

Markt Elsenfeld

Bebauungsplan „Märktezentrum an der Erlenerbacher Straße (nördlicher Teil)“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

WEGNER

STADTPLANUNG



Dietz und Partner
Landschaftsarchitekten BDLA



Bearbeitung:

WEGNER

STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/99 13870
Fax 0931/99 13871

info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. Cornelia Seifert, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin



Dietz und Partner
Landschaftsarchitekten BDLA

Engenthal 42
97725 Elfershausen

Tel. 09704/6021-80
Fax 09704/7275
info@dietzpartner.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Martin Beil, Landschaftsarchitekt

aufgestellt: 23.07.2018
geändert: 29.10.2018, 02.03.2020, 24.04.2020



INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite |
|--|-----------|
| A BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANS..... | 5 |
| 1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans..... | 5 |
| 2. Planungsrechtliche Situation..... | 6 |
| 3. Umweltprüfung in der Bauleitplanung..... | 7 |
| 4. Lage und Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsverhältnisse..... | 7 |
| 5. Charakteristika des Gebietes und angrenzende Nutzungen..... | 8 |
| 6. Städtebauliches Konzept..... | 9 |
| 7. Art der baulichen Nutzung..... | 13 |
| 8. Maß der baulichen Nutzung..... | 17 |
| 9. Überbaubare Flächen, Bauweise und Abstandsflächen..... | 19 |
| 10. Örtliche Bauvorschriften..... | 20 |
| 11. Straßenerschließung, ÖPNV..... | 20 |
| 12. Stellplätze..... | 21 |
| 13. Ver- und Entsorgung..... | 22 |
| 14. Bodendenkmäler..... | 22 |
| 15. Immissionschutz..... | 22 |
| 16. Gewässerschutz..... | 24 |
| 17. Bodenordnung..... | 24 |
| 18. Erschließungskosten..... | 24 |
| 19. Flächenbilanz..... | 24 |
| B GRÜNORDNUNGSPLAN..... | 25 |
| 1. Vorbemerkungen..... | 25 |
| 2. Naturräumliche Lage des Plangebiets..... | 25 |
| 3. Orts- und Landschaftsbild..... | 25 |
| 4. Erholung und Freizeit..... | 25 |
| 5. Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes..... | 25 |
| 6. Ermittlung des Naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes..... | 26 |
| C ARTENSCHUTZRECHTLICHER BEITRAG..... | 27 |
| 1. Grundlagen..... | 27 |
| 2. Wirkungen des Vorhabens..... | 28 |
| 3. Maßnahmen zur Vermeidung/Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität..... | 28 |
| 4. Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie..... | 29 |
| 5. Gutachterliches Fazit..... | 36 |
| D HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN..... | 37 |



ANLAGEN

- Anlage 1: Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung im Märktegebiet Erlenbacher Straße im Markt Eisenfeld; BBE Handelsberatung Köln, Februar 2020
- Anlage 2: Geräuschkontingentierung, Schallimmissionsprognose Verkehr, Berichtsnr. Y0440.002.04.001, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 05.03.2020
- Anlage 3: Verkehrsuntersuchung zum Märktezentrum in Eisenfeld, T+T Verkehrsmanagement GmbH, Dreieich, 03.03.2020
- Anlage 4: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Märktezentrum an der Erlenbacher Straße (nördlicher Teil)“ sowie zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Eisenfeld, Stand 02.03.2020



A BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANS

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Das sogenannte „Märktezentrum“ ist ein wesentlicher Einkaufsbereich für Elsenfeld und Umgebung. Eine Vielzahl von überwiegend großflächigen Einzelhandelsbetrieben hat sich hier etabliert, zahlreiche Angebote des täglichen Bedarfs aber auch des aperiodischen Bedarfs sind im Märktezentrum angesiedelt.

Das Märktegebiet in seiner derzeitigen Nutzungsstruktur ist in der Folge einer Umnutzung der Gelände ehemaliger Sägewerke im Verlauf mehrerer Jahrzehnte ungeordnet entstanden. Im Rahmen dieser Umwandlung wurden häufig bestehende Gebäude umgenutzt. Dadurch haben sich auch Betriebe angesiedelt, deren Standortkriterien weniger im äußeren Erscheinungsbild und dem Umfeld begründet sind, sondern vorrangig in günstigen Mieten besteht. Eine solche langjährige Nutzung und Anpassung bestehender baulicher Strukturen begünstigt und verstärkt einen Trading-down-Effekt mit der Folge einer Abwärtsspirale für das gesamte Gebiet.

Mit der nunmehr geplanten Aufgabe des Baywa-Marktes auf einer Grundstücksfläche von etwa 15.000 m² bietet sich für den Markt Elsenfeld die wertvolle Gelegenheit, das Gelände als multifunktionales Quartier zu entwickeln und über eine städtebauliche und funktionelle Neuordnung eine gestalterische Aufwertung des Gebietes und seiner Erschließung zu erreichen und die Erneuerung und Erweiterung bestehender Betriebe im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung voranzutreiben.

Aus diesem Grund wurde für die langfristige Entwicklung des Gesamtareals des Märktezentrums im Jahr 2017 ein Masterplan aufgestellt. Eine städtebauliche Neuordnung mit zentraler Stellplatzanlage und einer attraktiven, übersichtlichen Anordnung der Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote soll dem beginnenden Abwärtstrend im Gebiet aufgrund städtebaulicher Mängel und dem in Teilbereichen einsetzenden trading-down-Effekt entgegen wirken, etablierte Anbieter im Märktezentrum halten und neue Investoren ansprechen. Zugleich wird die Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität des Gebietes für die Bürger deutlich erhöht.

Das Märktezentrum ist aufgrund der Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB bebaubar. Mit der Überplanung des Areals und der geplanten Festsetzung von Sortimenten und Verkaufsflächen ergibt sich jedoch das Erfordernis, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der überwiegend bisher nach § 34 BauGB bebaubare Bereich nach § 30 BauGB neu geregelt. Damit werden die Nutzungsmöglichkeiten für die privaten Grundstücke der derzeitigen Eigentümer ALDI-Süd, BayWa und der Familie Kunkel neu geregelt. Der Bebauungsplan dient der Umsetzung der Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer, er entspricht jedoch der gemeinsamen Zielsetzung zur Entwicklung des Gebietes zwischen Investoren (Flächeneigentümern) und Markt Elsenfeld.

Die Bestandsgebäude im Norden des Geltungsbereiches (Fl.Nrn. 6643/3, 6650/6 und 6650/11) werden entsprechend ihres Bestandes berücksichtigt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans (Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Abstandsflächen vgl. Kap. 7-9) wird auf die hier befindliche Wohnnutzung Rücksicht genommen.

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches ist bereits bisher mit dem bestehenden Bebauungsplan „Sägewerksgelände Zirkel“ überplant (vgl. Kap. 2). Die dort befindlichen Bestandsgebäude und –nutzungen werden berücksichtigt.

Somit ist die Aufstellung des Bebauungsplans mit keinen wesentlichen Eingriffen in die Eigentumsrechte verbunden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll zunächst der nördliche Teil des Masterplans umgesetzt werden, die Marktgemeinde beabsichtigt jedoch, langfristig den gesamten Masterplan zu realisieren (siehe Kap. 6)



2. Planungsrechtliche Situation

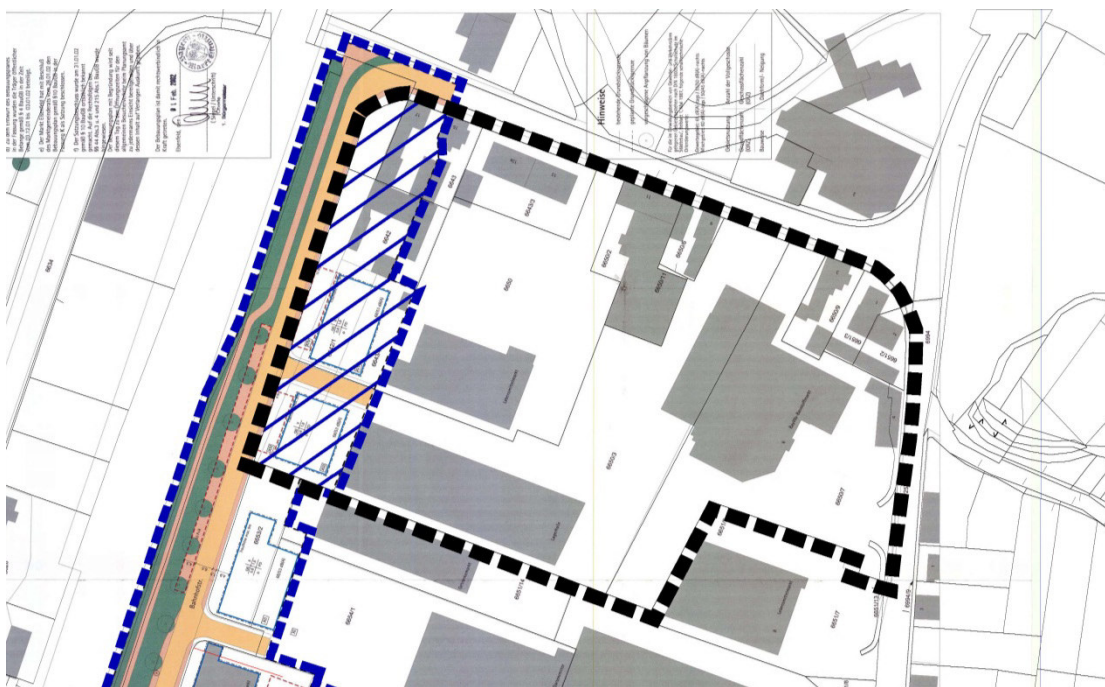
Bebauungsplan „Sägewerksgelände Zirkel“

Der nördliche Teil des bestehenden Bebauungsplans „Sägewerksgelände Zirkel“ wird durch den vorliegenden Bebauungsplan „Märktezentrum“ überplant.

Der Bebauungsplan „Sägewerksgelände Zirkel“ ist rechtskräftig seit 01. Februar 2002. Anlass und Ziel dieses Bebauungsplans war die städtebauliche Neuordnung des Gebietes nach Aufgabe des Sägewerkes Zirkel. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst die Flächen entlang der westlichen und südlichen Bahnhofstraße. Die übrigen Flächen des ehemaligen Sägewerkes wurden bereits früher nach der Schließung des Werkes ohne Bebauungsplan (gemäß § 34 BauGB) neu bebaut. Im Bereich der Überplanung war bisher Gewerbegebiet festgesetzt.

Da mit dem Bebauungsplan „Märktezentrum an der Erlenbacher Straße“ jedoch der gesamte nördliche Teil des Märktezentrums überplant werden soll und im betroffenen Bereich ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel bzw. ein Urbanes Gebiet geplant ist, wird der Bebauungsplan „Zirkelgelände“ in diesem Bereich ersetzt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Märktezentrum an der Erlenbacher Straße (nördlicher Teil)“ wurde vom Marktgemeinderat am 14.05.2018 gefasst.



Ausschnitt Bebauungsplan „Sägewerksgelände Zirkel“ mit Überlagerungsbereich (blau schraffiert); Geltungsbereich Bebauungsplan „Sägewerksgelände Zirkel“ in blau (Ausschnitt); Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplans „Märktezentrum an der Erlenbacher Straße (nördlicher Teil)“ in schwarz

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der 7. Änderung (wirksam seit 16.03.2018) stellt den Änderungsbereich überwiegend als Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe dar. Am westlichen Rand, entlang der Bahnlinie setzen sich die im Bebauungsplan „Sägewerksgelände Zirkel“ festgesetzten gewerblichen Bauflächen fort. Den nordwestlichen und nordöstlichen Abschluss des Änderungsbereiches bilden zwei gemischte Bauflächen. Am westlichen Rand ist zudem eine allgemeine Grünfläche dargestellt. Der Umgriff der 8. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Märktezentrum an der Erlenbacher Straße (nördlicher Teil)“.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Stand der 7. Änderung (Überlagerung: Geltungsbereich Bebauungsplan „Sägewerksgelände Zirkel“ in blau (Ausschnitt); Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplans „Märktezentrum“ bzw. Änderungsbereich der 8. Änderung in schwarz)

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB geändert. Der Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Marktgemeinderat ebenfalls am 14.05.2018 gefasst.

3. Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme wurde die Behandlung der umweltschützerischen Belange im BauGB 2004 (EAGBau) neu geregelt. Demnach sollen die umweltrelevanten Belange des Bebauungsplanverfahrens in einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zusammengefasst und die Ergebnisse in einem Umweltbericht vorgelegt werden (vgl. Anlage 4).

4. Lage und Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsverhältnisse

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,82 ha, er wird abgegrenzt:

- im Norden durch die Bahnhofstraße; Fl.Nrn. 6634/2 und 6634/3
- im Westen durch die Bahnhofstraße; Fl.Nr. 500/11
- im Süden durch die angrenzenden Grundstücke im Märktezentrum; Fl.Nrn. 6651/5, 6653/2, 6651/14, 6651/7 sowie 6651/9
- im Osten durch die Erlenbacher Straße, Fl.Nrn. 6994/8 und 6994/10

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Fl.Nrn. 500/12, 6634/2, 6642, 6642/1, 6643, 6643/3, 6643/5, 6650, 6650/2, 6650/3, 6650/6, 6650/7, 6650/9, 6650/11, 6650/12, 6651/2, 6651/3 und 6651/13 sowie Teilstücke der Fl.Nrn. 6634/2 und 6651/13.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 6651/ 2 und 6651/3 befinden sich in kommunalem Eigentum, die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich liegen in privatem Eigentum.



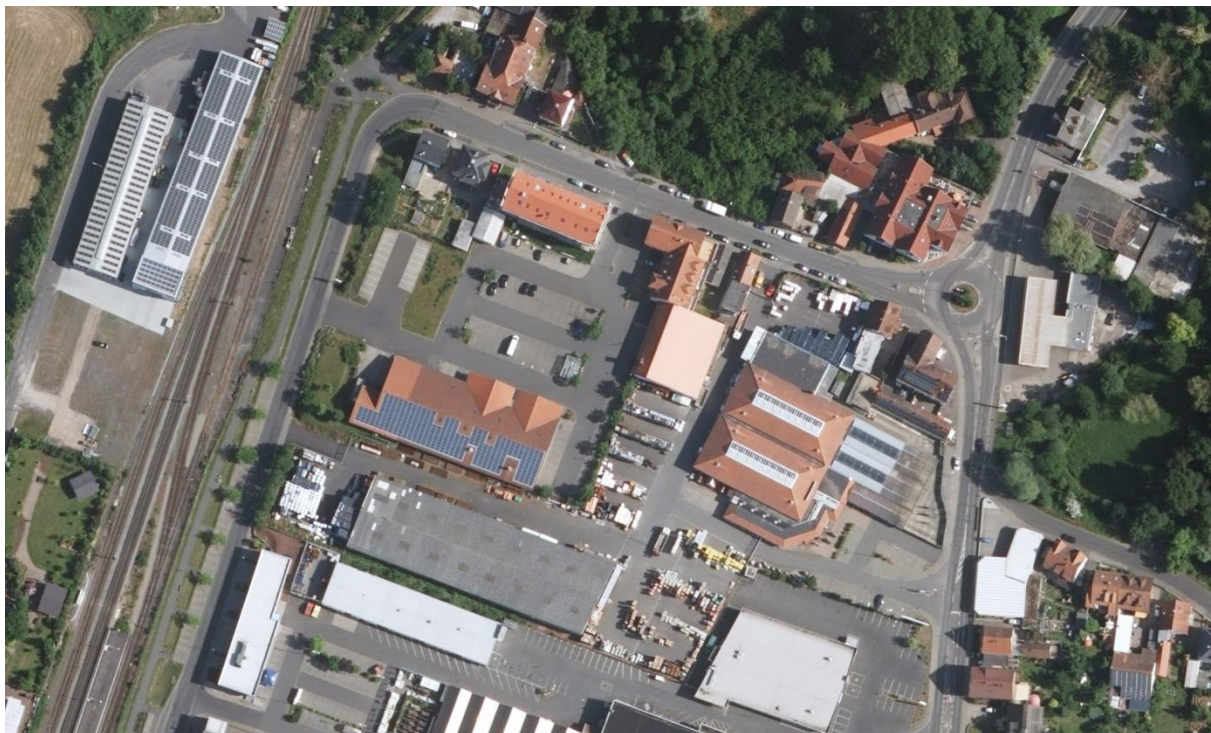
5. Charakteristika des Gebietes und angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich liegt relativ eben auf einer Höhe von ca. 123 - 124 m ü NN. Die umgebende Bahnhofstraße liegt etwas tiefer auf etwa 122 m ü NN, die Erlenbacher Straße auf ca. 123 m ü NN. Damit ergeben sich vor allem an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches Böschungen zur Straße mit einem Höhenunterschied von bis zu 4 m.

Das Märktezentrum wird an der Ostseite durch die Erlenbacher Straße und auf den übrigen Seiten durch die umlaufende Bahnhofstraße eingefasst. Der Geltungsbereich ist insgesamt bereits stark versiegelt. Lediglich im Bereich des bestehenden Aldi-Parkplatzes sind einige unversiegelte Rasenflächen vorhanden. Gehölze finden sich im Geltungsbereich nur sehr wenige. Sowohl auf dem Aldi-Parkplatz als auch an der Grenze zwischen Aldi und Baywa wächst eine schmale Hecke, die vorhandenen Bäume weisen jedoch nur sehr geringe Stammdurchmesser auf. Eine umfassende Beschreibung des Umweltzustandes im Planungsgebiet erfolgt im Umweltbericht.

Entlang der nördlichen Bahnhofstraße besteht im Geltungsbereich eine kleinteiligere Bebauung mit Wohngebäuden und einigen eingestreuten Dienstleistungen, einer Gaststätte sowie einem Ladenleerstand. Der übrige Geltungsbereich ist mit den großflächigen Hallen von Baywa und Aldi bebaut. Der Bereich um das Baywa-Gebäude wird zudem als Lagerfläche für Waren genutzt. Dabei haben die bestehenden Eigentumsverhältnisse (und damit verbundene Einfriedungen) zu einer sehr unübersichtlichen Erschließung geführt.

Insgesamt wirkt das Märktezentrum – über den Geltungsbereich hinaus – durch die großen, verstreut angeordneten Hallen, die offen sichtbaren Lagerflächen, die Einfriedungen und die sehr umwegige Erschließung ungeordnet und unübersichtlich. Von der Erlenbacher Straße ist zudem nicht auf den ersten Blick ersichtlich, welche Märkte sich im hinteren Teil des Märktezentrums befinden.



Luftbild der Gemeinde (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

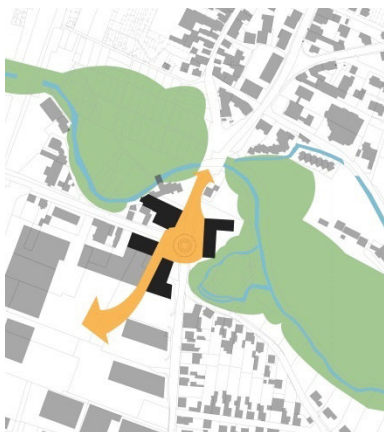


Blick auf die bestehende Zufahrt von Westen (im Bereich des Baywa-Grundstückes) und auf die Grünflächen am Aldi-Parkplatz



Blick in die nördliche Bahnhofstraße mit der Bebauung des Urbanen Gebiets TF1 und TF2 sowie die bestehende Zufahrt zum Aldi-Markt

6. Städtebauliches Konzept



Räumliche Verknüpfung von Ortsmitte und Märktezentrum über den „Shell-Kreisell“ (Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

6.1 Räumliches Konzept

Dem Masterplan für das Märktezentrum liegen Vorüberlegungen zugrunde, die im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Beschluss im Oktober 2018) erarbeitet wurden. Im Zuge der Bürgerbeteiligung stellte sich heraus, dass die Bürger sowohl in der städtebaulichen Wahrnehmung des Märktezentrums als auch in der vorhandenen Angebotspalette deutliche Defizite sehen. Das Märktezentrum wird außerdem von den Eisenfeldern nicht als zentrale Lage angesehen, sondern als Randlage, außerhalb des Ortskerns. Da das Märktezentrum aber einerseits eine wichtige Versorgungsfunktion erfüllt und andererseits mit dem „Shell-Kreisell“ den verbindenden räumlichen Baustein zwischen Ortskern und Bahnhof darstellt, kommt der Akzeptanz und dem Image des Gebietes durch die Bürger eine hohe Bedeutung zu.

Der Bahnhof hat als Verteilerpunkt eine große Bedeutung für Eisenfeld: Über die Regionalbahn ist die Marktgemeinde an die Metropolregion Rhein-Main angebunden. Das Märktezentrum bildet die räumliche Klammer zwischen Ortslage Eisenfeld und Bahnhof.

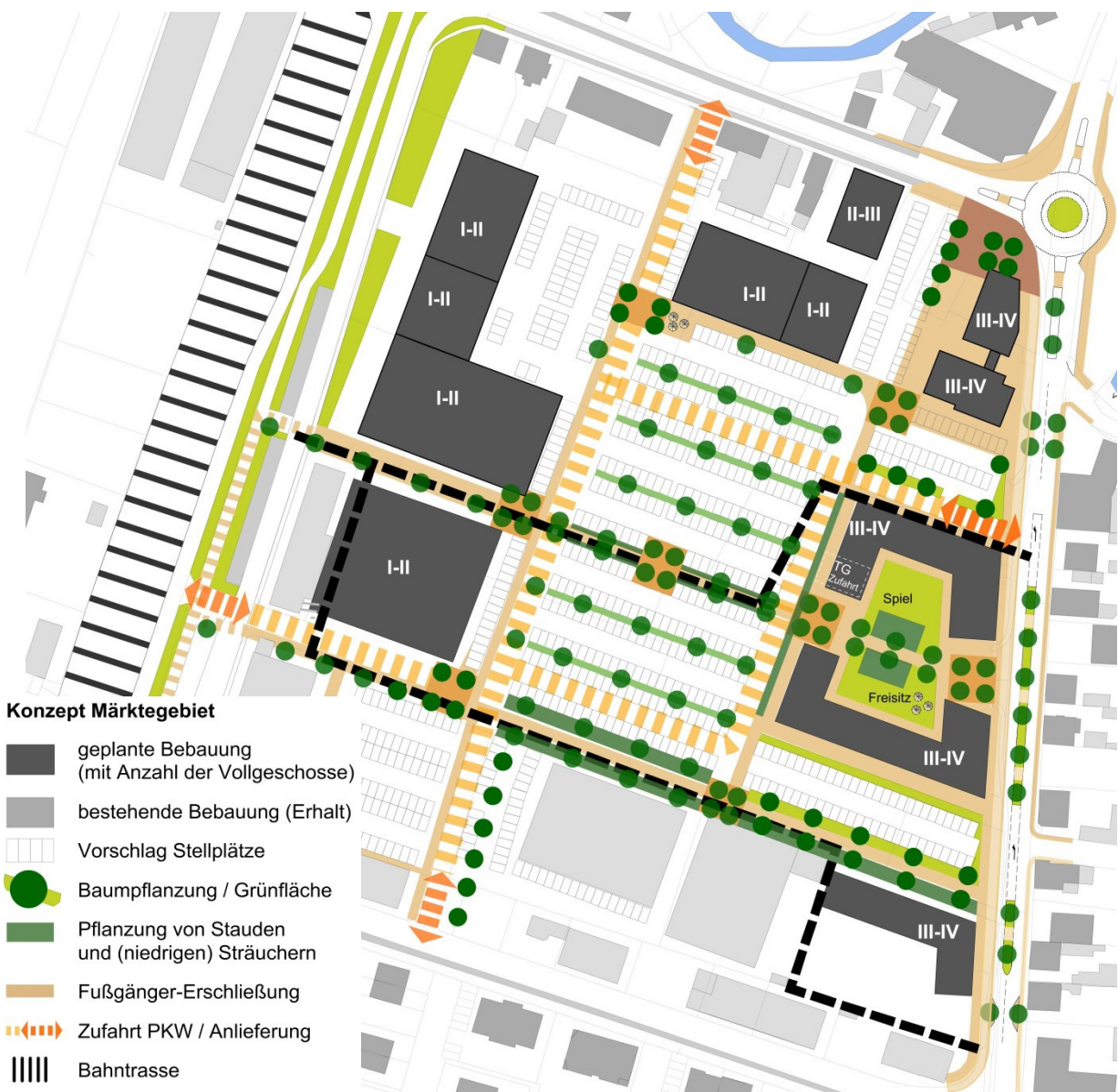


Nicht zuletzt bedeutet diese Verbindungsfunktion des Märktezentrums zwischen Bahnhof und Ortskern, dass hier durchgängige, attraktive und auch direkte Wegeverbindungen geschaffen werden müssen, um die fußläufige bzw. Fahrradverbindung zu verbessern. Dies ist auch ein Beitrag zu einer Stärkung des Rad- und Fußgängerverkehrs im Ortskern und einer Minderung des PKW-Aufkommens.

Der Masterplan selbst weist eine sehr klare und einfache städtebauliche Struktur auf: um einen zentralen Gemeinschaftsparkplatz gruppieren sich die Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen. Damit ergeben sich kurze Wege zwischen Stellplätzen und Geschäften, eine gute Auffindbarkeit der Angebote und eine große Übersichtlichkeit des Areals. Mit dem zentralen Parkplatz wird der Ziel- und Quellverkehr des Märktegebietes reduziert, weil durch kurze und direkte Wege der Umfahrvverkehr verringert wird, insbesondere auch das Umparken von einem Kundenparkplatz zum nächsten.

Die entlang der Erlenbacher Straße vorgesehene Bebauung lässt Durchblicke in das Märktezentrum frei, so dass auch die Einzelhandelsangebote aus dem Inneren des Märktezentrums von der Erlenbacher Straße aus – als der Hauptzufahrtsstraße – schnell und gut erfasst werden können.

Die umfassende Umsetzung des Masterplans ist als langfristiges Projekt angelegt, das nur gemeinsam mit den privaten Eigentümern zu realisieren ist.



„Masterplan“ für die Gesamtentwicklung des Märktezentrums (Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)



Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll zunächst der nördliche Teil des Märktegebietes Baurecht erhalten und realisiert werden:

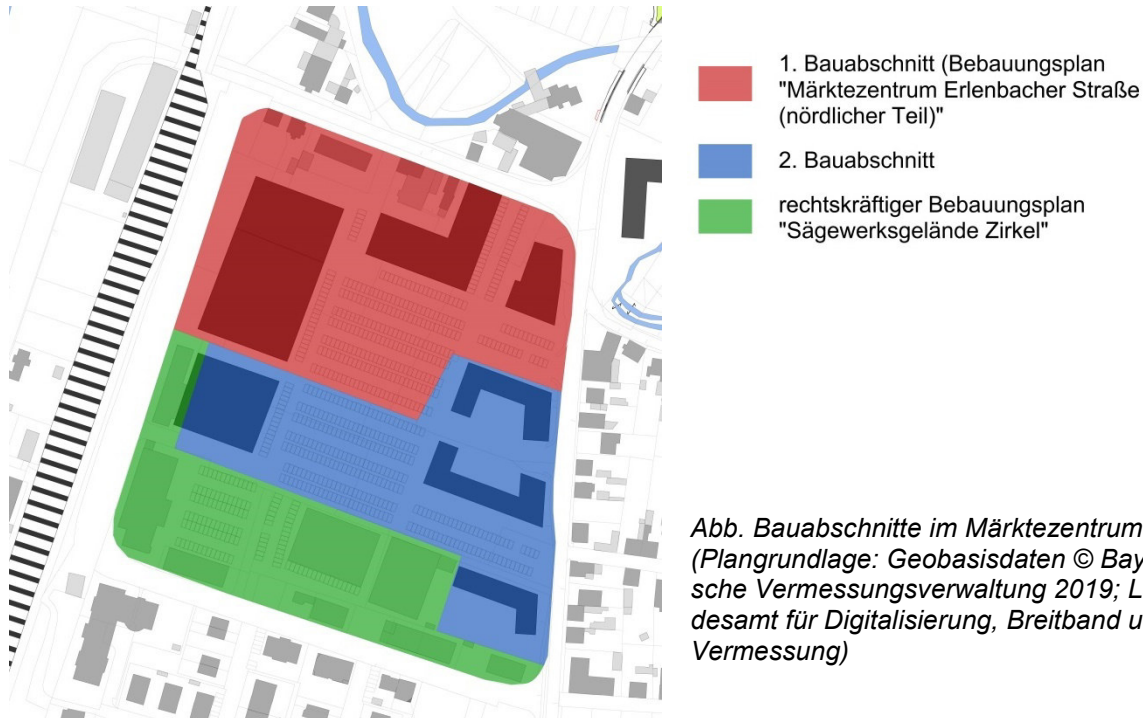


Abb. Bauabschnitte im Märktezentrum (Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

6.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Dem Bebauungsplan liegt folgendes Nutzungskonzept zugrunde:

- Anordnung eines großflächigen Lebensmittel-Discountmarktes als Angebot der Grundversorgung an der Westseite (Sondergebiet)
- Fachmärkte (z.B. Getränke, Drogeriewaren, Biomarkt) in baulicher Anknüpfung an diesen Lebensmittel-Discountmarkt an der Westseite
- Fachmärkte (z.B. Bekleidung, Schuhe, Sportartikel) und Dienstleistungen an der Nordseite
- kleinteilig gemischte Nutzungen (vorrangig Dienstleistungen, Gastronomie und in den Obergeschossen auch Wohnen) entlang der nördlichen Bahnhofstraße und in der Erlenbacher Straße

Eine städtebaulich besonders wichtige Situation ist die Eingangssituation zum Märktezentrum am „Shell-Kreisel“ an der Erlenbacher Straße. Hier soll ein städtebaulich prägnantes Gebäude (mit 3-4 Vollgeschossen) als Auftakt errichtet werden. Zudem erfolgt hier der Hauptzugang für Fußgänger und Radfahrer. Mit einem attraktiven Vorplatz am Kreisverkehr und einer einladenden Gehwegzone wird somit der Zugang zum Märktezentrum bzw. die Durchwegung zum Bahnhof eröffnet. Für die Neugestaltung dieses städtebaulichen Auftaktes zum Märktezentrum werden die bestehenden Gebäude abgerissen.

Um ein einheitliches, attraktives Ortsbild im Märktezentrum zu erreichen, sollen auch die Fassaden der Märkte in einer gemeinsamen Formensprache und Materialwahl gestaltet werden.

Eine großzügige Durchgrünung des Areals, insbesondere durch Baumreihen, aber auch durch Grünzäsuren im westlichen Anschluss an die geplante Bebauung an der Erlenbacher Straße sowie als West-Ost-Querung sollen zur Aufwertung des Gebietes und Erhöhung der Aufenthaltsqualität beitragen.

Entlang der nördlichen Bahnhofstraße befinden sich Bestandsgebäude, die überwiegend dem Wohnen dienen. Diese sollen erhalten bleiben. Die Festsetzungen in diesem Bereich orientieren sich daher am Bestand, bieten aber auch Spielraum für Um- oder Anbauten und Sanierungsmaßnahmen.



6.3 Erschließung

Masterplan – Gesamtgebiet

Für den Masterplan wurde ein Erschließungskonzept für den motorisierten Individualverkehr sowie den Fußgänger- und Fahrradverkehr erarbeitet.

Der Ausbau der Erlenbacher Straße zielt vor allem auf die Verbesserung der Verkehrsführung von Radfahrern durch Markierung von beidseitigen Angebotsstreifen, die Einrichtung einer langgestreckten Mittelinsel mit Baumpflanzungen und eingepassten Abbiegespuren und die Verbreiterung der Gehwege für die Verbesserung der Sicherheit der Fußgänger ab. Der Kreisverkehr soll weiter nach Osten in die Straßenachse der Erlenbacher Straße verschoben werden. Der Vorplatz nördlich des Urbanen Gebietes TF6 soll als Auftaktbereich zum Märktezentrum gestaltet werden. Die Verlegung des Kreisverkehrs ist jedoch erst nach Aufgabe der Shell-Tankstelle möglich.

Die PKW-Zufahrt zum Märktegebiet erfolgt über alle vier Seiten: sowohl über die Erlenbacher Straße, als auch über die drei bereits bestehenden Zu- und Ausfahrten an der Bahnhofstraße. Die Zufahrten in der südlichen und westlichen Bahnhofstraße sollen langfristig (bei Umsetzung des 2. Bauabschnittes) an den zentralen Parkplatz des Märktezentrums angebunden werden.

Um Umwegfahrten zu vermeiden, soll ein gemeinsamer zentraler Parkplatz für alle Besucher und Nutzer des Märktezentrums eingerichtet werden, der von den vier Zufahrten erreichbar ist.

In Teilbereichen sind auch zu bestimmten Nutzungen zugehörige Stellplätze denkbar. Die Möglichkeit der Errichtung von Tiefgaragen sollte im Vorfeld bedacht werden, damit könnten auf der Fläche Stellplätze gespart werden. Dies könnte v.a. für die künftige Bebauung an der Erlenbacher Straße, wo auch ein höherer Anteil an Wohnnutzung gewünscht ist, von Bedeutung sein.

Die Gehwegeverbindungen sind über attraktive und barrierefreie Zugänge sowohl vom „Shell-Kreisel“, als auch vom Bahnhof aus geplant. Ein umlaufender Gehweg (vgl. Abb. Masterplan, S.10) entlang der geplanten Märkte verbindet diese beiden Zugangspunkte. Der Masterplan sieht eine offene und direkte fußläufige Durchwegung des Gebietes vor, so dass weitere Gehwegachsen zur Erlenbacher Straße bzw. zur westlichen Bahnhofstraße angedacht sind. Zufahrten für Radfahrer sind in allen Gehwegzügen vorgesehen.

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten (Anlage 3) erarbeitet, in dessen Rahmen die Auswirkungen der in der Folge der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Verkehrsmengen der relevanten Einmündungen sowie die Auswirkungen auf das direkt angrenzende Verkehrsnetz prognostiziert werden.

Anlieferung

Die Anlieferung der Märkte im SO und Urbanen Gebiet auf der westlichen Bahnhofstraße soll unabhängig vom Gemeinschaftsparkplatz über die Bahnhofstraße realisiert werden. Die Lieferverkehre können damit vom Kundenverkehr entflochten werden. Die übrigen Märkte werden voraussichtlich über die Zufahrten zum Gemeinschaftsparkplatz beliefert.

1. Bauabschnitt – Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Erschließung des 1. Bauabschnittes erfolgt über die bereits heute bestehende Zu- und Ausfahrt auf der Erlenbacher Straße sowie in der nördlichen Bahnhofstraße. Eine PKW-Anbindung in den südlichen Teil des Märktegebietes ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht umsetzbar. Die Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr in den südlichen Teil ist aber bereits mit dem 1. Bauabschnitt vorgesehen.



Erschließungskonzept für PKW- und Anlieferverkehr (Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

7. Art der baulichen Nutzung

7.1 Ziele der Raumordnung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das Märktezentrum städtebaulich und funktionell aufgewertet werden. In diesem Zusammenhang werden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, teilweise auch zu den zulässigen Sortimenten getroffen. Die raumordnerische Verträglichkeit wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung, Köln, Februar 2020) dargelegt (Anlage 1).

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2018 sowie im Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1) in der Fassung der 13. Verordnung zur Änderung des Regionalplans (in Kraft getreten am 10. Oktober 2017) ist Eisenfeld dem Verdichtungsraum Aschaffenburg zugeordnet. Zugleich liegt die Marktgemeinde im Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Der Verdichtungsraum Aschaffenburg [...] soll gemäß Regionalplan 2017 als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Region weiter gestärkt werden und damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region dienen. Eine Weiterentwicklung wird in folgenden Bereichen angestrebt (RP A II):

- Entwicklung zum High-Tech-Standort (1.1.1 Z)
- Sicherung des Arbeitsplatzangebotes, v.a. im Dienstleistungsbereich (1.1.2 G)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) weisen Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf wirtschaftsstrukturelle oder sozioökonomische Nachteile auf oder es sind nachteilige Entwicklungen zu befürchten. Dieser Einschätzung liegen Daten und Berechnungen, wie Bevölkerungsprognose, Arbeitslosenquote, aber auch Wanderungssaldo oder verfügbares Einkommen zugrunde (LEP 2.2.3 B). Auch Eisenfeld liegt in einem solchen Bereich.

Das LEP formuliert als Ziel, diese Bereiche vorrangig zu entwickeln, dies gilt bei:

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind (LEP 2.2.4 Z).



Elsenfeld bildet gemäß LEP 2018 und der aktuellen Fortschreibung des Regionalplans 2018 mit Oberburg a. Main, Erlenbach a. Main, Klingenberg a. Main und Wörth a. Main ein gemeinsames Mittelzentrum. Aufgabe der zentralen Orte ist die Vorhaltung der zentralörtlichen Einrichtungen des Grundbedarfes in zumutbarer Erreichbarkeit, besondere Aufgabe der Mittelzentren ist zudem auch die Deckung des gehobenen Bedarfes, wie weiterführende Schulen, Einrichtungen des gesundheits- und Betreuungsangebotes, oder beispielsweise auch der Kultur und des Sports (LEP 2.1.7 G, 2.1.2 Begr.).

Das Märktezentrum kann mit den bereits vorhandenen und insbesondere mit dem geplanten Sortimentsumfang diese Aufgabe der Versorgung der Bevölkerung ausfüllen. Außerdem weist es eine besondere Lagegunst im Inneren der Ortslage Elsenfelds auf. Die integrierte Lage des Areals im Ortszentrum stellt die fußläufige Erreichbarkeit für die Bürger sicher. Mit der geplanten fußläufigen Durchwegung des Gebietes (vgl. Kap.6 Erschließung) wird zudem die Anbindung des südlichen Teils Elsenfelds sowie des Bahnhofsareals an die Ortsmitte und den historischen Ortskern verbessert.

Mit der besseren Verknüpfung des Märktegebietes mit der Marienstraße wird Elsenfeld als Einkaufsstandort insgesamt attraktiver, sowohl für das Märktezentrum als auch für die Marienstraße ergeben sich damit Synergien. Eine Konkurrenzsituation bezüglich der fußläufigen Zielgruppe wird aufgrund der unterschiedlichen Angebotsstrukturen nicht erwartet.

7.2 Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen

Das gesamte Märktegebiet stellt eine Agglomeration dar. Einschließlich des Bestandes ist das Märktezentrum ein Einkaufszentrum, die Festsetzung erfolgt daher als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sowie Urbanes Gebiet um die beabsichtigte Nutzungsmischung zu gewährleisten.

Ein Raumordnungsverfahren ist nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde nicht notwendig, die landesplanerische Überprüfung incl. der Abstimmung der Sortimente erfolgte im Rahmen der Bauleitplanung.

7.3 Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung im Märktegebiet Erlenbacher Straße im Markt Elsenfeld (Auszug aus Anlage 1 Kap. 10 Fazit)

Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung (Februar 2020) zeigt auf, dass die Realisierung der im Märktegebiet an der Erlenbacher Straße geplanten großflächigen Einzelhandelsentwicklung keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten, negativen Auswirkungen auslösen wird:

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Analyseergebnissen:

- Im Markt Elsenfeld ist im Bereich Erlenbacher Straße und Bahnhofstraße aufgrund der Verlagerung des BayWa-Marktes eine Umstrukturierung des nördlichen Bereiches des Märktegebietes geplant.

Im Zuge dessen sind kleinräumige Verlagerungen und Erweiterungen bereits bestehender Anbieter (Aldi Süd, dm und Deichmann) geplant. Weiterhin ist die Ansiedlung eines Getränkemarktes und perspektivisch die Etablierung eines Bio-Supermarktes und ergänzender Fachmärkte vorgesehen.

- Das Projektareal liegt im Hauptort Elsenfeld zwischen Bahnhof und Erlenbacher Straße, rd. 200 Meter südlich der gewachsenen Ortsmitte im Märktegebiet. Hinsichtlich der Nutzungsstrukturen ist in erster Linie Einzelhandel mit mehreren Fachmarkteinheiten ohne größere zusammenhängende Gebäudekörper prägend.

Da das Märktegebiet eine integrierte Lage zwischen der zentralen Ortsmitte und dem Bahnhof einnimmt, ist die geplante Einzelhandelsentwicklung aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen.

- Vor allem aufgrund bestehender Wettbewerbsstrukturen, der Lage des Planvorhabens, des Bevölkerungspotenzials im Standortumfeld und der Versorgungsfunktion des Planvorhabens lässt sich ein Einzugsgebiet mit drei Zonen unterschiedlicher Einkaufsintensitäten abgrenzen, das sich insgesamt auf den Markt Elsenfeld und umliegende Kommunen mit zusammen rd. 68.360 Einwohnern bezieht.



- Das Planvorhaben wird einen Gesamtumsatz von max. 22,1 Mio. € erzielen. Unter Berücksichtigung der Bestandsumsätze der bereits im Märktegebiet ansässigen Anbieter Aldi Süd, dm und Deichmann, die im Rahmen des Planvorhabens neu aufgestellt und erweitert werden sollen, ist ein wettbewerbsrelevanter Mehrumsatz von max. 9,3 Mio. € zu erwarten.
- Die Auswirkungsanalyse zeigt auf, dass wettbewerbliche Auswirkungen des Planvorhabens innerhalb bestehender Marktstrukturen vorrangig bei vergleichbaren Anbietern und Wettbewerbern mit größeren Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben im Untersuchungsraum zum Tragen kommen werden.
- Es lässt sich festhalten, dass durch die Realisierung des Planvorhabens keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung in der Gemeinde Eisenfeld und in den umliegenden Städten und Gemeinden ausgelöst wird.
- Auch konnte nachgewiesen werden, dass die einzelhandelsrelevanten Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern bei Realisierung des Planvorhabens gewahrt werden.

7.4 Zulässige Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zu den Nutzungen, Sortimenten und Verkaufsflächen ergeben sich aus der Auswirkungsanalyse und folgenden kommunalen Zielsetzungen:

- Stärkung des Märktezentrums als attraktives, multifunktionales Einkaufs- und Dienstleistungszentrum für den Markt Eisenfeld durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes und die damit verbundene, beabsichtigte Nutzungsmischung und den Ausschluss bestimmter Nutzungen, die dieser Zielsetzung nicht entsprechen
- städtebauliche Aufwertung des Areals über die Umsetzung des Masterplans und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu Baugrenzen und Durchwegungen
- Sicherung von vorhandenen Angeboten im Ort durch deren Ausschluss im Geltungsbereich (z.B. Apotheken)
- Innenentwicklung, Schaffung von dringend nachgefragtem Wohnraum im Ortsinneren
- Kurze Wege vom Wohnen zur Infrastruktur im Ortskern und zum Einkaufen, damit verbunden eine Minderung des Verkehrsaufkommens im Ortskern
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Umfeld des Märktezentrums und zugleich Erhöhung der sozialen Kontrolle
- Erhaltung eines Nutzungsspielraums für Investoren (Flexibilität bezüglich der Verteilung von Wohnen, Dienstleistung / Handel / gewerblicher Nutzung und sozialen / kulturellen Nutzungen)

Es werden entsprechend der beabsichtigten Nutzungen Sondergebiet für Einzelhandel nach § 11 Abs. 2 BauNVO, sowie Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt.

Sondergebiet für Einzelhandel (SO)

Das Sondergebiet SO liegt an der westlichen Bahnhofstraße, in unmittelbarer Nähe der Bahntrasse.

Im Sondergebiet SO sind Einzelhandelsbetriebe als Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche bis 1.350 m². festgesetzt. Aufgrund der festgesetzten Grundfläche und Geschossfläche wird jedoch nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sondergebiet ermöglicht.

Urbanes Gebiet (MU TF1-TF6)

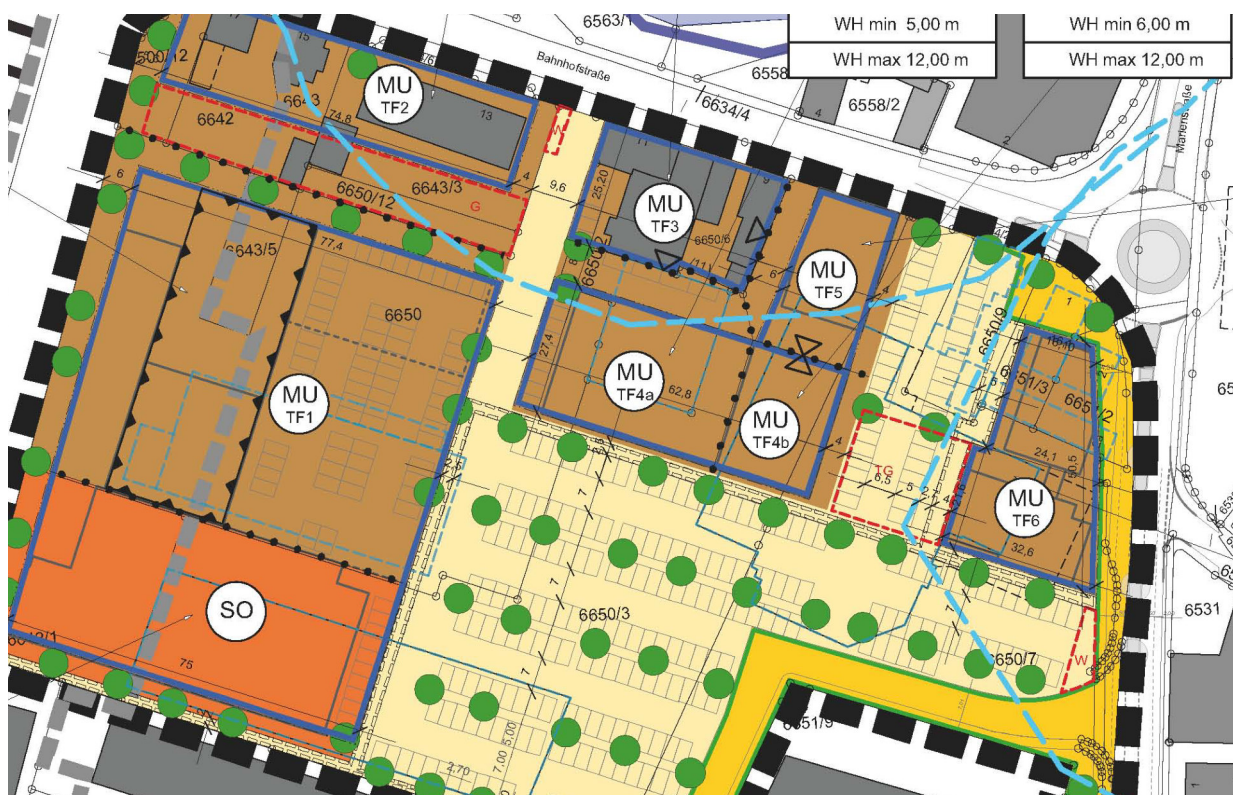
Das Urbane Gebiet schließt sich an das Sondergebiet an und zieht sich entlang der westlichen und nördlichen Bahnhofstraße bis zur Erlenbacher Straße.

Es gliedert sich in sieben Teilflächen. Diese unterscheiden sich in der Bauweise und dem Maß der baulichen Nutzung. Zur eindeutigen Benennung der Bereiche erfolgt eine Gliederung in die sieben Teilflächen.



Die Teilflächen 2 und 3 sind durch den vorhandenen Gebäudebestand geprägt, der vor allem eine Wohnnutzung, aber auch Dienstleistungsnutzungen umfasst. Die Teilflächen 1, und 4a bis 6 werden neu bebaut. Es wird vor allem eine Mischnutzung aus Wohnen, Dienstleistung, Einzelhandel und Gastronomie angestrebt.

Da das urbane Gebiet mit seinen verschiedenen Teilflächen zusammen mit dem geplanten Sondergebiet und den im südlich angrenzenden Bereich ansässigen teilweise großflächigen Einzelhandelsnutzungen eine Einzelhandelsagglomeration bildet, ist es notwendig auch an diesem städtebaulich integrierten Standort durch geeignete Festsetzungen der Bauleitplanung sicherzustellen, dass die maximal zulässigen Verkaufsflächen gem. Ziel 5.3.3 LEP in einer Einzelhandelsagglomeration nicht überschritten werden. Dies wird dadurch sichergestellt, dass Einzelhandelsbetriebe in der mit Wohnhäusern bebauten Teilfläche MU TF2 gänzlich ausgeschlossen werden, dass Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben ausschließlich im Erdgeschoss zulässig sind und dass bestimmte Sortimente nur in bestimmten Teilflächen zulässig und damit in den übrigen Teilflächen unzulässig sind.



Teilflächen des Urbanen Gebietes im Geltungsbereich (Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Gemeinschaftsparkplätze

Die Stellplatzflächen des Sondergebietes sowie des Urbanen Gebietes werden auf einer zentral gelegenen separaten privaten Verkehrsfläche festgesetzt, vgl. hierzu Kapitel 12 „Stellplätze“.

7.5 Ausschluss von Nutzungen

Das Märktegebiet in seiner derzeitigen Nutzungsstruktur ist in der Folge einer Umnutzung der Gelände ehemaliger Sägewerke im Verlauf mehrerer Jahrzehnte ungeordnet entstanden. Im Rahmen dieser Umwandlung wurden häufig bestehende Gebäude umgenutzt. Dadurch haben sich auch Betriebe angesiedelt, deren Standortkriterien weniger im äußeren Erscheinungsbild und dem Umfeld begründet sind, sondern vorrangig in günstigen Mieten besteht.



Eine solche langjährige Nutzung und Anpassung bestehender baulicher Strukturen begünstigt und verstärkt einen Trading-down-Effekt mit der Folge einer Abwärtsspirale für das gesamte Gebiet. Hierbei gelten die Nutzungen Wettbüros, Spielhallen und Vergnügungsstätten oder auch Einzelhandelsbetriebe und Gaststätten mit vergleichbaren Angeboten als Indikator für einen solchen Trading-down-Effekt.

Für die geplante umfassende Erneuerung und Aufwertung des Gebietes ist es daher notwendig, neben der städtebaulichen Aufwertung und der Erneuerung der Bausubstanz auch die vorgenannten Nutzungen einzuschränken bzw. auszuschließen. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungsmischung mit einer deutlichen Erhöhung des Wohnanteils erforderlich. Gerade solche Nutzungen, die auch nach 20 Uhr frequentiert werden, bergen ein Konfliktpotenzial mit der Wohnnutzung.

Im gesamten Geltungsbereich erfolgt daher der Ausschluss von Wettannahmestellen, Wettbüros, Spielhallen und Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften und sonstigen Einrichtungen, die ebenfalls diese Dienstleistungen anbieten.

Für die bestehende Spielothek im MU TF3 in der nördlichen Bahnhofstraße besteht Bestandsschutz. Ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO, der auch eine Erweiterung oder Neuerichtung zulässt, wird jedoch aus vorgenannten Gründen nicht vorgesehen.

Apotheken werden ebenfalls im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Gegenwärtig gibt es in Eisenfeld zwei Apotheken. Ein Standort liegt in der Marienstraße, einer in der Erlenbacher Straße, südlich des Märktegebietes. Um diese bestehenden Standorte im Sinne einer räumlich ausgewogenen Verteilung zu schützen, wird die Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen. Insbesondere der Standort in der Marienstraße trägt als Frequenzbringer wesentlich zur Attraktivität und Belebung der Marienstraße bei.

Zum Schutz der kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur in der Marienstraße werden im Urbanen Gebiet Post- und Paketannahmestellen sowie Fachgeschäfte mit den Hauptsortimenten (über 50 % der Verkaufsfläche) Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse, Lederwaren sowie Uhren und Schmuck ausgeschlossen.

7.6 Ausschluss des Genehmigungsverfahren

Da mit der Neuordnung und funktionellen Aufwertung des Märktegebietes auch lärmrelevante Tätigkeiten verbunden sind, wie z.B. die Anlieferung für Lebensmittelmarkt und Fachmärkte, wird das Genehmigungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO ausgeschlossen, um über den dann unumgänglichen Bauantrag die Durchführung der schalltechnischen Prüfung Einhaltung der zulässigen Lärmkontingente der jeweiligen Einzelbauvorhaben zu sichern.

8. Maß der baulichen Nutzung

8.1 Planung

Das Maß der baulichen Nutzung weicht aufgrund der bestehenden und geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzung deutlich von der kleinteiligen Wohnbebauung auf der Ostseite der Erlenbacher Straße ab und wird durch die Nutzung des Märktezentrums bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung in SO und Urbanen Gebiet TF1 und TF4a und TF4b ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept und nimmt Bezug auf den Bestand des Märktezentrums.

Für das Sondergebiet SO wird jeweils Grundfläche und Geschossfläche als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Daneben wird entsprechend der geplanten Einzelhandelsnutzungen die Zahl der Vollgeschosse auf I bis II begrenzt.

Für die geplante Neubebauung des Urbanen Gebietes TF1, TF4a, TF4b, TF5 und TF 6 werden ebenfalls jeweils Grundfläche und Geschossfläche als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. In der Teilfläche TF1 wird die Zahl der Vollgeschosse wie auch im Sondergebiet auf I bis II begrenzt, da diese Teilflächen mit Fachmärkten besetzt werden sollen, im baulichen Einklang mit dem Sondergebiet SO.



Das Urbane Gebiet MU TF4a, TF4b grenzt das Märktezentrum und den zentralen Parkplatz zur teilweise bereits bestehenden Wohnbebauung an der nördlichen Bahnhofstraße ab, hier wird deshalb eine in MU TF4a maximal zweigeschossige, in MU TF4b zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Im Urbanen Gebiet TF5, das direkt an die Bahnhofstraße und die bestehende Wohnbebauung (Urbanes Gebiet TF2 und TF3) grenzt, wo eine maximale Anzahl von III bzw. IV Vollgeschossen zulässig ist, werden zwingend III Vollgeschosse festgesetzt.

Für das Urbane Gebiet TF6 werden ebenfalls jeweils Grundfläche und Geschossfläche als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Im MU TF6 sind III bis maximal IV Vollgeschosse zulässig. Diese Festsetzung dient dem Ziel, eine klare städtebauliche Kante und einen markanten Auftakt zum Märktezentrum zu schaffen. Somit kann auch ein städtebaulich-räumliches Gegengewicht einerseits zur bestehenden Bebauung auf Fl.Nr. 6553/1 und andererseits zur mittel- bis langfristig geplanten Neubebauung auf dem Grundstück der Shell-Tankstelle geschaffen werden.

Für eine einheitliche Erscheinung der geplanten Bebauung werden für die Neubebauung im Sondergebiet und im Urbanen Gebiet TF1, TF4a, TF4b, TF5 und TF6 zudem Mindest- und Maximalmaße für die Wandhöhe festgesetzt.

Sie liegt im Sondergebiet und im Urbanen Gebiet TF 1 bei 4,0 m, im Urbanen Gebiet MU TF4a bei 5,0 m, im MU TF4b bei 6,0 m, im MU TF 5 wird die Mindesthöhe auf 9,0 m festgesetzt, auf der TF 6 auf 12,0 m. Die maximal zulässige Wandhöhe liegt im Sondergebiet sowie in MU TF1, MU TF4a und MU TF4b bei 12,0 m, im MU TF5 und MU TF6 bei maximal 14,0 m.

8.2 Bestand MU

Im Urbanen Gebiet TF2 und TF3 wird aufgrund der Bestandsbebauung und überwiegenden Wohnnutzung das Maß der baulichen Nutzung gesondert betrachtet. Hier werden Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entlang der Bahnhofstraße bei den Teilflächen 2 und 3 auf III bis IV Vollgeschosse begrenzt, was insbesondere bei den größeren Bestandsgebäuden dem gegenwärtigen gebauten Stand entspricht.

Die bestehende Bebauung liegt innerhalb der Festsetzungen, zugleich lassen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine eventuelle spätere Neubebauung zu, die sich gut in das Märktegebiet einbinden lässt.

8.3 Maß der baulichen Nutzung - Gesamtbetrachtung

| | Grundstück | GR | GRZ | GF | GFZ |
|----------------|----------------------|-------------------------|------------|-------------------------|------------|
| SO | 3.021 m ² | 2.400 m ² | (0,79) | 2.700 m ² | (0,89) |
| MU TF1 | 5.750 m ² | 3.600 m ² | (0,63) | 4.200 m ² | (0,73) |
| MU TF2 | 2.567 m ² | (1.540 m ²) | 0,60 | (.4621 m ²) | 1,80 |
| MU TF3 | 968 m ² | (677 m ²) | 0,70 | (1.936 m ²) | 2,00 |
| MU TF4a | 1.524 m ² | 1.000 m ² | (0,65) | 1.900 m ² | (1,25) |
| MU TF4b | 692 m ² | 600 m ² | (0,87) | 1.100 m ² | (1,60) |
| MU TF5 | 930 m ² | 710 m ² | (0,76) | 1.650 m ² | (1,77) |
| MU TF6 | 1.173 m ² | 1.000 m ² | (0,85) | 3.000 m ² | (2,56) |

Die zulässige Grundflächenzahl bzw. die auf die Grundflächenzahl umgerechnete zulässige Grundfläche liegt in der Teilfläche 6 des MU bei 0,85, in allen andern Teilflächen unter 0,8. Somit liegt die zulässige GRZ - mit Ausnahme der Teilfläche 6 des MU unterhalb der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.



Im Urbanen Gebiet MU TF6 gewährleisten die festgesetzten Baugrenzen große Abstände zur nächstgelegenen vorhandenen oder zulässigen Bebauung, so dass eine ausreichende Belüftung und Belichtung sowie gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Die zulässige Geschossflächenzahl bzw. die auf die Geschossflächenzahl umgerechnete zulässige Geschossfläche liegt im gesamten Geltungsbereich überwiegend sehr deutlich unterhalb der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO von GFZ 2,4 in sonstigen Sondergebieten bzw. 3,0 in Urbanen Gebieten. Somit sind eine ausreichende Belüftung und Belichtung sowie gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Für eine flächensparsame Umnutzung des Geländes wird im Sondergebiet und im Urbanen Gebiet MU TF1, TF4a, TF4b, TF5 und TF6 eine über 80 % hinausgehende Versiegelung für Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, insbesondere für Stellplätze, zugelassen, die aber durch die Anlage einer mindestens der Flächengröße der Überschreitung entsprechenden Dachbegrünung auszugleichen ist.

Im bereits bebauten Urbanen Gebiet TF3 wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) bis maximal 90% der Grundstücksfläche zugelassen, die durch Stellplätze und Zufahrten (Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) begründet ist.

Diese Überschreitung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belüftung und Belichtung sowie gesunde Wohnverhältnisse.

9. Überbaubare Flächen, Bauweise und Abstandsflächen

9.1 Überbaubare Flächen

Die Überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung der Baugrenzen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes klar definiert.

Um eine Überdachung des umlaufenden Gehweges entlang der Märkte zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der Baugrenzen für überkragende Vordächer auf den entsprechenden Gebäudeseiten festgesetzt.

9.2 Bauweise

Ziel des Städtebaulichen Konzeptes ist eine einheitliche Fassadenfront zum Gemeinschaftsparkplatz. Daher wird für das SO und das angrenzende Urbane Gebiet TF1 eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für das Urbane Gebiet MU TF4a, TF4b und TF5 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, zum Gemeinschaftsparkplatz soll ein durchlaufender Gebäuderiegel errichtet werden, der geplante Gebäuderiegel weist dann eine Länge von über 50 m auf. Auch soll eine gemeinsame Bebauung der Teilflächen MU TF4b und MU TF5 mit einem 60 m langem Gebäuderiegel möglich sein. Nach Norden ist zwischen MU TF4a und TF3 ein Grenzabstand einzuhalten.

Das Urbane Gebiet MU TF5 muss nach Westen zum MU TF3 ebenfalls einen Grenzabstand einhalten, eine Grenzbebauung zwischen MU TF4b und TF5 soll jedoch mit der Festsetzung möglich gemacht werden, aber nicht zwingend erforderlich sein.

Aufgrund der bestehenden Grenzbebauung im MU TF3 wird für dieses Gebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, in MU TF2 und MU TF6 sind solitäre Gebäude vorhanden bzw. geplant, daher wird dort eine offene Bauweise festgesetzt.

9.3 Abstandsflächen

Im SO sind nur gewerbegebietsähnliche Nutzungen zulässig. Eine Wohnnutzung ist ausgeschlossen, es werden keine besonderen Anforderungen an Belichtung und Belüftung gestellt, daher wird hier die gemäß Art.6 BayBO in Gewerbegebieten zulässige Abstandsflächentiefe von 0,25 H festgesetzt.



In Richtung der öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen wird sowohl im Sondergebiet als auch im Urbanen Gebiet ebenfalls eine Abstandsflächentiefe von 0,25 H festgesetzt, da hier die ausreichende Belichtung und Belüftung durch die festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit den angrenzenden Verkehrsflächen gesichert ist.

Im Urbanen Gebiet wird bei einer bestehenden, mit dem Bebauungsplan nunmehr zulässigen oder einer unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung in den betreffenden Teilflächen eine Mindestabstandsflächentiefe von 0,5 H festgesetzt, um für die Wohnnutzung im Bestand als auch für neu entstehende Wohnungen gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Bei der bestehenden Grenzbebauung in MU TF3 wird auf der südlich benachbarten Teilfläche MU TF4a und bei der östlich angrenzenden Teilfläche MU TF5 eine Mindestabstandsflächentiefe von 0,5 H festgesetzt. Der ausreichende Abstand zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse und einer ausreichenden Belichtung und Belüftung wird durch die festgesetzten Baugrenzen gewährleistet.

Unabhängig von der festgesetzten Abstandsflächentiefe ist jedoch mindestens ein Abstand von 3 m entsprechend der Vorgaben des Art. 6 Abs. 5 BayBO einzuhalten.

Die erforderlichen Brandschutzabstände i.S. des Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO sind von vorgenannten Festsetzungen unberührt.

10. Örtliche Bauvorschriften

Ausschluss von Fremdwerbung

Es ist Ziel des Marktes Eisenfeld, das Gebiet gestalterisch aufzuwerten und den Kfz-Verkehr auf das notwendige Maß zu beschränken. Firmenlogos und Hinweistafeln sollen daher den Zweck erfüllen, die Kunden zu den Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben hinzuführen. Im Sinne der hierfür notwendigen Informationsübermittlung sollen Firmenlogos und Hinweistafeln, oder auch andere Werbeanlagen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Folgerichtig werden nur Werbeanlagen am Ort der Leistung zugelassen. Werbeanlagen für Betriebe, die nicht im Gebiet ansässig sind, würden den vorgenannten Zielen widersprechen.

11. Straßenerschließung, ÖPNV

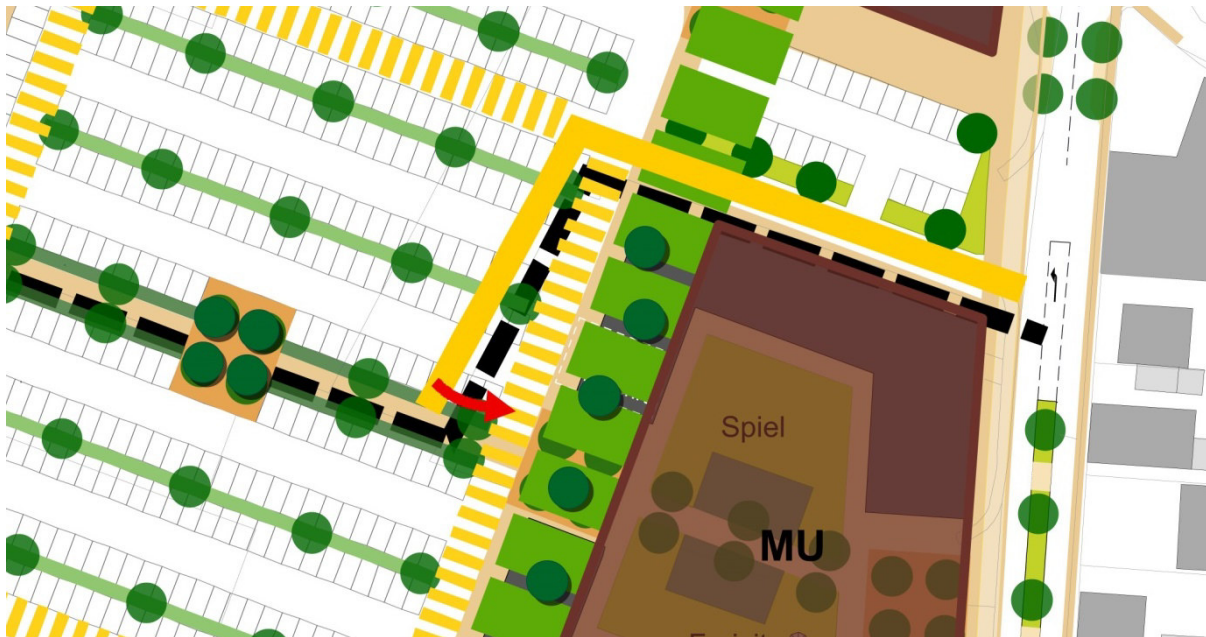
Im Bebauungsplan werden die für die Neugestaltung der Erlenbacher Straße erforderlichen Flächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, um diese für den endgültigen Ausbau zu sichern.

Erschließung des 1. Bauabschnittes (Bebauungsplan „Märktezentrum-nördlicher Teil“)

Da gegenwärtig nur der 1. Bauabschnitt realisiert werden soll, müssen alle Verkehre auch für diesen Bauabschnitt voll funktionsfähig sein (Gesamterschließung des Märktezentrums vgl. Städtebauliches Konzept – Kap. 6.3 „Erschließung“).

Die Erschließung für den PKW-Verkehr erfolgt bei zunächst ausschließlicher Umsetzung des ersten Bauabschnittes über die bestehenden Zufahrten von der Erlenbacher Straße und der nördlichen Bahnhofstraße. Um die Zufahrt von der Erlenbacher Straße langfristig zu sichern und in gemeindlicher Hand zu behalten, wird sie als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Im Rahmen der Umsetzung des 1. Bauabschnittes ist zunächst keine Durchfahrt für PKW vorgesehen. Mit einer Realisierung des 2. Abschnittes wäre eine Verschiebung des seitlichen Armes parallel zur geplanten Bebauung sinnvoll, um damit die Verbindung für PKW für beide Bauabschnitte sicherzustellen. Dies ist im Zuge des 2. Bauabschnittes sicherzustellen, ggf. ist der Teilbereich mit der öffentlichen Verkehrsfläche in den Geltungsbereich des 2. Bauabschnittes einzubeziehen.



Öffentliche Verkehrsfläche im 1. Bauabschnitt in Gelb und gestrichelter Verlauf der geplanten finalen Erschließung im Masterplan (Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

Die Fußgänger- bzw. Radverkehrserschließung beginnt mit dem Auftaktplatz am „Shell-Kreisel“. Von hier aus werden die Fußgänger und Radfahrer in das Märktezentrum hineingeführt. An den großzügigen Eingangsbereich schließt sich der geplante „umlaufende Gehweg“ an, soweit er mit dem 1. Bauabschnitt realisierbar ist. Dieser umlaufende Gehweg ist als Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt und wird öffentlich gewidmet, um ihn auch langfristig zu sichern. Eine direkte Zuwegung zur westlichen Bahnhofstraße wird mit dem Wegerecht ebenfalls gesichert.

Die geplanten Fußwegeverbindungen des 1. Bauabschnittes knüpfen weitgehend an die bestehenden Erschließungsachsen des südlichen Teils des Märktezentrums (2. Bauabschnitt) an, so dass die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den unveränderten südlichen Teil des Märktezentrums gesichert ist.

Die Anlieferung der großen Märkte an der westlichen Bahnhofstraße (SO und MU TF1) erfolgt bereits für den 1. Bauabschnitt von der westlichen Bahnhofstraße aus an der rückwärtigen Seite der Märkte.

12. Stellplätze

Das Sondergebiet hat eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.350 m², es werden ca. 45 Stellplätze (bei 1 Stellplatz / 30 qm Verkaufsfläche gemäß Stellplatzsatzung Markt Eisenfeld) benötigt.

Für das Urbane Gebiet MU TF 1 mit einer geplanten Verkaufsfläche von maximal 2.400 m² ergibt sich ein Stellplatzbedarf von ca. 80 Stellplätzen.

Die Stellplätze für das Sondergebiet SO und das Urbane Gebiet MU TF 1 werden auf dem geplanten Stellplatz im Bereich des MU TF 1 sowie auf der „privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze“ untergebracht.

Für die bereits mit Wohngebäuden bebauten Urbanen Gebiete MU TF2 und MU TF3 sind Stellplätze auf den eigenen Grundstücken vorgesehen.

Für die Urbanen Gebiete MU TF4a, TF4b, TF5 und TF6 werden bei einer angenommenen gemischten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung auf insgesamt etwa 7.650 m² Geschossfläche (und einer Nutzfläche von ca. 5350 m²; =70% der Geschossfläche) insgesamt ca. 180 Stellplätze benötigt. Bei einer Wohnnutzung verringert sich der Stellplatzschlüssel, da hier pro Wohneinheit über 40 m² gemäß



Satzung jeweils 2 Stellplätze erforderlich sind (Beratungsräume, Arztpraxen mit 1 Stellplatz / 25 m²; Einzelhandel (nicht großflächig) und Büros mit 1 Stellplatz / 35 m²; Gastronomie 1 Stellplatz / 10 m² Gastraum gemäß Stellplatzsatzung Markt Eisenfeld).

Die erforderlichen Stellplätze für das Urbane Gebiet TF TF4a, TF4b und TF 5 werden zum Teil auf Flächen innerhalb dieser Teilflächen des Urbanen Gebietes untergebracht, die übrigen Stellplätze werden auf der „privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze“ nachgewiesen. Die Stellplätze für das Urbane Gebiet TF 6 werden im westlichen Anschluss an das Gebäude sowie ebenfalls auf dem Gemeinschaftsparkplatz ausgewiesen. Im Bereich des MU TF6 ist zudem eine Tiefgarage zulässig, die sich auch unter dem Stellplatz erstreckt.

Im Geltungsbereich sind damit insgesamt ca. 305 Stellplätze unterzubringen.

Allein die private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Gemeinschaftsparkplatz ist insgesamt ca. 9.400 m² groß. Bei einer Annahme von 30 m² Bruttofläche / Stellplatz ergibt sich eine Kapazität von über 300 Stellplätzen. Die restlichen Stellplätze können in den Baugebieten untergebracht werden.

Somit können die notwendigen Stellplätze im Geltungsbereich nachgewiesen werden. Der Stellplatznachweis ist grundsätzlich mit dem Bauantrag zu erbringen.

Zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts bzw. der Grundwasserneubildung sowie zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation von weitgehend unverschmutzten Niederschlagswässern sind die Pkw-Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten, alternativ ist aber auch eine Versickerung des auf Belägen anfallenden Niederschlagswassers über die belebten Bodenschichten zulässig.

13. Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Gas, Elektrizität, Telekommunikation sowie Entwässerungskanäle befinden sich bereits im Gebiet bzw. im angrenzenden Straßenraum und sind im Zuge des Baus der Märkte und der internen Erschließung neu zu verlegen. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem.

Hinsichtlich erforderlicher Schutzabstände zwischen Leitungen und geplanten Baumpflanzungen wurde der textliche Hinweis Nr. 6 aufgenommen.

14. Bodendenkmäler

Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Bodendenkmal (verebneter mittelalterlicher Burgstall, Aktennr. D-6-6120-0033, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert). Es liegt westlich der Bahntrasse und wird durch den Bebauungsplan voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt.

15. Immissionsschutz

Durch das Büro Wölfel wurde für den Geltungsbereich eine Geräuschkontingentierung und eine Schallimmissionsprognose Verkehr erarbeitet (Berichtsnr. Y0440.002.04.001, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 05.03.2020, ersetzt das Gutachten Berichtsnr. Y0444/002-03 vom 26.10.2018).

Für die geplanten gewerblichen Flächen waren darin zulässige Geräuschkontingente zu ermitteln, mit denen unter Berücksichtigung der Nutzung der geplanten Parkplätze und der vorhandenen Vorbelastung an den angrenzenden zu schützenden Nutzungen die dort zulässigen Anlagenlärmimmissionen eingehalten werden.

Daneben waren auch die auf die zu schützenden Nutzungen im Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen aufzuzeigen und auf Basis der maßgebenden Richtlinien zu bewerten.



15.1 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen aus dem Verkehr auf der Bahnstrecke Aschaffenburg – Miltenberg und auf den angrenzenden Straßen ein. Sowohl in der DIN 18005 als auch in der 16. BImSchV sind keine MU-Gebiete definiert. Es werden daher die Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete für die Bewertung herangezogen.

Die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 werden tagsüber und nachts auf allen Mischgebietsflächen (Ausnahme MU TF 4) an den straßenzugewandten Fassaden überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV werden im Nahbereich der Erlenbacher Straße sowohl tags als auch nachts, am nordwestlichen Rand von MU TF 2 nachts überschritten. Der Wert von 45 dB(A), bei dem bei teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörtes Schlafen häufig nicht mehr möglich ist, wird auf allen Flächen mit möglichen Wohnnutzungen (MU) überschritten.

Im Sondergebiet für einen Lebensmitteldiscounter sind keine zu schützenden Nutzungen geplant. Die Verkehrslärmimmissionen sind somit dort irrelevant.

Auf Grund der räumlichen Situation sind aktive Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Immissionen an der geplanten und teilweise vorhandenen mehrgeschossigen Bebauung nicht sinnvoll möglich. Der Schallimmissionsschutz ist daher bei Um- und Neubauten durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden sicherzustellen.

Für die Auslegung des passiven Schallschutzes ist die DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung maßgebend. Die für die Auslegung des passiven Schallschutzes nach DIN 4109 maßgeblichen Außenlärmpegel sind aus den im Anhang des Gutachtens dargestellten Beurteilungspegeln für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht unter Berücksichtigung der zusätzlich möglichen Anlagenlärmimmissionen zu ermitteln.

Außenbereiche

Außenwohnbereiche (Terrassen / Balkone) sind bei Neubauten und Umbauten nur in Bereichen zulässig, in denen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.

15.2 Anlagenlärm / Gewerbelärm

Die Nutzung der geplanten SO- und MU-Flächen des Plangebietes „Märktezentrum an der Erlenbacher Straße (nördlicher Teil)“ führt an den benachbarten MU-Flächen und den umliegenden zu schützenden Nutzungen nicht zu unzulässigen Schallimmissionen, wenn sichergestellt ist, dass die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes festzulegenden zulässigen Geräuschkontingente bzw. die sich hieraus ergebenden zulässigen Immissionskontingente eingehalten werden. Der Nachweis ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren durch den Vorhabenträger zu führen. Hierbei können abschirmende Bauwerke auf den Betriebsgrundstücken selbst berücksichtigt werden. Innerhalb einer MU-Teilfläche ist die Verträglichkeit zwischen der gewerblichen Nutzung und zu schützenden Nutzungen gemäß TA Lärm nachzuweisen.

Die für die SO- und die MU TF1-Fläche ermittelten zulässigen Geräuschkontingente ermöglichen prinzipiell die hier vorgesehenen Nutzungen für Einzelhandel, zumal der zugehörige Parkverkehr auf den Gemeinschaftsstellplätzen erfolgt und damit nicht den festgelegten Geräuschkontingenten unterzuordnen ist. Die für die weiteren MU-Flächen ermittelten Geräuschkontingente ermöglichen für gemischte Bauflächen typische Nutzungen. Lärmrelevante Tätigkeiten während der Nacht sind auf den SO- und MU-Flächen nur eingeschränkt möglich.

Parkverkehr auf den MU-Flächen ist den Geräuschkontingenten zuzuordnen und beim Nachweis der Einhaltung der Kontingente zusammen mit den weiteren Schallquellen auf dem Grundstück zu betrachten.

Die ermittelten Geräuschkontingente sind im Bebauungsplan festgesetzt.



16. Gewässerschutz

Bei der Errichtung baulicher Anlagen in weniger als 60 m Abstand zu einem Gewässer erster oder zweiter Ordnung – im vorliegenden Fall der Elsave als Gewässer zweiter Ordnung – ist eine Genehmigung nach Maßgabe der § 36 WHG sowie Art. 20 BayWG erforderlich, soweit keine Baugenehmigung, bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Genehmigung nach § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG notwendig ist. Der Abstand von 60 m wird von der Uferlinie aus gemessen. Der Main liegt weiter vom Märktezentrum entfernt, der 60 m Bereich des Mains liegt daher außerhalb des Geltungsbereiches.

17. Bodenordnung

Die Bodenordnung wird zwischen den Eigentümern privatrechtlich geregelt.

Öffentliche Verkehrsflächen werden an Gemeinde übertragen.

18. Erschließungskosten

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht veranlasst, da die umliegenden Straßen bereits hergestellt sind.

Alle für die Binnenerschließung des Märktezentrums (nördlicher Teil) anfallenden Kosten sind über einen Erschließungsvertrag zwischen den Investoren und dem Markt Elsenfeld geregelt.

Der Ausbau des Shell-Kreisels und der Erlenbacher Straße erfolgt unabhängig der Neuordnung des Märktegebietes.

19. Flächenbilanz

| | |
|--|---------------------------------|
| Sondergebiet | ca. 3.021 m ² |
| Urbanes Gebiet | ca. 13.647 m ² |
| Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplatz | ca. 9.475 m ² |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | ca. 2.008 m ² |
| Gesamtfläche | ca. 28.151 m² |



B GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Vorbemerkungen

In der Grünordnungsplanung werden die Festsetzungen und Hinweise zu den umweltschützenden Belangen des § 1 Abs. 6 Punkte 7a und 7b getroffen und erläutert.

Insbesondere werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden/Fläche, Wasser, Klima / Luft, Landschaft und biologische Vielfalt getroffen.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Märktezentrum an der Erlenbacher Straße (nördlicher Teil)“ sowie zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Elsenfeld, Stand 02.03.2020 gemäß Anlage 1 BauGB beschrieben und ermittelt.

Aus dem artenschutzrechtlichen Beitrag (Teil C) werden die erforderlichen Festsetzungen und Hinweise zur Beachtung des besonderen Artenschutzes abgeleitet.

2. Naturräumliche Lage des Plangebiets

Naturräumlich gesehen liegt der Markt Elsenfeld in der Untermainebene des Rhein-Main-Tieflandes südlich von Aschaffenburg. Elsenfeld erstreckt sich beiderseits der Elsava am rechten Mainufer Richtung Osten gegenüber von Obernburg am Main auf der linken Mainseite.

Der Markt Elsenfeld hat Anteil am Naturpark Spessart; die Schutzflächen des entsprechenden LSG „Spessart“ umfassen u.a. die Waldflächen im Westen des Ortes. Der Odenwald schließt im Südwesten an.

3. Orts- und Landschaftsbild

Der Markt Elsenfeld erstreckt sich beidseits der von einem Ufergehölzsaum begleiteten Elsava und ihres offenen Mündungsbereiches in den Main. Der Markt ist eingebettet in eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Flur mit nur wenigen landschaftsoptischen Gliederungselementen. Im Norden sind noch Reste ehemaliger Obstwiesen erhalten, die umliegenden Höhen von Odenwald und Spessart sind von Wald bedeckt.

Im Westen werden die Siedlungsflächen von der Bahnstrecke Aschaffenburg-Klingenberg und natürlicherweise vom Main begrenzt.

4. Erholung und Freizeit

Im Westen parallel zur Bahnhofstraße verläuft ein Rad- und Fußweg, der über die Bahngleise und eine Brücke über den Main Richtung Obernburg geführt wird (Drei-Länder-Radweg) bzw. über die Bahnhofstraße und die Bildstraße in die Ortsmitte Richtung Erlenbacher Straße führt.

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten genutzt und schließt im Süden und Osten direkt an die vorhandene Wohnbebauung an. Die Erschließung der einzelnen Betriebe und Flächen erfolgt über die Bahnhofstraße und die Erlenbacher Straße.

5. Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes

Die Schwerpunkte der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches liegen im Erhalt und der Verstärkung der Eingrünung des Baugebietes Richtung Bahnhofstraße sowie in der Durchgrünung und Strukturierung der Stellplatzflächen durch Pflanzung von Laubbäumen.

Bereits der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, welche die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft begrenzen bzw. mindern und das Ortsbild positiv entwickeln:



- Begrenzung der mit Gebäuden überbaubaren Flächen,
- Vorgaben zur Höhenentwicklung von Gebäuden (Mindest- und bzw. Höchstmaß der Wandhöhe)

Aus der Grünordnungsplanung sind folgende Festsetzungen entwickelt:

- Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern und flach geneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von 15° und ab einer Fläche von 200 m². Ausgenommen sind Flächen für Dachaufbauten (ohne Photovoltaikmodule nach Ziffer 6.1) und Austritte, Freisitze, Fluchtwege, technische Einrichtungen sowie für Belichtungsflächen.
- Entwicklung einer Ortsrandeingrünung im Westen, Süden und teilweise im Osten sowie einer Parkplatzbegrünung durch:

Pflanzgebote für hochstämmige Laubbäume gem. Auswahlliste
Hochstamm, mind. 3 x verschult, Stammumfang 16-18 cm.

Für jeden Baum ist ein Mindestwurzelraum von 12 m³ sicherzustellen (Mindestanforderung gemäß FLL-Richtlinie als derzeitiger Stand der Technik).

Festsetzung zur Pflanzung von hochstämmigen Bäumen:

Den Teilbereichen des Plangebietes werden die folgenden Pflanzgebote zugeordnet.

Durch die Baumpflanzungen mit Ortsangaben innerhalb der Teilbereiche sollen insbesondere städtebaulich gliedernde und Raum bildende Funktionen erfüllt werden.

- SO: 2 Stück an der Bahnhofstraße,
5 Stück am Fußweg im Süden, z.B. Säulen-Hainbuchen
- MU TF1 4 Stück an der Bahnhofstraße im Westen
6 Stück im Norden Richtung Wohnbebauung
3 Stück ohne örtliche Festlegung
- Privater Parkplatz: 35 Stück
- MU TF2 3 Stück
- MU TF3 1 Stück
- MU TF4a, MU TF4b und MU TF5 1 Stück
- MU TF6 /Priv. Verkehrsfläche 4 Stück
- Öffentliche Verkehrsfläche: 3 Stück

In der Auswahlliste der Gehölzarten werden für den Verkehrsraum geeignete Baumarten und deren Sorten (gemäß Konferenz der Gartenamtsleiter GALK) sowie unter Erwartung des Klimawandels zukünftig geeignete Arten und Sorten (Versuche der Bayer. Landesanstalt für Wein- und Gartenbau - LWG) aufgeführt.

- Anlage und Entwicklung von nicht überbauten oder versiegelten Flächen als bodengebundene Vegetationsflächen.
Sogenannte „Schottergärten“ oder „Schotterbeete sollen wegen der nahezu fehlenden natürlichen Bodenfunktionen und entfallender Ausgleichswirkungen für den Wasserhaushalt mit der Festsetzung unterbunden werden, zumal der geplante bzw. zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet sehr hoch ist.

6. Ermittlung des Naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes

Art und Intensität des Eingriffs erhöhen sich unter Berücksichtigung der festgesetzten, Eingriffswirkungen vermindern Maßnahmen (Pflanzgebote und Dachbegrünung) gegenüber der bestehenden bzw. derzeit möglichen baulichen Nutzung (ca. 85 % des Plangebiets sind bereits versiegelt oder überbaut) nicht.

Ein Ausgleich wird daher gemäß §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.



C ARTENSCHUTZRECHTLICHER BEITRAG

1. Grundlagen

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG stellen auf Tathandlungen ab und berühren die Aufstellung und den Erlass von Bauleitplänen (Flächennutzungs- und Bebauungsplänen) nicht unmittelbar. Eine mittelbare Bedeutung kommt jedoch den Verbotstatbeständen zum Schutz der europarechtlich geschützten Arten für die Bauleitplanung zu.

Bebauungspläne, deren Festsetzungen nicht ausräumbare Hindernisse durch den „vorhabenbezogenen europarechtlichen Artenschutz“ entgegenstehen, können die ihnen zugedachte städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erfüllen; ihnen fehlt die „Erforderlichkeit“ im Sinn von § 1 Abs. 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 die Beantwortung dieser Frage ist die Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörden von zentraler Bedeutung. Ein unüberwindbares artenschutzrechtliches Hindernis besteht auch dann nicht, wenn eine Ausnahme- oder Befreiungslage i.S.d. §§ 45 Abs. 7 bzw. 67 Abs. 2 BNatSchG vorliegt bzw. im Rahmen der Vorhabensverwirklichung geschaffen werden kann (dies entspricht der bisherigen Rechtsprechung zum „Hineinplanen in eine Befreiungslage“).

„Wichtig ist, dass alle notwendigen Maßnahmen, die sich aus der saP ergeben, wie z.B. Minimierungs- oder CEF-Maßnahmen, als Festsetzungen im Bebauungsplan [...] verankert werden, um Verbindlichkeit zu erlangen.“ (aus: website des BayStMI – Oberste Baubehörde).

Bauleitpläne werden von der Gemeinde aufgestellt (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Entscheidung über einen Bauleitplan ist eine Abwägungsentscheidung. § 1 Abs. 7 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die durch die Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Eine rechtsfehlerfreie Abwägung ist nur möglich, wenn die abwägungsrelevanten Belange bekannt sind. Weder das Bauplanungs- noch das Naturschutzrecht zwingen die Gemeinden dazu, in eigener Verantwortung die Anforderungen des „vorhabenbezogenen europarechtlichen Artenschutzes“ abschließend und vollumfänglich zu ermitteln und zu bewerten. Es ist vielmehr nur notwendig, im Sinne einer Prognose vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Regelungen auf überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden. Regelmäßig wird sich diese Problematik nur bei Bebauungsplänen stellen. Festsetzungen, denen ein dauerhaftes rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegensteht, sind nicht möglich (BVerwG Beschluss vom 25.08.1997 Az. 4 NB 12/97). Für die Beantwortung dieser Frage ist die Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörden von zentraler Bedeutung. Ein unüberwindbares artenschutzrechtliches Hindernis besteht auch dann nicht, wenn eine Ausnahme- oder Befreiungslage i.S.d. §§ 45 Abs. 7 bzw. 67 Abs. 2 BNatSchG vorliegt bzw. im Rahmen der Vorhabenverwirklichung geschaffen werden kann (dies entspricht der bisherigen Rspr. Zum „Hineinplanen in eine Befreiungslage“, vgl. BVerwG a.a.O.).

Wegen der unterschiedlichen Rechtsfolgen sollte der Beitrag einen eigenständigen Bestandteil des Umweltberichts darstellen. Wichtig ist, dass alle notwendigen Maßnahmen, die sich aus der saP ergeben, wie z.B. Minimierungs- oder CEF-Maßnahmen, als Festsetzungen im Bebauungsplan (vgl. BayVGH, Urteil vom 30.03.2010, Az. 8 N 09.1861) verankert werden, um Verbindlichkeit zu erlangen.

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 Ausnahme geschaffen sind.

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt in Anlehnung an die „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ – BaySTMI Stand 1/2015.

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 zum Vorentwurf der Planung basieren auf einer vereinfachten Vorprüfung (Relevanzprüfung).

Grundlagen für die artenschutzrechtliche Prüfung bilden

- Daten der online-Arbeitshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umwelt,
- die Potentialeinschätzung des Gebietes nach Ortsbegehung im Winter 2017,
- 4 Ortsbegehungen zur Erfassung von Zauneidechsen am 12.07.2018, 01.08.2018, 12.09.2018 und 28.09.2018.

Relevante Daten aus der Artenschutzkartierung oder der Biotopkartierung sind nicht vorhanden. Eigene, konkrete Bestandserhebungen wurden mit Ausnahme zur Zauneidechse nicht durchgeführt.

Grundlage für die Relevanzprüfung, ob geschützte Arten betroffen sein können, bilden die Prüftabellen des BaySTMI.

Potentiell betroffen sind gemäß Relevanzprüfung:

- Vogelarten: ökologische Gilde der Siedlungsbereiche, insbesondere die Mehlschwalbe
- Säugetiere: Fledermäuse,
- Reptilien: Zauneidechse.

Bei den Begehungen wurden festgestellt: in den Robinien an der Bahnhofstraße 2 Nester, vermutlich von Elstern, und die Reste von Schwalbennestern an der westlichen Fassade von Haus-Nr. 11 (Querhaus auf Fl.-Nr. 6650/2).

2. Wirkungen des Vorhabens

Zu betrachten sind die anlagen-, bau- und betriebsbedingten Wirkungen, insbesondere:

- Lebensraumbeseitigung und Tötungen im Rahmen der Beseitigung von Gehölzen, sowie Überbauung und Versiegelung von Sukzessionsflächen, Ruderalflora, Wiesenflächen und Intensivrasen,
- Störungen, Tötung und Verletzung durch Verkehr, Lärm, Erschütterung, Beleuchtung und Beunruhigung im Rahmen der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sowie des zu erwartenden Betriebs der Sondergebiete und Urbanen Gebiete.

3. Maßnahmen zur Vermeidung/Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

3.1 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. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Folgende artenschutzrechtliche, Konflikt vermeidende Maßnahmen sind zu treffen:

- Unvermeidbare Rodungsarbeiten und Schnittmaßnahmen an Gehölzen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel dienen können, sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. - 28.02. durchzuführen.
- Die Baufeldräumung sowie der Abbruch oder Umbau von für Fledermäuse oder Vögel zugänglichen bzw. genutzten Gebäuden ist ausschließlich in der Zeit vom 01.11. – 31.03. zulässig. Die Baufeldräumung ist außerhalb dieser Zeit möglich, wenn
 - eine artenschutzkundige Fachkraft vor Baubeginn keine aktuell besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten feststellt oder
 - zuvor die betreffenden Flächen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Vogelarten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung in diesem Zustand gehalten werden.



- Baumaßnahmen (Beseitigung der Vegetationsschicht / Baufelddräumung) im Bereich von Gras- bzw. Wiesenflächen, Brachen, Gras- und Krautfluren sind nur im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. zulässig.
Sie sind im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. nur zulässig, wenn
 - zuvor (außerhalb des Schutzzeitraums zwischen 01.03. und 30.09.) die Vegetationsschicht im Baubereich und Baufeld für Boden brütende Vogelarten unattraktiv gestaltet ist, z.B. durch kurzes Abmulchen oder Schwarzbrache - der unattraktive Zustand ist dann während des Schutzzeitraums bis zum baulichen Eingriff zu erhalten
bzw. wenn
 - eine Begehung zur Überprüfung von bestehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Gelege, Jungvögel,...) durch Fachkraft (z.B. Biologe, Landschaftsplaner, ...) innerhalb der Fortpflanzungszeit ergibt, dass im Eingriffsbereich keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten festgestellt werden.
- Großflächige Glasfassaden sind zu vermeiden. Bei Fenstern/ Glasscheiben ab einer Größe von 2 m² sind Maßnahmen gegen Vogelschlag aufgrund von Spiegelung und Durchsicht zu ergreifen:
 - Wahl transluzenter Materialien oder
 - flächige, außenseitige Markierung oder
 - Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %) oder
 - außenseitiges Anbringen von Punktrastern oder anderen für Vögel sichtbaren Strukturen mit mindestens 25 % Deckungsgrad oder
 - Verwendung von UV-Licht reflektierenden Strukturen (z.B. Vogelschutzglas „Ornilux“ oder gleichwertig) oder
 - andere geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag (Jalousien, Vorhänge,...).

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

Es werden keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

4. Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

4.1. Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Plangebiet/ Wirkungsraum sind keine Wuchsorte geschützter Pflanzenarten vorhanden.

4.2 Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL 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:

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:

Erhebliches Stören von Tieren 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.

Tötungs- und Verletzungsverbot:

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 Kollision im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Tötungsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen *signifikant* erhöht.

Aufgrund der Bestandsaufnahmen, der Datenlage und der vorkommenden Lebensräume sind hier (potentiell) betroffen:

4.2.1 Fledermäuse

Fledermäuse – potentiell vorkommende Arten im Raum Obernburg mit Schutzstatus und Gefährdung (Quelle: <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen>)

| Art | Art | RLB | RLD | sg |
|-----------------------|---------------------------|-----|-----|----|
| Braunes Langohr | Plecotus auritus | - | V | x |
| Breitflügelfledermaus | Eptesicus serotinus | 3 | G | x |
| Fransenfledermaus | Myotis nattereri | 3 | - | x |
| Graues Langohr | Plecotus austriacus | 3 | 2 | x |
| Großer Abendsegler | Nyctalus noctula | 3 | V | x |
| Großes Mausohr | Myotis myotis | V | V | x |
| Kleine Bartfledermaus | Myotis mystacinus | - | V | x |
| Rauhautfledermaus | Pipistrellus nathusii | 3 | - | x |
| Zwergfledermaus | Pipistrellus pipistrellus | - | - | x |

RL D Rote Liste Deutschland und

RL B Rote Liste Bayern

| | | | |
|---|---|---|------------------------|
| 0 | ausgestorben oder verschollen | 1 | vom Aussterben bedroht |
| 2 | stark gefährdet | 3 | gefährdet |
| G | Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt | | |
| R | extrem seltene Art mit geographischer Restriktion | | |
| V | Arten der Vorwarnliste | | |
| | | D | Daten defizitär |

EZK Erhaltungszustand, kontinental

| | | | |
|---|--------------------|---|------------------------|
| s | ungünstig/schlecht | u | ungünstig/unzureichend |
| g | günstig | ? | unbekannt |

Betroffen sind potentiell sogenannte „Gebäudefledermäuse“ mit Quartieren in Gebäuden (Dachböden, Mauerverstecke, Keller,...).

Im Plangebiet kommen derzeit keine Bäume vor, die möglicherweise mit Höhlen, Rissen und abstehender Rinde ein Potential an Fledermausquartieren bieten (können).

An Gebäuden wurden keine Fraß- oder Kotpuren von Fledermäusen festgestellt. Dennoch sind potentielle an Gebäude gebundene Sommerquartiere wie Fassadenverkleidungen oder Dachkonstruktionen und –vorsprünge möglich.

Der gesamte Geltungsbereich dient potentiell als Jagd- und Transferhabitat für Fledermäuse, die im Baumbestand entlang des Mains und der Elsava sowie in umliegenden Gebäuden Quartiere besitzen.



Prognose der Verbotstatbestände:

Schädigung und Störung

Die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt, nachdem das Plangebiet nur sehr wenige mögliche Fledermausquartiere (Fassadenabdeckungen, Dachkonstruktionen) aufweist und damit nur ein sehr geringer Teil der potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der lokalen Populationen durch das Vorhaben betroffen ist, sowie im Siedlungsgebiet von Eisenfeld qualitativ und qualitativ ausreichende mögliche Gebäude gebundene Sommerquartiere bestehen.

Verbotstatbestände durch Schädigung werden daher ausgeschlossen.

Die Eignung als Jagd- und Transferhabitat wird sich durch die geplante Umstrukturierung im Plangebiet nicht erheblich vermindern, der Lebensraum für die Nahrungsbasis (Insekten) wird nicht erheblich reduziert.

Im Landschaftsraum (Elsavatal, Maintal und Maintalhänge) verbleiben allerdings quantitativ und qualitativ ausreichend potentielle Habitate der lokalen Populationen von Fledermäusen (Ufergehölze, Streuobstwiesen, verbuschende Hänge, Waldränder, Gärten mit altem Gehölzbestand mit Quartiersangeboten), die gewährleisten, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötung und Verletzung

Eine Tötung / Verletzung bei Beseitigung möglicher Quartiere ist unter Beachtung der Konflikt vermeidenden Maßnahmen mit Beschränkung der Abbruchzeit auszuschließen.

Eine Tötung durch Baugeräte und -maschinen kann ausgeschlossen werden, da Fledermäuse nachtaktiv sind, der Baubetrieb aber während der Tagzeiten stattfindet. Ein erhöhtes Tötungsrisiko durch Straßenverkehr ist aufgrund der relativ geringen Geschwindigkeiten auszuschließen.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch Schädigung oder Störung geschützter Fledermäuse werden bei Beachtung der o.a. Konflikt vermeidenden Maßnahmen nicht eintreten. Die Baufeldräumung sowie der Abbruch oder Umbau von für Fledermäuse zugänglichen bzw. genutzten Gebäuden ist ausschließlich in der Zeit vom 1.11. – 31.03. zulässig.

Die Baufeldräumung ist außerhalb dieser Zeit möglich, wenn

- eine artenschutzkundige Fachkraft vor Baubeginn keine aktuell besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten feststellt oder
- zuvor die betreffenden Flächen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Vogelarten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung in diesem Zustand gehalten werden.

4.2.2 Sonstige Säugetiere

Sonstige geschützte Säugetierarten sind projektspezifisch nicht betroffen.

4.2.3 Reptilien

Als potentiell vorkommend sind aufgrund der Datenlage der Artenschutzkartierung Zauneidechse und Schlingnatter einzuordnen (*online-Arbeitshilfe LfU Bayern Landkreis Aschaffenburg*).

Schwerpunktorkommen der Schlingnatter sind für die wärmebegünstigten Weinbaulagen des Maintals und der Seitentäler anzunehmen. Ein Vorkommen innerhalb des Geltungsgebietes kann aber ausgeschlossen werden, da typische Habitatstrukturen der Art nicht vorhanden sind.

Typische Habitatstrukturen für die Zauneidechse sind v.a. im Westen und Süden des Geltungsbereiches vorhanden (Böschungen an der Bahnhofstraße mit Gehölzaufkommen, Laub, Steinen und offene, teilweise sich in Sukzession befindliche, ungenutzte Flächen mit Anbindung an die Bahnhofstraße).

Eine gezielte Nachsuche der Zauneidechse mit vier Begehungen zu deren Aktivitätszeit führte zu keinen Nachweisen. Verbotstatbestände können daher ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet wurden am 28.09.2018 drei Exemplare der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) am südlichen Rand von Gärten in einem Grünstreifen an einer Garage festgestellt.



Die Art befindet sich derzeit in Ausbreitung über Bahnstrecken und Speditionsverkehr. Da im Planungsraum wie auch in Unterfranken keine gebietsheimischen Vorkommen bekannt sind, wird hier von Tieren aus gebietsfremder Herkunft ausgegangen (wie auch bei Vorkommen in Aschaffenburg und Würzburg genetisch belegt). Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Umwelt (s. Artensteckbrief) und der Regierung von Unterfranken als Höhere Naturschutzbehörde fallen gebietsfremde (allochthone) Tiere nicht unter den gesetzlichen Artenschutz nach § 44 BNatSchG und Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Vorsorglich soll im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zur Vermeidung der Tötung der Mauereidechse vor Baubeginn bis zum Bauende ein Reptilienschutzzaun entlang der südlichen Grenze des Grundstücks Flur-Nr. 6642, 6643, 6643/3 aufgestellt und unterhalten werden.

Auf dem gemeindlichen Grundstück Flur-Nr. 500/12 werden, zusätzliche stark besonnte Lebensraumstrukturen für die Mauereidechse geschaffen (Steinriegel, Trockenmauer, Sandbunker).

4.2.4 Amphibien

Im Plangebiet bestehen keine Habitate geschützter Amphibienarten.

Verbotstatbestände sind daher nicht relevant.

4.2.5 Libellen

Im Plangebiet bestehen keine Habitate geschützter Amphibienarten.

Verbotstatbestände sind daher nicht relevant.

4.2.6 Käfer

Im Plangebiet bestehen keine Habitate geschützter Amphibienarten.

Verbotstatbestände sind daher nicht relevant.

4.2.7 Tagfalter

Im Plangebiet bestehen keine Habitate geschützter Amphibienarten.

Verbotstatbestände sind daher nicht relevant.

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

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot von Lebensstätten:

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:

Erhebliches Stören von Vögeln 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:

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 Tötungsrisi-



ko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen *signifikant* erhöht.

4.3.1 Übersicht über das (potentielle) Vorkommen der betroffenen Europäischen Vogelarten

Es ergeben sich folgende ökologischen Gilden, welche auf ihre Betroffenheit durch das Vorhaben zu untersuchen sind:

Ökologische Gilde der Siedlungsbereiche – Wert gebende Arten

Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsraum nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Europäischen Vogelarten (nach Atlas der Brutvögel in Bayern, 2012):

| Art | Art | RLB | RLD | sg |
|--------------------------------|-------------------------|-----|-----|----|
| Amsel ^{*)} | Turdus merula | - | - | - |
| Bachstelze ^{*)} | Motacilla alba | - | - | - |
| Blaumeise ^{*)} | Parus caeruleus | - | - | - |
| Bluthänfling | Carduelis cannabina | 2 | V | - |
| Buchfink ^{*)} | Fringilla coelebs | - | - | - |
| Eichelhäher ^{*)} | Garrulus glandarius | - | - | - |
| Elster ^{*)} | Pica pica | - | - | - |
| Erlenzeisig | Carduelis spinus | - | - | - |
| Feldsperling | Passer montanus | V | V | - |
| Gartenbaumläufer ^{*)} | Certhia brachydactyla | - | - | - |
| Gartengrasbüchel ^{*)} | Sylvia borin | - | - | - |
| Gartenrotschwanz | Phoenicurus phoenicurus | V | - | - |
| Gimpel ^{*)} | Pyrrhula pyrrhula | - | - | - |
| Girlitz ^{*)} | Serinus serinus | - | - | - |
| Goldammer | Emberiza citrinella | V | - | - |
| Grünfink ^{*)} | Carduelis chloris | - | - | - |
| Grünspecht | Picus viridis | - | - | - |
| Habicht NG | Accipiter gentilis | - | - | x |
| Haubenmeise ^{*)} | Parus cristatus | - | - | - |
| Hausrotschwanz ^{*)} | Phoenicurus ochrurus | - | - | - |
| Haussperling ^{*)} | Passer domesticus | V | V | - |
| Heckenbraunelle ^{*)} | Prunella modularis | - | - | - |
| Kernbeißer ^{*)} | Coccothraustes c. | - | - | - |
| Kleiber ^{*)} | Sitta europaea | - | - | - |
| Kohlmeise ^{*)} | Parus major | - | - | - |
| Mauersegler NG | Apus apus | V | | |
| Mäusebussard NG | Buteo buteo | - | - | x |
| Mehlschwalbe NG | Delichon urbicum | V | V | - |
| Mönchsgrasmücke ^{*)} | Sylvia atricapilla | - | - | - |
| Rabenkrähe ^{*)} | Corvus corone | - | - | - |
| Rauchschwalbe NG | Hirundo rustica | 3 | V | - |
| Ringeltaube ^{*)} | Columba palumbus | - | - | - |



| Art | Art | RLB | RLD | sg |
|----------------------------------|----------------------------|-----|-----|----|
| Rotkehlchen ^{*)} | Erithacus rubecula | - | - | - |
| Rotmilan NG | Milvus milvus | - | - | x |
| Schleiereule NG | Tyto alba | - | - | x |
| Singdrossel ^{*)} | Turdus philomelos | - | - | - |
| Sommergoldhähnchen ^{*)} | Regulus ignicapillus | - | - | - |
| Sperber NG | Accipiter nisus | - | - | - |
| Star ^{*)} | Sturnus vulgaris | - | - | - |
| Stieglitz ^{*)} | Carduelis carduelis | - | - | - |
| Straßentaube ^{*)} | Columba livia f. domestica | - | - | - |
| Sumpfmeise ^{*)} | Parus palustris | - | - | - |
| Türkentaube ^{*)} | Streptopelia decaocto | - | - | - |
| Turmfalke NG | Falco tinnunculus | V | - | - |
| Wacholderdrossel ^{*)} | Turdus pilaris NG | - | - | - |
| Zaunkönig ^{*)} | Troglodytes troglodytes | - | - | - |

*) weit verbreitete Arten („Allerweltsarten“), bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt (vgl. Abschnitt "Relevanzprüfung" der Internet-Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bei der Vorhabenzulassung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt)

Hinweise zur Legende:

NG = Nahrungsgast // RV = Vorkommen in Randbereichen außerhalb des Eingriffsbereichs

Spalten: RLB = Rote Liste Bayern / RLD = Rote Liste Deutschland /
sg = streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

| Kategorien der Roten Listen | | | |
|-----------------------------|---|---|------------------------|
| 0 | ausgestorben oder verschollen | 1 | vom Aussterben bedroht |
| 2 | stark gefährdet | 3 | gefährdet |
| G | Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt | | |
| R | extrem seltene Arten oder Arten mit geografischen Restriktionen | | |
| D | Daten defizitär | | |
| V | Arten der Vorwarnliste | | |

Ökologische Gilde der Siedlungsbereiche mit Hausgärten, Wohn- und Nebengebäuden
(z.B. Hausrotschwanz, Girlitz, Türkentaube, Haussperling, ...)

1 Grundinformationen

Rote-Liste Status Deutschland: s. Tabelle

Art(en) im UG nachgewiesen potenziell möglich
Status: siehe o.a. Tabelle

Erhaltungszustand der Art auf Ebene der kontinentalen Biogeographischen Region Bayerns

günstig ungünstig – unzureichend ungünstig – schlecht

Die ökologische Gilde nutzt die Gebäude und Außenanlagen der Einzelhandelsbetriebe im südlichen Plangebiet sowie die Wohngebäude an der Bahnhofstraße im Norden als Habitat, hier auch Fragmente von Nestern der Mehlschwalbe. Je nach Pflege- oder Nutzungsintensität der Grünflächen und Alter des zugehörigen Gehölzbestands zeigen sich auch „Allerweltsarten“, die auf Gehölze/ Gebüsch angewiesen sind.

Mit der komprimierten Bebauung geht ein Verlust von Wuchsorten (Pionier-/ Ruderalflora, Ziergartengrün, Straßenbegleitgrün einschließlich einzelner Bäume) einher. Es erfolgt ein Ersatz durch neu anzulegende Vegetationsflächen auf 10 - 20 % der Bauflächen, ca. 60 neu zu pflanzende Laubbäume, Dachbegrünung.



Ökologische Gilde der Siedlungsbereiche mit Hausgärten, Wohn- und Nebengebäuden

(z.B. Hausrotschwanz, Girlitz, Türkentaube, Haussperling, ...)

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Population** wird demnach bewertet mit:

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

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 Habitate der ökologischen Gilde durch Umbau oder Nachverdichtung temporär verloren. Einige ubiquitäre Arten der Gilde wie z.B. Haussperling, Türkentaube, Girlitz oder Hausrotschwanz werden das Plangebiet weiterhin oder neu als Habitat nutzen.

Die Lebensstätten der Arten der ökologischen Gilde bleiben im räumlichen und funktionellen Zusammenhang erhalten, da Lebensstätten qualitativ und quantitativ ausreichend im besiedelten Bereich Eisenfelds erhalten bleiben. Ein Verbotstatbestand durch Schädigung kann nicht abgeleitet werden.

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, nachdem ausreichend quantitativ und qualitativ geeignete Lebensräume neu angelegt werden (Ersatz durch neu anzulegende Vegetationsflächen auf 10 - 20 % der Bauflächen, ca. 60 neu zu pflanzende Laubbäume, Dachbegrünung).

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

Betriebsbedingte Verletzungs- und Tötungssachverhalte (Verkehr, Nutzung der Gebäude, Lager- und Stellplatzflächen) sind nicht zu erwarten, wenn die im Folgenden aufgeführten Konfliktvermeidenden Maßnahmen ergriffen werden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

1. Unvermeidbare Rodungsarbeiten und Schnittmaßnahmen an Gehölzen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel dienen, sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. - 28.02. durchzuführen.
2. Die Baufeldräumung sowie der Abbruch oder Umbau von für Fledermäuse oder Vögel zugänglichen bzw. genutzten Gebäuden / Hallen ist ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig.
Die Baufeldräumung ist außerhalb dieser Zeit möglich, wenn
 1. eine artenschutzkundige Fachkraft vor Baubeginn keine aktuell besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten feststellt oder
 2. zuvor die betreffenden Flächen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Vogelarten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung in diesem Zustand gehalten werden.
3. Baumaßnahmen (Beseitigung der Vegetationsschicht / Baufeldräumung) im Bereich von Wiesen, Brachen, Gras- und Krautfluren sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.
Sie sind im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. nur zulässig, wenn
 4. zuvor (außerhalb des Schutzzeitraums zwischen 01.03. und 30.09.) die Vegetationsschicht im Baubereich und Baufeld für Boden brütende Vogelarten unattraktiv gestaltet ist, z.B. durch kurzes Abmulchen oder Schwarzbrache - der unattraktive Zustand ist dann während des Schutzzeitraums bis zum baulichen Eingriff zu erhalten - bzw. wenn
 5. eine Begehung zur Überprüfung von bestehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Gelege,



Ökologische Gilde der Siedlungsbereiche mit Hausgärten, Wohn- und Nebengebäuden

(z.B. Hausrotschwanz, Girlitz, Türkentaube, Haussperling, ...)

Jungvögel,...) durch Fachkraft (z.B. Biologe, Landschaftsplaner,...) innerhalb der Fortpflanzungszeit ergibt, dass im Eingriffsbereich keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten festgestellt werden.

6. Großflächige Glasfassaden sind zu vermeiden. Bei Fenstern/ Glasscheiben ab einer Größe von 2 m² sind Maßnahmen gegen Vogelschlag aufgrund von Spiegelung und Durchsicht zu ergreifen:
7. Wahl transluzenter Materialien oder
8. flächige, außenseitige Markierung oder
9. Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %) oder
10. außenseitiges Anbringen von Punktrastern oder anderen für Vögel sichtbaren Strukturen mit mindestens 25 % Deckungsgrad oder
11. Verwendung von UV-Licht reflektierenden Strukturen (z.B. Vogelschutzglas „Ornilux“ oder gleichwertig),
12. Sonstige geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag (Jalousien,...)

Tötungsverbot ist erfüllt: ja nein

5. Gutachterliches Fazit

Geprüft wurden nach einer Relevanzprüfung folgende Tierarten, -gruppen und ökologischen Gilden:

- Säugetiere: Fledermäuse,
- Reptilien: Zauneidechse.
- Vogelarten: ökologische Gilde der Siedlungsbereiche.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie geschützte Tierarten können vermieden werden, wenn die aufgeführten, Konflikt vermeidenden Maßnahmen ergriffen werden. CEF-Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Die unter Kapitel 3.1 aufgeführten Konflikt vermeidenden Maßnahmen sind im Bebauungsplan als Festsetzungen aufzuführen, damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.



D HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Marktgemeinderat des Marktes Eisenfeld hat am 14.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Märktezentrum an der Erlenbacher Straße (nördlicher Teil)“ beschlossen. und am 25.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2018, geändert am 15.10.2018, hat in der Zeit vom 02.11.2018 bis 03.12.2018 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2018, geändert am 15.10.2018, hat in der Zeit vom 30.10.2018 bis 03.12.2018 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2020 bis 17.04.2020 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2020 bis 17.04.2020 öffentlich ausgelegt.

Am Bebauungsplanverfahren wurden folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen mit Schreiben vom 30.10.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, mit Schreiben vom 09.03.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Landratsamt Miltenberg (Sachgebiete Bauplanung-und Bauordnungsrecht, Natur-und Landschaftsschutz, Immissionsschutz, Wasser-und Bodenschutz, Brandschutz)
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Regierung von Unterfranken
- Regionaler Planungsverband
- Vermessungsamt Aschaffenburg, Außenstelle Klingenberg
- Kreisbrandinspektion Miltenberg
- Industrie-und Handelskammer
- Handwerkskammer
- Handelsverband
- Stadt Obernburg
- Stadt Erlenbach
- Markt Kleinwallstadt
- Markt Eschau
- Abwasserverband Main/Mümling/Elsava
- Gasversorgung Unterfranken
- Bayernwerk AG Netzdienste Unterfranken
- Deutsche Telekom

Nach den Bestimmungen des § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurden die Stellungnahmen der betroffenen, folgend genannten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstigen Institutionen zum geänderten Entwurf des Bauleitplanes in der Fassung vom 24.04.2020 nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB individuell eingeholt:



Die Änderungen bezüglich der Sortimente betreffen nicht die Grundzüge der Planung und wurden daher mit den betroffenen Behörden:

- der Regierung von Unterfranken,
- dem Regionalen Planungsverband
- sowie dem Handelsverband Bayern
- sowie mit der betroffenen Öffentlichkeit (den Grundstückseigentümern)

gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB individuell abgestimmt. Die zusätzliche Einschränkung von Nutzungen berührt die Belange anderer Behörden oder der übrigen Öffentlichkeit nicht. Daher konnte auf eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB verzichtet werden.

Die Änderungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung betreffen nicht die Grundzüge der Planung und wurden daher mit der betroffenen Öffentlichkeit (den Grundstückseigentümern) gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB individuell abgestimmt. Der Verzicht auf ein zwingendes 2. Vollgeschoss sowie die Reduzierung der Mindestwandhöhe von 6,0 m um 1,0 m auf 5,0 m berührt die Belange der Behörden oder der übrigen Öffentlichkeit nicht. Daher konnte auf eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB verzichtet werden.

Der Bebauungsplan wurde am 27.04.2020 als Satzung beschlossen.