

## **Anlage 1 zur Begründung**

zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren „Schafätsäcker Mainbullau“

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

Aufgestellt:  
MAIN ENERGIE GmbH  
Karlheinz Paulus  
Am hohen Bild 23  
63933 Mönchberg

## **Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>2</b>
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes.....	2
1.2.	Argumentation der Stadt Miltenberg .....	2
1.3.	Geplante Änderung.....	2
1.4.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung .....	3
<b>2.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>3</b>
2.1.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter und Vermeidungsmaßnahmen.....	3
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands .....	6
2.3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen ....	6
2.4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	6
2.5.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	6
2.6.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	6
2.7.	Zusammenfassung .....	6
<b>3.</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ausgleichsberechnung</b>	<b>7</b>
3.1.	Allgemeines .....	7
3.2.	Flächen innerhalb des Geltungsbereiches .....	7
3.3.	Bewertung und Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen .....	8
3.4.	Festlegung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen .....	9
3.5.	Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen .....	10

ANLAGE: zeichnerische Darstellung zur Ausgleichsberechnung

## 1. Allgemeines

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

Im Miltenberger Stadtteil Mainbullau möchten Bauwerber Wohnhäuser mit Garagen und Hallen errichten. Die Stadt Miltenberg plant die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses.

Hierfür soll für die Flächen Fl.Nrn. 34 und 36 und in einem Teilbereich der Flächen Fl.Nrn. 162 und 163 Gemarkung Mainbullau ein Bebauungsplan als Grundlage der Bebauung erstellt werden.

Da ein Bebauungsplan aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt werden muss und die geplanten Bauflächen dort teilweise als landwirtschaftliche Flächen und teilweise als Dorfgebiet ausgewiesen sind, muss der Flächennutzungsplan der Stadt Miltenberg für diesen Bereich geändert bzw. erweitert werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

### 1.2. Argumentation der Stadt Miltenberg

Der Stadtteil Mainbullau hat sich historisch als offene Bebauung entwickelt.

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

Entlang der Straße in Richtung Flugplatz haben sich weitere Höfe angesiedelt. In den vergangenen Jahrzehnten wurden im östlichen Bereich in zweiter Reihe Flächen bebaut. Dies soll nun auch im nördlichen Bereich ermöglicht und die Erschließung der vorhandenen Baugrundstücke neu strukturiert werden.

### 1.3. Geplante Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft eine Fläche von ca. 1,3 ha. Die Erweiterung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,74 ha.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sollen von landwirtschaftlichen Flächen zu Dorfgebietsflächen bzw. von Dorfgebietsflächen zu Flächen für den Gemeinbedarf für die Feuerwehr umgewandelt werden.

Die zu bebauenden Flächen befinden sich in Privatbesitz. Die landwirtschaftlichen Flächen wurden intensiv genutzt. Die weiteren Flächen waren bereits bebaut.

Zur weiteren Beschreibung der einzelnen Festsetzungen wird auf die Ausführungen der Begründung verwiesen.

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

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

**2. Umweltbericht**

2.1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter und Vermeidungsmaßnahmen

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

**a) Schutzgut Luft und Klima**

Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich im Anschluss eines Siedlungsbereiches. Das Gebiet wird im Westen, Osten und Süden von Gebäuden eingegrenzt.

Der Stadtteil Mainbullau ist geprägt durch seine offene Bauweise. Die nächste Bebauung liegt ca. 20 – 30 m von den Baufenstern entfernt.

Das Gelände fällt leicht in südliche Richtung.

Auswirkung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“ werden zum Teil landwirtschaftlich genutzte Flächen zu Bauflächen umgewandelt.

Die Größe der umgewandelten Flächen beträgt ca. 3.700 m<sup>2</sup>

Es wird eine offene Bauweise geplant, somit wird weder einer Frischluftschneise noch eine zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinflusst.

Durch die Festsetzung einer max. Wandhöhe von 6,50 m, 7,50 und 8,50 m ab dem natürlichen Gelände und einer Dachneigung von 35° - 50° kann bei einer durchschnittlichen Gebäudebreite von 11 m eine Firsthöhe von 15,00 m erreicht werden.

Ergebnis:

Da es sich bei der Bebauungsplanaufstellung um die Schaffung von nur 6 Baurechten handelt, die Grundflächenzahl auf 0,3 bis 0,5 festgesetzt ist und eine intensive Eingrünung stattfindet, wird von einer geringen bis keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima- und Lufthygiene ausgegangen.

**b) Schutzgut Boden**

Beschreibung

Die Änderungsfläche wird gegenwärtig intensiv als Acker-, Garten-, Wege- und Rasenflächen genutzt und als Bereich ohne besondere Bedeutung eingestuft. Nach dem Oberbodenabtrag (i.M. 30 cm) wird bindiger Boden vorgefunden.

Auswirkungen:

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

Ergebnis:

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

**c) Schutzgut Wasser**

Beschreibung:

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

Oberflächenwasser:

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

Grundwasser:

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

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

Auswirkungen:

Grundwasser:

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden Wohngebäude, Garagen und Hallen errichtet. Der Eingriff in das Erdreich durch die Errichtung von Kellergeschossen wirkt sich nur geringfügig auf das Schutzgut Grundwasser aus.

Oberflächenwasser:

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

**d) Schutzgut Arten und Lebensräume**

Beschreibung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung liegt außerhalb des Naturparks Bayrischer Odenwald, es sind keine Landschaftsschutzgebiete betroffen.

Die gesamte Fläche wird gegenwärtig intensiv als Acker-, Garten-, Wege- und Rasenflächen genutzt. Es befinden sich weder alte Bäume noch Sträucher auf dem Grundstück, was auf eine geringe Bedeutung der Fläche als Nist- und Lebensraum schließen lässt.

Auswirkungen:

Durch die Errichtung von Wohnhäusern und Hallen wird die Ackerfläche reduziert. Um diesen Eingriff zu kompensieren, wurde eine intensive Eingrünung festgesetzt, die sich als neuer Lebensraum für Vögel und Kleinstlebewesen entwickeln kann.

Ergebnis:

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

Die Bauflächen sind mit Acker- und Weideflächen umgeben.

Für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Eine Betroffenheit der geschützten Arten kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 43 Abs. 8 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich. Eine vorhabensbedingte Zerstörung von potentiellen Lebensräumen von nicht gemeinschaftlich geschützten, nach BNatSchG streng geschützten Arten im Gebiet (i.S. des Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG bzw. § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG) kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Daher wird auf die Ausarbeitung einer umfangreichen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet.

Bezüglich des Artenschutzes wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass der Baubeginn, insbesondere das Abschieben des Oberbodens, außerhalb der Brut- und Nistzeit (01.10.-28.02.) erfolgen muss. Durch diese Festsetzung wird eine vorhabenbedingte Zerstörung von potentiellen Lebensräumen ausgeschlossen. Ackerflächen und Randstreifen sind potentieller Lebensraum bodenbrütender Vogelarten, insbesondere der Feldlerche, einer nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten Art.

#### **e) Schutzgut Landschaftsbild**

##### Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich im Anschluss eines Siedlungsbereiches. Das Gebiet wird im Westen, Osten und Süden von Gebäuden eingegrenzt und im Norden eingrünzt. Die vollständige Eingrünzung des Grundstückes mit standortheimischen Gehölzen, großkronigen Bäumen bis 25 m Höhe und hochstämmigen Obstbäumen sind wirkungsvolle Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes.

##### Auswirkungen:

Durch die Errichtung der Wohngebäude und Hallen wird der Ortsrand abgerundet. Die neue geplante Bebauung bleibt innerhalb der Bebauungsgrenze und wird sich gut in das Landschaftsbild einfügen

##### Ergebnis:

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

#### **f) Schutzgut Mensch**

##### Beschreibung:

Die Flächen innerhalb der Grenzen des Planungsgebietes werden gegenwärtig intensiv als Acker-, Garten-, Wege- und Rasenflächen genutzt. Die Flächen werden als Dorfgebiet ausgewiesen. Die umgebenden Flächen werden ebenfalls im Sinne eines Dorfgebietes genutzt. Hierzu wird auf die ergänzenden Ausführungen in der Begründung verwiesen.

##### Auswirkungen:

Innerhalb eines Dorfgebietes kann es zu einer Beeinträchtigung der Menschen durch Staub, Geruch und Schall durch die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Flächen kommen.

Baubedingt kommt es während der Bauarbeiten durch die erforderlichen Baufahrzeuge zu Staubentwicklung und Schallemissionen. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt.

##### Ergebnis:

Durch die geplante Neubebauung und die Nutzung der umliegenden Flächen (weiterhin) im Sinne eines Dorfgebietes mit Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Flächen kommt es zu Immissionen im Bereich der neuen Grundstücke.

Die zu erwartenden Immissionen entsprechen der Nutzung als Dorfgebiet. Einschränkungen sind nicht zu erwarten.

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

Es liegen keine Informationen über das Vorhandensein von Baudenkmalern vor.

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

Bei der Nichtdurchführung der Planung würde der Umweltzustand des Planungsgebietes auf dem jetzigen Stand als intensiv genutzte Ackerflächen und bebaute Flächen bestehen bleiben.

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

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

##### **2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Für die Planung in diesem Umfang sind keine brachliegenden Siedlungsflächen oder Konversationsflächen im Dorfgebiet von Mainbullau vorhanden.

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

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

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

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

##### **2.7. Zusammenfassung**

Die Stadt Miltenberg erstellt einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für einen Teilbereich im Stadtteil Mainbullau zur Errichtung von Wohngebäuden, einem Feuerwehrhaus, Garagen und Hallen und ändert den Flächennutzungsplan entsprechend im Parallelverfahren.

Dies wurde aufgrund verschiedener Bauwünsche veranlasst.

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes werden intensiv als Acker-, Garten-, Wege- und Rasenflächen genutzt oder sind schon bebaut. Durch die Errichtung der neuen Gebäude werden die einzelnen Schutzgüter nur in geringem Maße beeinträchtigt.

Die Änderungsfläche wird gegenwärtig intensiv als Acker-, Garten-, Wege- und Rasenflächen genutzt. Die Umweltbelastungen liegen hauptsächlich in der Versiegelung von Teilflächen wegen des Verlustes der Bodenfunktion. Da die flächige Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken

möglich bleibt, bleiben die Auswirkungen der Flächenversiegelungen gering. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen können vorhandene Lebensräume erhalten und Neue geschaffen werden. Deshalb sind die Wechselwirkungen der Umweltfolgen als gering zu beurteilen und negative Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

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

### 3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ausgleichsberechnung

#### 3.1 Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes werden neue Baufelder geschaffen und Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vorbereitet.

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

Durch grünordnerische Maßnahmen, die in den Bebauungsplan einfließen, wird angestrebt, die potenziellen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter innerhalb des Plangebietes zu minimieren. Durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches wird dieser Eingriff ausgeglichen.

Auf die zeichnerische Darstellung in der Anlage zum Umweltbericht wird an dieser Stelle verwiesen.

#### 3.2 Flächen innerhalb des Geltungsbereiches

Von den im Geltungsbereich befindlichen Flächen der

Fl.Nrn. 162 (2.686 m<sup>2</sup>) und 34 (3.717 m<sup>2</sup>) werden

- 3.535 m<sup>2</sup> intensiv landwirtschaftlich (Fl.Nr. 162 – 2.686 m<sup>2</sup> und Fl.Nr. 34 - 849 m<sup>2</sup>) und
- 388 m<sup>2</sup> (Fl.Nr. 34) intensiv als Garten genutzt.
- 2.480 m<sup>2</sup> (Fl.Nr. 34 incl. neuer Grünfläche 49 m<sup>2</sup>) sind bebaut oder werden als Hoffläche genutzt.

Somit sind sie als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und in Kategorie I oberer Wert einzuordnen. Die Gesamtgröße beträgt 6.403 m<sup>2</sup>

Die überplante Fläche des Grundstückes 162 ( $1.430 \text{ m}^2 + 92 \text{ m}^2 = 1.522 \text{ m}^2$ ) und das rückwärtige Teilstück der Fläche 34 ( $754 \text{ m}^2 + 95 \text{ m}^2 = 849 \text{ m}^2$ ) werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Bei diesen Flächen ist von einem niedrigen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auszugehen. Geplant ist eine GRZ von 0,3.

Für die intensiv genutzte Gartenfläche ( $388 \text{ m}^2$ ) im vorderliegenden Bereich der Fläche 34 ist eine höhere GRZ von 0,5 geplant. Die Restfläche des Grundstückes 34 ( $2.480 \text{ m}^2$ ) ist bebaut oder durch Hofflächen Großteils versiegelt.

### Fläche 163

Die Gesamtfläche des Grundstückes beträgt  $8609 \text{ m}^2$ , im Gebiet des Bebauungsplanes liegen davon  $6.320 \text{ m}^2$ .

Ein Teil der betroffenen Flächen ( $2.865 \text{ m}^2$ ) ist schon durch Wohngebäude, Garagen ( $2.012 \text{ m}^2$ ) bzw. Hallen und Dungen ( $853 \text{ m}^2$ ) bebaut. Die Restflächen  $3.455 \text{ m}^2$  sind befestigt, geschottert und als intensiv gepflegte Rasen- und Grünflächen genutzt.

Sie sind somit als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und in Kategorie I unterer Wert einzuordnen.

Es ist im hinter liegenden Bereich der Fläche für die Halle ( $1.346 \text{ m}^2$ ) eine Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen und eine GRZ von 0,5 geplant.  $853 \text{ m}^2$  dieser Fläche sind schon bebaut; hier ist für  $493 \text{ m}^2$  ein Ausgleich zu schaffen. Im vorderliegenden Bereich ist eine kleine Grundflächenzahl von 0,3 geplant, hier sind von  $4.974 \text{ m}^2$  schon  $2.012 \text{ m}^2$  bebaut. Für  $2.962 \text{ m}^2$  ist ein Ausgleich zu schaffen.

### Fl.Nr. 36

Die Fläche war bis auf eine Gartennutzung und kleinere Grünflächen mit einem Wohnhaus und Nebengebäude bebaut. Die Gebäude wurden erst kürzlich abgebrochen. Das neue Baurecht entspricht mit einer Grundflächenzahl von 0,35 in etwa der vorherigen Bebauung. Daher ist keine Ausgleichsfläche notwendig.

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

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

#### Fl.Nr. 162 ( $1.430 \text{ m}^2 + 92 \text{ m}^2$ ) + rückwärtiges, landwirtschaftlich genutztes Teilstück Fl.Nr. 34 ( $754 \text{ m}^2 + 95 \text{ m}^2$ )

Durch die Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen, das Verbot von Einfriedungen mit Sockelmauern und den Bau von Zäunen mit 20 cm Abstand zur Oberfläche, dem Gebot zur Versickerung von Oberflächenwasser und die kleine Grundflächenzahl von 0,3 kann der Kompensationsfaktor nach der Matrix der Eingriffsregelung in die Kategorie I Typ B und der Faktor 0,4 festgelegt werden. Das ergibt bei einer Fläche von  $2.371 \text{ m}^2$  ( $1.430 \text{ m}^2 + 92 \text{ m}^2 + 754 \text{ m}^2 + 95 \text{ m}^2$ ) eine Ausgleichsfläche von  $949 \text{ m}^2$ .

#### Fl.Nr. 34 (vorderliegende Teilfläche)

Durch das Verbot von Einfriedungen mit Sockelmauern und dem Bau von Zäunen mit 20 cm Abstand zur Oberfläche, dem Gebot zur Versickerung von Oberflächenwasser kann das Grundstück in die

Kategorie I Typ A eingeordnet werden, dies bei einer Grundflächenzahl von 0,5 den Faktor 0,5 und bei 388 m<sup>2</sup> Fläche eine Ausgleichsfläche von 194 m<sup>2</sup>.

Dies ergibt die für die Fl.Nrn. 162 und 34 insgesamt eine notwendige Ausgleichsfläche von 1.143 m<sup>2</sup> (949 m<sup>2</sup> + 194 m<sup>2</sup>)

#### Fl.Nr. 163

Die betroffenen Garten- und Freiflächen im Bereich des Bebauungsplanes die noch nicht bebaut sind betragen 3.455 m<sup>2</sup>.

Nach der Matrix der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergibt sich daraus eine Einordnung in die Kategorie I, Typ A (für den rückwärtigen Bereich mit GRZ 0,5) bzw. Typ B (für den vorderen Bereich mit GRZ 0,3).

Durch die Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen, die Einfriedung bzw. Zäune ohne Sockelmauern, den Bau von Zäunen mit 20 cm Abstand zur Oberfläche und die kleine Grundflächenzahl von 0,3 kann für den vorderen Bereich der Kompensationsfaktor auf 0,4 festgesetzt werden. Durch die Festsetzungen für den rückwärtigen Bereich mit einer Grundflächenzahl von 0,5 (Dachwasser ist vor Ort zu versickern bzw. in einem Teich zu bewirtschaften, Einfriedungen bzw. Zäune ohne Sockelmauern) kann der Kompensationsfaktor auf 0,5 festgelegt werden.

Damit sind Ausgleichsflächen für den vorderen Bereich und die Begrünung mit 2.962 m<sup>2</sup> (109 m<sup>2</sup> + 827 m<sup>2</sup> + 1783 m<sup>2</sup> + 243 m<sup>2</sup>) und dem Faktor 0,4 im Umfang von 1.184 m<sup>2</sup> notwendig.

Für den Bereich der Lagerhalle mit 493 m<sup>2</sup> und dem Faktor 0,5 sind Flächen in der Größe von 247 m<sup>2</sup> notwendig. Insgesamt wird eine Ausgleichsfläche in der Größe von 1.431 m<sup>2</sup> (1.184 m<sup>2</sup> + 247 m<sup>2</sup>) benötigt.

Somit ergibt sich ein gesamter Ausgleichsbedarf von insgesamt  $1.143 \text{ m}^2 + 1.431 \text{ m}^2 = 2.574 \text{ m}^2$ .

### 3.4 Festlegung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Ausgleichsflächen festgelegt:

#### Fl.Nrn. 162 und 34

Die Streuobstflächen auf dem Grundstück 162 im Norden des Geltungsbereiches haben eine Größe von insgesamt 1.164 m<sup>2</sup>.

Außerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Ausgleichsflächen vorgesehen:

#### Fl.Nr. 163

Die Streuobst- und Grünflächen im Norden des Grundstückes Fl.Nr. 163 werden mit einer Größe von 1.431 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche im Grundbuch zu Gunsten des Freistaates Bayern gesichert. Der Eigentümer verpflichtet sich zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Miltenberg – untere Naturschutzbehörde -, alle Nutzungen, die dem auf dem Grundstück bezweckten Biotop- und Artenschutz (Streuobstwiese, einheimische Hochstämme, Apfel- und Birnbäume, extensive Nutzung, kein Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln, zweimal jährliche Mahd, erste Mahd nicht vor Ende Mai, Pflanzabstand max. 15 m, die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, ggf. sind Nachpflanzungen zu veranlassen) nicht dienlich sind zu unterlassen. Hierzu gehören auch bauliche, landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sowie die Anlage von Freizeiteinrichtungen.

Für den Fall der Nichterfüllung ist der Freistaat Bayern berechtigt, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege-, Erhaltungsmaßnahmen, durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechenden

den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.

Der Freistaat Bayern übernimmt im Zusammenhang mit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast keinerlei Unterhaltungspflicht, Verkehrssicherungspflicht oder Kosten.

Im Bereich der Streuobstwiesen innerhalb des Geltungsbereiches wird die Pflanzung von standortheimischen Obstbäumen (Hochstämme) und Sträuchern festgelegt:

Malus	Apfelbaum
Pyrus	Birnbaum

Im Bereich der Grünflächen und Eingrünungen sind wird folgende Bepflanzung festgelegt:

Standortheimische Bäume:

acer pseudoplatanus	Bergahorn
fraxinus excelsior	Esche
ulmus carpinifolia	Feldulme
salix alba „Liempde“	Silberweide
acer platanoides	Spitzahorn
quercus robur	Stieleiche
tillia cordata	Winterlinde
acer campestre	Feldahorn
carpinus betulus	Hainbuche
prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzabstand Bäume: 18 m (Bäume bis 25 m Höhe, Stammumfang 16-18 cm)

Pflanzabstand Bäume: 10 m (Bäume bis 15 m Höhe, Stammumfang 12 -14 cm)

Standortheimische Sträucher

Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss
rosa canina	Hundsrose
cornus mas	Kornelkirsche
ligustrum volgarea	Liguster
frangula alnus	Faulbaum
cornus sanguinea	roter Hartriegel
euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
salix aurita	Öhrchenweide
salix purpurea	Purpurweide

Pflanzabstand Zwischenpflanzung Sträucher:

für die Größe Str mB 60-100, Pflanzreihen in 1,50 m Abstand, innerhalb der Reihe Pflanzabstand 2 m, Pflanzung in Gruppen von 5-7 St. je Art.

Somit werden insgesamt 2.595 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen geschaffen (1.164 m<sup>2</sup> + 1.431 m<sup>2</sup>).

### 3.5 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

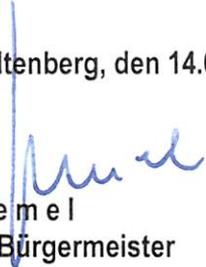
Gemäß „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sollen bei der Inkraftsetzung eines Bebauungsplanes die Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion auf den zugeordneten Flächen in einem angemessenen zeitlichen Zusammenhang mit den Eingriffen durchgeführt werden. Dies wird u.a. in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Miltenberg und dem Bauherrn veranlasst.

Die Pflanzmaßnahmen für die Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches müssen spätestens mit Fertigstellung des ersten Gebäudes abgeschlossen sein.

Die Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches werden grundbuchrechtlich zugunsten des Freistaates Bayern gesichert.

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

Miltenberg, den 14.04.2015, ergänzt am 20.08.15

  
D e m e l  
1. Bürgermeister

Anlage: zeichnerische Darstellung zur Ausgleichsberechnung

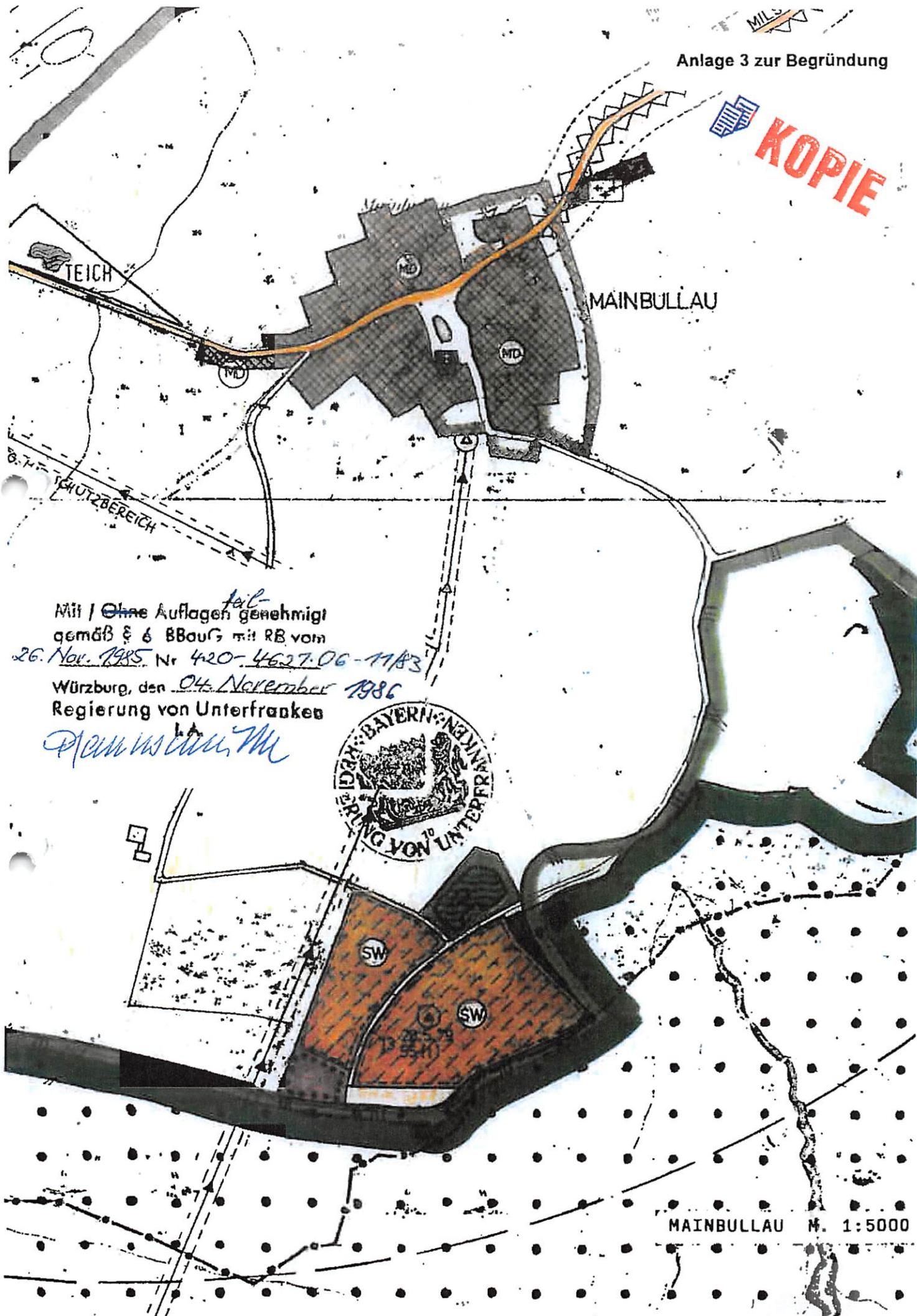
Anlage 2 zur  
Begründung  
+

Anlage zum Umwelt-  
bericht

Zeichnerische Darstellung zur Ausgleichsberechnung



**KOPIE**



Mit / ~~ohne~~ <sup>teil</sup> Auflagen genehmigt  
 gemäß § 6 BBauG mit RB vom  
 26. Nov. 1985 Nr. 420-4627.06-11/83  
 Würzburg, den 04. November 1986  
 Regierung von Unterfranken

*Handwritten signature*

