensiv	440	0,8	352
Gesamtbilanz:	6.337		4.527



Lageplan: Bestand / Bewertung – Eingriffsregelung – M. = 1.000

8.6.4 Nachweis der Ausgleichsflächen

Die für die Änderung und Erweiterung des Baugebietes notwendigen Ausgleichsflächen umfassen lt. o.g. Ermittlung 4.527 m², sie werden außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches „Gewerbegebiet nordöstlich der Hauptstraße II“ nachgewiesen.

8.7 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs

Den Eingriffen des Bebauungsplans wird die externe Ausgleichsfläche „Mainbrunn“ auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 11785 /Gmkg. Faulbach) mit 4.527 m² zugeordnet.

Die beschriebenen Maßnahmen werden im entsprechenden Plan dargestellt.

Die mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem AELF abgestimmte Ausgleichsfläche umfasst ca. 4,5 ha.

Ausgangsbestand:

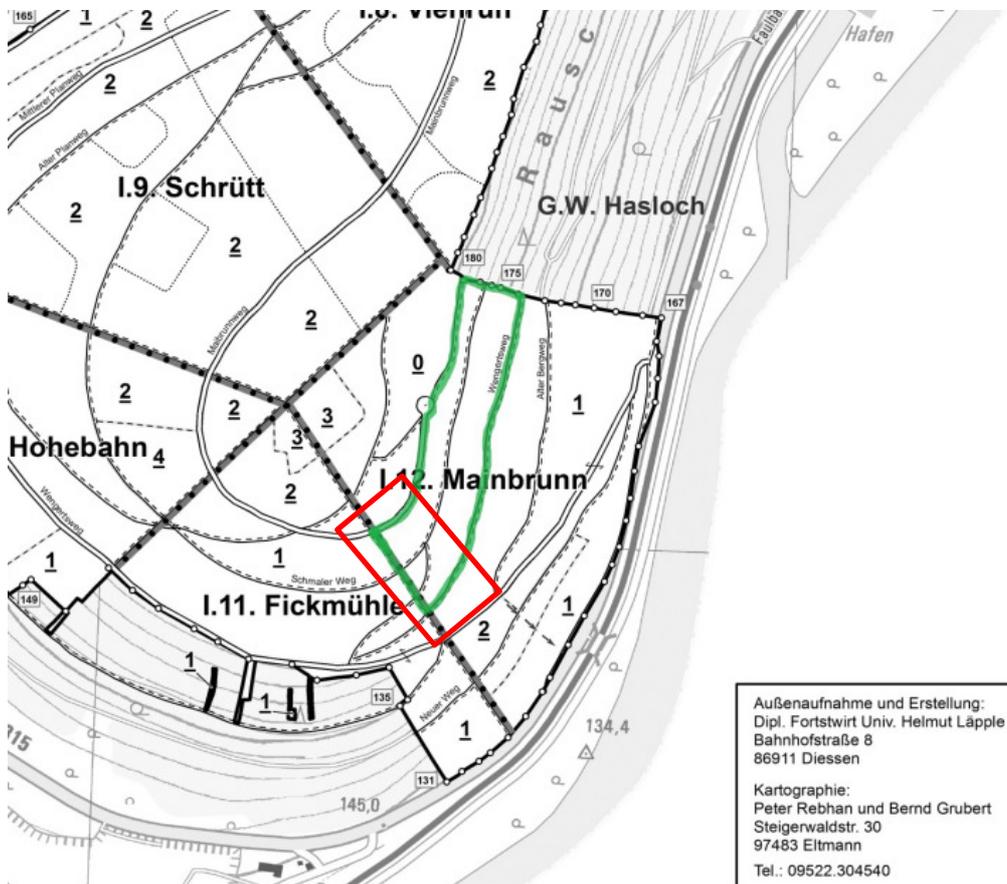
Buchen-Eichen-Mischbestand in kommunalem Besitz der Gemeinde Faulbach.

Lt. Untersuchung von Studenten der FH Weihenstephan-Triesdorf im April 2016 handelt es sich um einen Hügelland-Hainsimsen-Buchenwald (LRT 9110). Der Bestand ist zweischichtig (Altbestand mit Verjüngung). Typische Baumarten sind vorhanden. Vorkommen von Mittelspecht, Schwarzspecht und Hohltaube sind nachgewiesen.



Lagepläne
externe Ausgleichsfläche
„Mainbrunn“ –
Flur-Nr. 11785

Zugeordnete Teilfläche
ca. 4.527 m²



Habitatstruktur:

- Bestand mit typischen Baumarten,
- 20 % gesellschaftsfremde Arten im Bestand,
- mehrere Entwicklungsstadien,
- zweischichtiger Bestand,
- Totholz und Biotopbäume ausreichend vorhanden

Arteninventar:

- Typische Baumarten und Bodenvegetation,
- Brutvögel wie Schwarzspecht, Grauspecht, Mittelspecht und Halsbandschnäpper, Hohltaube,
- Fledermäuse.

Entwicklungsziel:

Naturnaher Laubmischwald mit höherem Alt- und Totholzanteil ohne forstliche Bewirtschaftung (Erhalt des LRT-Charakters, Verbesserung des Erhaltungszustands)

Maßnahmen:

Entnahme einzelner Nadelgehölze, Zu- und Belassen von Tot- und Altholz.
(Ausnahme: Verkehrssicherung öffentlicher Wege wie die am Hang verlaufenden Wander- und Forstwege)

Zeitlicher Ablauf und Vollzug:

Die Maßnahmen auf der festgesetzten Ausgleichsfläche werden spätestens durchgeführt, wenn der Bebauungsplan rechtswirksam ist.

Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie den Ausgleichsflächen/-maßnahmen sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet.

Der erforderliche Ausgleich ist nachgewiesen.

9. Artenschutz

9.1 Grundlagen

„Für die Bauleitplanung kommt artenschutzrechtlichen Verboten nur eine mittelbare Bedeutung zu. Bebauungspläne, deren Festsetzungen nicht ausräumbare Hindernisse durch den "vorhabensbezogenen europarechtlichen Artenschutz" entgegenstehen, können die ihnen zugedachte städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erfüllen; ihnen fehlt die "Erforderlichkeit" im Sinn § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB. Dazu ist es nur notwendig, im Sinne einer Prognose vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Regelungen auf überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden.

Für eine nachfolgende "hindernisfreie" Umsetzung von Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist es von Vorteil, wenn bereits durch die Instrumente der Bauleitplanung dafür Sorge getragen wurde, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst werden bzw. bereits alle Voraussetzungen für eine Befreiung geschaffen sind. (<https://www.stmb.bayern.de/buw/bauthemen/landschaftsplanung/planen/index.php>)

Hinweis:

Auf die erforderlichen Konflikt vermeidenden Maßnahmen wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt in Anlehnung an die „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ – BaySTMI Stand 8/2018.

Zu prüfen sind artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen auf geschützte Arten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und Anhang IV der FFH-Richtlinie im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

Die nachfolgenden Feststellungen zur Planung basieren auf einer vereinfachten Vorprüfung (Relevanzprüfung).

Grundlagen für die artenschutzrechtliche Prüfung bilden

- die Potentialeinschätzung des Gebietes auf Grundlage einer Ortsbegehung
- die Daten der Arbeitshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Landkreis Miltenberg)

Relevante Daten aus der Artenschutzkartierung oder der Biotopkartierung sind nicht vorhanden.

Potentiell betroffen sind gemäß Relevanzprüfung:

- Fledermäuse (Jagd- und Transfergebiet)
- Vögel – ökologische Gilde der ökologische Gilde der Siedlungsbereiche (Hecken- und Bodenbrüter, ggf. an Gebäuden oder in Holzlagern nistende Arten)

Auf Grundlage der o.a. Daten erfolgt eine „worst-case-Annahme“ mit entsprechender vorsorglicher Angabe von Maßnahmen, die zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten erforderlich werden (können).

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen werden im Wald nachgewiesen. Die dortigen Maßnahmen dienen v.a. der Sicherung bzw. Verbesserung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der Vogelarten der ökologischen Gilde der „Laubwälder“ sowie von Fledermäusen, ggf. auch Wildkatze und Luchs.

Eingriffe in den Baumbestand beschränken sich auf die Verkehrssicherung entlang von Wegen sowie Entfernung von Nadelgehölzen.

Bei Beachtung der gesetzlichen Rodungs- und Schnittverbote von Gehölzen und Sicherung von Höhlen- und Biotopbäume sind Verbotstatbeständen auszuschließen.

Es erfolgt daher für die Ausgleichsflächen keine weitere Prüfung.

9.2 Maßnahmen zur Vermeidung/Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

9.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung

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

- Rodungsarbeiten von Gehölzen ausschließlich in der Zeit vom 1.10. – 28.02.
- Baufeldräumung ausschließlich in der Zeit vom 15.09. - 15.03.,
oder wenn zuvor das Baufeld z.B. durch Mulchen/ Abschälen rasiger und krautiger Vegetationsbestände in der Zeit vom 15.09. – 15.03. als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte von Vogelarten unattraktiv gestaltet und erhalten wird,
oder wenn durch eine Fachkraft sichergestellt ist, dass sich keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätte von Vogelarten im Baufeld befinden.
- Abbruch oder Umbau von für Fledermäuse oder Vögel zugänglichen bzw. genutzten Gebäuden ausschließlich in der Zeit vom 1.10. – 28.02.,
ein Abbruch/ Umbau zwischen 1.03. und 30.09. ist möglich, wenn zuvor keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Vogelarten festgestellt werden.

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

werden nach nicht erforderlich, da keine Schädigung von Lebensstätten prognostiziert wird.

9.3 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

9.3.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Im Plangebiet / Wirkungsraum sind keine Wuchsorte geschützter Pflanzenarten vorhanden.

9.3.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Es sind gemäß Relevanzprüfung im Plangebiet Fortpflanzungs- und Ruhestätten folgender geschützter Tierarten aufgrund der vorhandenen und betroffenen Lebensräume zu erwarten.

Fledermäuse

Das Plangebiet kann als Jagd- und Transfergebiet geschützter Fledermausarten dienen. Mögliche Fledermausquartiere (Baumverstecke, Gebäude) sind nicht vorhanden. Eine Schädigung oder Störung von Lebensstätten kann daher ausgeschlossen werden. Ein signifikant erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko von Fledermäusen durch Ziel- und Quellverkehr der Gewerbefläche ist aufgrund der geringeren Geschwindigkeit der Kfz und die Nachtaktivität der Fledermäuse überwiegend außerhalb der Betriebszeiten auszuschließen.

Zauneidechsen

wurden aufgrund der regelmäßigen Nutzung und fehlenden Angebots an geeigneten Verstecken im Plangebiet werden Vorkommen ausgeschlossen. Verbotstatbestände sind daher auszuschließen.

Sonstige geschützte Tierarten

Bezüglich der sonstigen Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe, da deren Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen werden kann.

9.4 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot von Lebensstätten (s. Nr. 2.1 des Formblatts): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot (s. Nr. 2.2 des Formblatts): Erhebliches Stören von Vögel während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot (s. Nr. 2.3 des Formblatts):

Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen im Zusammenhang mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Tötungsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen *signifikant* erhöht.

Ökologische Gilde der „Siedlungsränder“

(z.B. Hausperling, Zaunkönig, Girlitz, Hausrotschwanz, Stieglitz,...)

1 Grundinformationen

Rote-Liste Status Deutschland: s. Tab. Bayern: s. Tab. Art(en) im UG nachgewiesen potenziell möglich
Status: ---

Die Arten der ökologischen Gilde nutzen die Siedlungsränder als Habitat.

Erhaltungszustand der Art auf Ebene der kontinentalen Biogeographischen Region Bayerns

günstig ungünstig – unzureichend ungünstig – schlecht

Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird demnach bewertet mit:

hervorragend (A) gut (B) mittel – schlecht (C)

Ökologische Gilde der „Siedlungsränder“

(z.B. Hausperling, Zaunkönig, Girlitz, Hausrotschwanz, Stieglitz,...)

2.1 Prognose des Schädigungsverbots von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG

Mit dem Vorhaben gehen Lebensstätten der Arten der ökologischen Gilde im Umfang von ca. 0,6 ha verloren. Betroffen sind weit verbreitete Arten („Allerweltsarten“), bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt. (Vgl. auch Abschnitt "Relevanzprüfung" der Internet-Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bei der Vorhabenzulassung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt)

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: ---

CEF-Maßnahmen erforderlich: ---

Schädigungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG

Es sind keine erheblichen Störungen zu erwarten, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang noch gewahrt wird.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: ---

CEF-Maßnahmen erforderlich: ---

Störungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.3 Prognose des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG

Verletzungs- und Tötungssachverhalte durch die Baufeldräumung und den Betrieb der Gewerbeflächen sind nicht zu erwarten, wenn die folgenden Konflikt vermeidenden Maßnahmen ergriffen werden:

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

– Verbot des Schnitts und der Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 1.03. – 30.09.

– Verbot der Beseitigung der sonstigen Vegetationsdecke (Gras- und Krautbestände) in der Zeit vom 16.03. – 14.09. (erlaubt vom 15.09. – 15.03.), ausgenommen

▪ nach vorheriger Durchsuchung der Vegetation auf Fortpflanzungsstätten von Vögeln ohne Feststellung aktuell besetzter Lebensstätten oder

▪ eine Beseitigung der sonstigen Vegetationsschicht im Zeitraum vom 15.09. – 15.03. im Vorgriff auf geplante Baumaßnahmen ermöglicht die Bautätigkeit im Verbotszeitraum.

Tötungsverbot ist erfüllt: ja nein

Das Plangebiet kann außerdem zur Nahrungssuche als Teil-Lebensraum von Greifvögeln (Mäusebussard, Turmfalke, Rot-Milan) genutzt werden.

Aufgrund der großflächigen Reviere der Greifvögel wird durch das Vorhaben kein Verbotstatbestand durch Schädigung oder Störung ausgelöst. Eine Tötung oder Verletzung durch Anlage und Betrieb der Gewerbeflächen ist auszuschließen.

10. Verfahrensablauf

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.03.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2017 bis 04.09.2017 frühzeitig beteiligt.

3. Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.03.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2017 bis 04.09.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.10.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2019 bis zum 06.09.2019 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.10.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2019 bis 06.09.2019 öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht.
6. Die Gemeinde Faulbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.04.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.03.2020 als Satzung beschlossen.

Faulbach, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Faulbach, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Faulbach, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Elfershausen-Engenthal,
den 09.03.2016,
ergänzt den 11.10.2017 /
22.07.2019 / 26.03.2020



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

Faulbach, den

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

Anlage 1: Liste standortgerechter, heimischer Baum- und Straucharten

1. Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):

Acer campestre	- Feld-Ahorn (S, z.B. "Elsrijk")
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche (S, z.B. "Plena")
Sorbus torminalis	- Elsbeere

2. Baumarten III Ordnung (bis ca. 12 m Höhe)

Acer monspessulanum	- Franz. Ahorn
Crataegus spec.	- Pflaumendorn, Apfeldorn, Rotdorn,...

außerdem (Wild-) Obstbäume (hochstämmig) auf privaten Grundstücken bzw. auf Streuobstwiesen und Streuobstreihen der Ausgleichsfläche in geeigneten Lokalsorten

- Apfel: Baumanns Renette, Rhein. Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Damasonrenette, Erbachshöfer, Gewürzluiken, Habers Renette, Hauxapfel, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Maunzenapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rote Sternrenette, Schafsnase, Welschisner, Winterglockenapfel, Winterrambur, ...
- Birne: Oberösterreichischer Wein, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Phillipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöstler, Palmischbirne, Grüne Jادgbirne, Mollebusch, ...
- Speierling (Sorbus domestica), Walnuß (Sämlinge)

3. Ranker, Klimmer und selbstwindende Pflanzen für die Fassadenbegrünung:

Immergrüne:	Lonicera x henryi	- immergr. Geißblatt	Hedera helix	- Efeu
Sommergrüne:	Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde	Clematis spec.	- Waldrebe
	Actinidia spec.	- Strahlengriffel	Lonicera spec.	- Geißblatt (+)
	Akebia spec.	- Kiwi	Fallopia aubertii	- Knöterich
	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein (+)	Wisteria sinensis	- Glyzinie (+)