



MARKT ELSENFELD | „MARIENSTRASSE 35-37,
ELSENFELD“

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

Landkreis Miltenberg

Umweltbericht - Bestandsbeschreibung mit Bewertung,
zzgl. Abarbeitung der Eingriffsregelung

Datum 06.12.2021

PLANUNGSTRÄGER



Markt Elsenfeld
Marienstraße 29
63820 Elsenfeld

ENTWURFSVERFASSER

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24
D- 97318 Kitzingen
Tel. 09321-26800-50
www.arc-gruen.de
info@arc-gruen.de

.....
Gudrun Rentsch
Landschaftsarchitektin bdl. Stadtplanerin

B.Eng. Achim Müller
Landschaftsarchitekt

BEARBEITUNG

INHALT

1	Vorbemerkungen	5
2	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	5
3	Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung	6
4	Umweltschutzziele und übergeordnete Fachgesetze und Planungen	7
5	Relevante Wirkfaktoren des Planungsvorhabens	11
6	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	12
6.1	Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	12
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	13
6.3	Schutzgut Boden	16
6.4	Schutzgut Wasser	18
6.5	Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel	20
6.6	Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung	21
6.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	23
6.8	Schutzgut Fläche	24
6.9	Wechselwirkungen	25
6.10	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	26
7	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	27
7.1	Einstufung der Bestandssituation	27
7.2	Einstufung der geplanten Nutzung	32
7.3	Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität und des Kompensationsbedarfs	32

7.4	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a	
	BauGB	37
7.5	Berücksichtigung agrarstruktureller Belange	37

1 VORBEMERKUNGEN

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

Mit § 2a BauGB besteht die generelle Pflicht im Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplans regelmäßig einen Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung beizufügen. Im vorliegenden Bericht befinden sich Informationen zum Bestand und zur Bewertung sowie zur Eingriffsregelung gemäß Leitfaden. Ein vollständiger Umweltbericht wird zum Entwurf des Bebauungsplanes als selbständiger Teil der Begründung beigefügt.

2 INHALTE UND ZIELE DES BAULEITPLANS

Der Markt Elsenfeld beabsichtigt das am zentralen Knotenpunkt „Bahnhofstraße – Erlenbacher Straße – Marienstraße“ gelegene Areal („Shell-Kreisel“) einer Umnutzung zuzuführen. Das Grundkonzept hierfür basiert auf den Entwürfen des „Integrierten Entwicklungskonzeptes (ISEK) des Marktes Elsenfeld. Hier wird auf dem nun vorliegenden Planungsgelände im Norden „Wohnen“ und „Freiraum/Ökologie“ im südlichen Teilbereich vorgesehen.

Diese Ziele werden mit dem Vorentwurf des hier zu Grunde liegenden Bebauungsplan umgesetzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,94 ha auf den Flurstücken mit den Nrn. 6533, 6533/1, 6533/2, 6533/2, 6531/5, 6531/2, 6530/5, 6530/4, 6530/3, 6510/1, 6401/5, 6401/4, 6401/3, 6401/2, 6276/4, 6276/3, 6276/2, 6276, 6274/2, 6276, 6274/2, 6274, 6273/3, 6273, 6272, 6270, 6265/6 der Gemarkung und Marktgemeinde Elsenfeld.

Im Plangebiet werden 0,55 ha urbanes Gebiet sowie 0,39 ha als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Im urbanen Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 festgesetzt.

Zur Einbindung des Baugebietes werden u. a. Einzelbaumpflanzungen festgesetzt.

Weitere Angaben zu den Inhalten der Planung sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

3 UNTERSUCHUNGSRAHMEN UND UNTERSUCHUNGSMETHODEN FÜR DIE UMWELTPRÜFUNG

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung erfolgt in Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse wurden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten. Die zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise werden in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Planungsumgriffs werden u. a. herangezogen:

- Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1)
- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Elsenfeld
- Daten der Biotop- und Artenschutzkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Miltenberg (2006)
- geologische Karte 1:25.000 und Bodenschätzung (Umwelt-Atlas Bayern, BayernAtlasPlus)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (liegt zum Entwurf vor)
- Immissionsschutzgutachten (liegt zum Entwurf vor)
- eigene Erkenntnisse durch Ortsbegehung im Herbst 2021

Inhaltlich liegen die Schwerpunkte der Untersuchung bezogen auf die geplanten Flächennutzungen, die örtliche und naturräumliche Situation und die Funktion des Naturhaushaltes in erster Linie auf

- der Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Schutzgüter Arten / Biotope, Wasser, Boden)
- dem Schutz des Menschen vor vermeidbaren Lärmbelastungen
- dem Schutz des Landschafts- bzw. Ortsbildes vor Beeinträchtigungen im weiteren Umgriff des Planungsgebietes.

Die zu erwartenden Wirkfaktoren wurden auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan

abgeschätzt und in einem dem Planungsstand entsprechenden Konkretisierungsgrad berücksichtigt. Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

4 UMWELTSCHUTZZIELE UND ÜBERGEORDNETE FACHGESETZE UND PLANUNGEN

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen (insbes. Artenschutz und Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG, § 44 BNatSchG, Art. 12-16 FFH-Richtlinie, Art. 5 VS-Richtlinie), dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasser-, Boden- und Denkmalschutzrecht und den in Kap. 3 genannten umweltbezogenen Plänen und Dokumenten, wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende Regelwerke und Orientierungshilfen berücksichtigt:

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - ein Leitfaden (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, 2003)
- Hinweise der Obersten Baubehörde zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN, Stand 1/2018)

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020** und dem **Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (Region 1)**:

- Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden. [LEP 7.1.4 G]
- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert werden. [LEP 7.1.5 G]
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [LEP 3.2 Z]

- Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. [LEP 1.3.2 G]
- In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden. [LEP 1.3.2 G]
- Das Leitbild der räumlichen Entwicklung ist eine Region der kurzen Wege. Der Bayerische Untermain soll sich durch kompakte, integrierte, gut erreichbare und ausgewogene Strukturen auszeichnen. [RP 1 1.2 – 01 G]
- Durch integrierte, bestandsorientierte Siedlungs- und Verkehrsplanungen sollen der Flächenverbrauch reduziert, Erreichbarkeiten verbessert, umweltverträgliche Verkehre gestärkt sowie ausreichend Gewerbeflächen und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. [RP 1 1.2 – 02 G]
- [...] Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten und eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen ist anzustreben. [...] [RP 3.1.1 – 01 G]
- [...] Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung von brachliegenden oder minder genutzten Gebieten im Innenbereich durchgeführt werden. [RP 3.1.3 – 02]
- Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich soll der Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen werden. [RP 4.1.3.1 – 08 G]
- [...] Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten. [...] [RP 3.1.1 – 01 G]
- Die hochwassergefährdeten Siedlungsgebiete am Main und seinen Nebengewässern sollen durch Rückhaltebecken, Gewässerausbauten, Deichbauten und Geländeauffüllungen vor Überschwemmungen geschützt werden. [RP 4.3.5 – 01]

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Miltenberg formuliert für den Naturraum u. a. die folgenden naturschutzfachlichen Ziele:

- Optimierung von Bachtälern mit wichtiger Funktion für den regionalen Feuchtgebietsverbund und mit teilweise noch hochwertigen Feuchtwiesenkomplexen
- Sicherung und Wiederherstellung der Funktion von Elsava (Erf, Mud und Mömling) als überregionale Vernetzungsachsen für Fließgewässerorganismen und Lebensraum typischer Arten kleiner Flüsse.

Gemäß der **amtlichen Biotopkartierung** befindet sich innerhalb sowie entlang der Nord-/Ost-/Südgrenze Teile des kartierten Biotops „Elsava mit Begleitgehölzen, Ortsbereich Elsenfeld“ (6120-0116-005).

Darüber hinaus werden **Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 25 sowie 28 und 29 BNatSchG** sowie Gebiete des Netzes Natura 2000 durch das Planungsvorhaben nicht berührt.

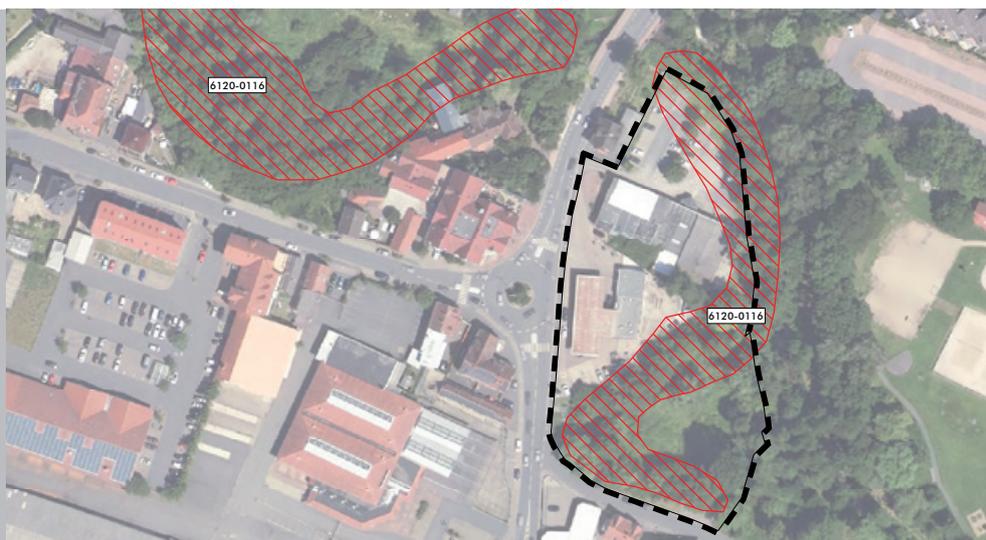


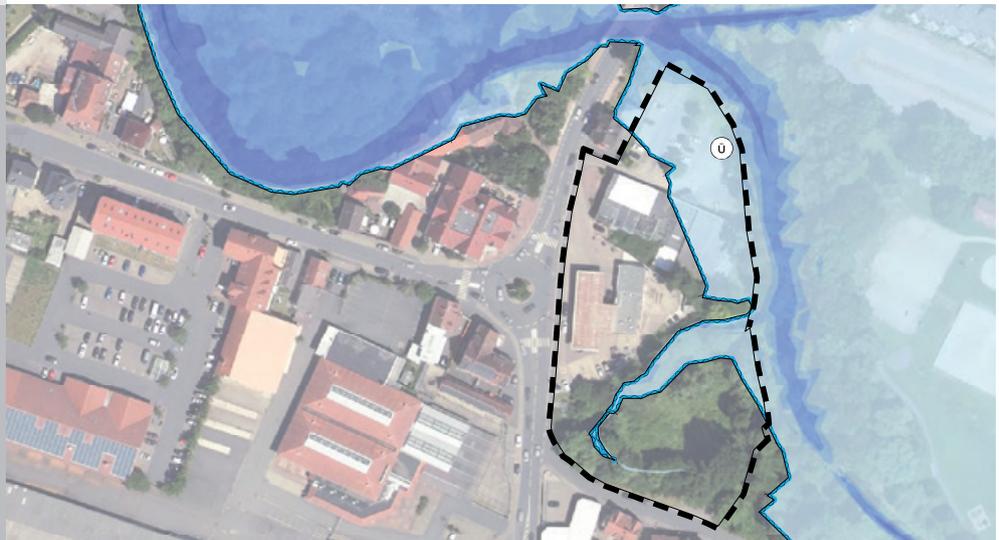
Abb. 1: Darstellung amtlich kartierter Biotope im Plangebiet

Kartendarstellung: arc.grün, 2021, maßstabslos

Mit dem angrenzenden Verlauf der „Elsava“ befindet sich das Planungsgebiet zu Teilen im festgesetzten **Überschwemmungsgebiet**. Die Hochwassergefahrenfläche HQ_{100} prognostiziert im betroffenen Planungsgebiet eine Wasserstandshöhe bis zu 0,5 m ü. GOK.

Abb. 2: Darstellung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Plangebiet

Kartendarstellung: arc.grün, 2021, maßstabslos

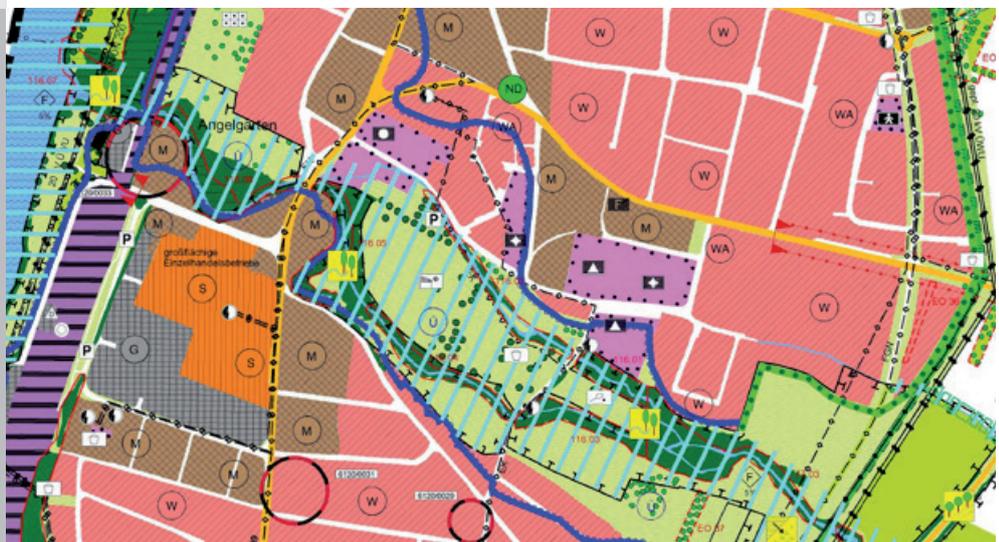


Weitere Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz (§§ 51, 53 WHG) sind im Geltungsbereich nicht zu verzeichnen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet derzeit Mischgebiet dar.

Abb. 3: Ausschnitt FNP der Markt-gemeinde Elsenfeld, maß-stabslos



5 RELEVANTE WIRKFAKTOREN DES PLANUNGSVORHABENS

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden (vgl. Tab. 1). Während anlagebedingte Beeinträchtigungen durch Form und Umfang des Planungsvorhabens verursacht werden und nach Beendigung der Bauarbeiten bestehen bleiben, sind auch die durch den Baubetrieb vorübergehenden Beeinträchtigungen und Konflikte zu berücksichtigen, die nach Abschluss der Bauarbeiten zu beheben sind. Als nutzungsbedingt bezeichnet werden die durch den Betrieb verursachten anhaltenden Wirkungen auf das Umfeld der Maßnahme.

Wirkfaktor	Wirkzone, -intensität und -dimension	betroffenes Schutzgut
baubedingte Projektwirkung		
bauzeitliche Emissionsbelastung	temporär erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der bestehenden Erschließungsstraße durch Bau- und Lieferfahrzeuge Lärm- und Schadstoffemissionen, Abgase, Erschütterungen durch Baufahrzeuge und während des Bauarbeiten	Mensch Arten, biolog. Vielfalt, Klima/Luft
Gefährdung durch Eintrag wasser-gefährdender Stoffe im Falle eines Hochwassers	Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets	Wasser Arten, biolog. Vielfalt
anlagebedingte Projektwirkung		
Überbauung, Erschließung, Aufschüttungen/Abgrabungen (Netto-Versiegelung)	Beibehaltung der Flächenversiegelung Beibehaltung der gebietseigenen Rückhaltefunktion Veränderung der Geländegestalt und des Ortsbildes Struktur-/Lebensraumverlust	Boden; Wasser; Fläche Orts-/Landschaftsbild Arten, biolog. Vielfalt;
betriebsbedingte Projektwirkung		
Verkehrsaufkommen	erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Erschließungsstraße	Mensch; Klima/Luft
Gefährdung durch Eintrag wasser-gefährdender Stoffe im Falle eines Hochwassers	Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets	Wasser Arten, biolog. Vielfalt

Tab. 1: Wirkfaktoren und deren Dimension

6 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Das gesamte Plangebiet wurde der Bestandssituation entsprechend bewertet und eingestuft. Dabei wurde die Bedeutung der Schutzgüter nach Naturschutzrecht - Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Menschen, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) - berücksichtigt.

Die Einstufung der Schutzgüter nach Naturschutzrecht erfolgt in geringe, mittlere und hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I – III) gemäß dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Ergänzte Fassung 2003).

6.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen. Als nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung im Umfeld des Planungsvorhabens befindet sich auf Höhe des Parkplatzes eine Wohnhaus, welches von dem Planungsgebiet und der „Marienstraße“ im Osten, Westen und Süden begrenzt wird.

Das Planungsgebiet setzt sich aus drei Teilbereichen zusammen. Im Norden sowie im mittleren Bereich des Geltungsbereiches befinden sich im Bestand eine brach gefallene Parkplatzfläche sowie ein weiterer Brachestandort im Bereich einer ehemaligen Halle. Hieran anschließend befindet sich eine derzeit noch aktiv genutzte Tankstelle mit direkter Anbindung an den Kreisverkehr „Marienstraße - Bahnhofstraße - Erlenbacher Straße“. Westlich des Plangebietes befinden sich u. a. Geschäfte des Einzelhandels.

Das Plangebiet ist durch verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen der westlich des Geltungsbereiches angrenzenden Verkehrssituation vorbelastet.

Der südliche Teilbereich wird von einem renaturierten Altarm der „Elsava“ eingenommen. Dieser Bereich ist nicht erschlossen und aufgrund der Topographie sowie der Vegetationsausprägung als unzugänglich zu bezeichnen.

Mit dem Ziel, gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse für den Menschen dauerhaft zu erhalten und herzustellen, sind schädliche Umwelteinwirkungen wie Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen, Gerüche, Licht etc. auf das Wohn- und Lebensumfeld des Menschen so weit als möglich zu vermeiden.

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1)
- ISEK des Marktes Elsenfeld
- BayernAtlas plus
- Flächennutzungsplan

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:

- Ortseinsicht Herbst 2020

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist das Grundkonzept des Integrierten Entwicklungskonzeptes (ISEK) des Marktes Elsenfeld in Teilen (Bereich „Shell-Kreisel“) nicht umsetzbar.

Weiterhin würde ein zum Teil brach liegendes Areal an einem Knotenpunkt Elsenfelds nicht in eine nachhaltige Ortsentwicklung mit eingebunden werden.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Bei Durchführung der Planung kommt es zu temporären, baubedingten Störungen der angrenzenden Wohnnutzungen durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen).

Die auf das Plangebiet dauerhaft einwirkenden Immissionen aus dem Straßenverkehr sowie die aus dem Plangebiet auf benachbarte Wohnungen einwirkenden Schallimmissionen werden in einem Gutachten zum Bebauungsplanentwurf aufgezeigt. Auch werden die hierbei aus den angrenzenden Nutzungen (u. a. Streetballfeld, Veranstaltungen) des Elsava-parks auf das künftige Urbane Gebiet einwirkenden Schallimmissionen untersucht.

Hieraus resultierende Maßnahmen sowie eine abschließende Bewertung des Schutzgutes wird zum Bebauungsplanentwurf dargelegt.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Als potenzielle natürliche Vegetation würde sich im Planungsgebiet ohne Zutun des Menschen unter den gegebenen naturräumlichen Verhältnissen ein Flattergras - Buchenwald einstellen. Diese ist jedoch aufgrund der anthropogenen Nutzung nicht anzutreffen.

Die aktuelle Nutzungsstruktur ist durch den aktiven Tank-

Die Bedeutung und Bewertung der Biotoptypen und Lebensräume basiert auf den Kriterien Naturnähe, Strukturvielfalt, Regenerationsdauer, Ersetzbarkeit.

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Bayernatlas plus
- Flächennutzungsplan
- ABSP Bayern, Landkreis Miltenberg

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:

- Eigene Begehung im Herbst 2021
- faunistische Struktureinsicht durch das Büro ÖAW, Sommer/Herbst 2021
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (wird zum Enturf vorliegen)

stellenbetrieb sowie die angrenzende Parkplatznutzung geprägt. Gebäude und versiegelte bzw. stark verdichtete Flächen befinden sich im mittleren und nördlichen Teil des Geltungsbereiches.

Der topografisch tiefer liegende Parkplatzbereich weist einige Einzelgehölze, junger bis mittlerer Ausprägung sowie randliche Ruderal- und Brachestellen auf. Im Übergang (Böschung) zum Tankstellenbereich ist ein vegetatives Sukzessionsstadium festzustellen, welches mit dem Abriss des dort ehemaligen befindlichen Hallengebäudes entstanden ist.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches besteht aus einem renaturierten Altarm der „Elsava“. Die hier befindlichen Gehölzstrukturen verlaufen als geschlossenes Gewässerbegleitgehölz auch außerhalb entlang der gesamten östlichen Planungsgebietgrenze. Diese Fläche ist dem amtlich kartierten Biotop „Elsava mit Begleitgehölzen, Ortsbereich Elsenfeld“ (Biotop-Nr. 6120-0116-005) zuzuschreiben.

Das (potenzielle) Vorkommen streng bzw. gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten wird im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf der Grundlage vorhandenen Daten, der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit der anstehenden faunistischen Kartierung in im Frühjahr 2022 (ÖAW) untersucht. Dabei werden Arten bzw. Artengruppen, für die ein Vorkommen im Wirkraum des Planungsvorhabens aufgrund ihres Verbreitungsgebiets innerhalb des Naturraums und/ oder aufgrund ihrer Lebensraumansprüche ausgeschlossen werden kann, nicht als relevant identifiziert und von einer weiteren Betrachtung ausgenommen (Abschichtung).

Mit Einsichtnahme des Areals (Büro ÖAW, Herbst 2021) wurden geeignete Habitatstrukturen für Zauneidechsen festgestellt, so dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Art im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können.

Im Rahmen des Scoping nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB wurde seitens der Behörden auf ein potentielles Vorkommen von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten im Bereich der Tankstelle sowie auf ein zu untersuchendes Zauneidechsenvorkommen im Bereich des Parkplatzes sowie der Ruderal-/Bracheflächen verwiesen. Ebenfalls wurde auf ein Biberrevier an der Elsava hingewiesen.

Als Vorbelastung für die Tier- und Pflanzenwelt sind die bestehende Versiegelung, die starke Verdichtung sowie betriebsbedingten Auswirkungen (Lärm, Licht, Bewegungen)

der Tankstelle zu werten.

Im Eingriffsbereich können Vorkommen von Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten sind, aufgrund ungeeigneter Standortbedingungen ausgeschlossen werden.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung ist langfristig vom Verbleib der bestehenden Lebensraumstrukturen und -funktionen auszugehen. Auch wird es zu keiner wesentlichen Erhöhung der Nutzungsfrequenz innerhalb des Planungsgebietes oder im angrenzenden Randbereich zu den Gewässerbegleitgehölzen der „Elsava“ kommen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer temporären, baubedingten Zunahme von Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Baubetrieb. Durch die nutzungsbedingte Verkehrszunahme kommt es durch eine geringe Erhöhung von Schadstoff- und Lärmimmissionen zu geringen Störungen der Lebensraumstrukturen in den angrenzenden Freiräumen. Im Weiteren kommt es zu einem Verlust von Vegetationsstrukturen geringer (Ruderal-/Bracheflächen Einzelbäume junger Ausprägung) bis mittlerer (Einzelbäume, mittlerer Ausprägung) Bedeutung.

Die durch das Planvorhaben ausgelösten Wirkungen auf die artenschutzrechtlichen Belange werden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplanentwurf aufgezeigt.

Hieraus resultierende Maßnahmen sowie eine abschließende Bewertung des Schutzgutes wird zum Bebauungsplanentwurf dargelegt.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Durchgrünung des Baugebietes durch Pflanzgebote unter Verwendung von standortgerechten und stadtklimatauglichen Gehölzen

- insektenfreundliche Ausführung der Beleuchtung und Beschränkung der Leuchtstärke des jeweiligen Leuchtmittels auf max. 3000 K
- Ausrichtung der Beleuchtungen nur auf das Plangebiet (keine Beleuchtung bzw. Strahlwirkung der Leuchten in Richtung der angrenzenden Gewässerbegleitgehölze)
- Ausschluss von Fassadenbeleuchtung und Himmelsstrahlern sowie von beleuchteten Werbeanlagen

Maßnahmen zum Artenschutz

- Maßnahmen werden mit Vorlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplanentwurf dargelegt.

Bewertung

Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungs- und Verdichtungsgrades auf einem Großteil des Plangebietes von rd. 77 % des künftigen Urbanen Gebietes und den damit verbundenen geringen Vorkommen an Habitatstrukturen sowie der Festsetzung zur Sicherung von Gehölzbeständen und Gewässer im Bereich des naturnahen Altarms der „Elsava“, sind die nachteiligen anlagebedingten Umweltauswirkungen als gering für dieses Schutzgut zu werten.

Die temporären bzw. baubedingt zu erwartenden Auswirkungen sind unter Berücksichtigung der bestehenden verkehrsbedingten Vorbelastungen zu vernachlässigen.

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und Tierwelt ist in der Summe als gering einzustufen.

6.3 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die geplante MU-Fläche ist in ihrem Bestand zu großen Teilen (rd. 77 %) versiegelt bzw. überbaut/verdichtet. Innerhalb

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

siehe auch „Schutzgut Fläche“

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- UmweltAtlas Bayern (Übersichtsbodenkarte 1:25.000)
- Bayerisches Geologisches Landesamt & Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (2003)
- Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000

der versiegelten Bereiche sind keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr vorhanden, innerhalb der befestigten Schotterflächen sind die natürlichen Bodenverhältnisse in ihrer natürlichen Bodenfunktion bereits stark beeinträchtigt.

Der südliche Bereich „renaturierter Altarm der Elsave“ besteht aus Vega (Auen-Sedimenten). Diese Böden weisen eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort für natürliche Vegetation auf.

Die Eignung als Filter und Puffer für Schadstoffe ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers bzw. der regelmäßigen Überflutung als gering zu bewerten.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung ist von gleichbleibenden Bodenverhältnissen bezüglich der Bodenfunktionen auszugehen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Mit der Umsetzung der Planung wird im Bereich des Parkplatzes (Bereich HQ₁₀₀) eine weitere Überbauung von knapp 100 m² ermöglicht. Im Bereich der Bestandsbebauung entsteht keine zusätzliche Überbauung zum Status quo. Im Bereich der Nachverdichtung kommt es in den künftigen Bauflächen zum Verlust aller noch bestehenden, natürlichen Bodenfunktionen.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- dauerhafte Begrünung unversiegelter Grundstücksflächen
- Festsetzung von Verwendung versickerungsfähiger, offener Beläge auf untergeordneten Verkehrsflächen soweit möglich
- Herstellungsfrist von Bepflanzungsmaßnahmen (1 Jahr nach Baufertigstellung bzw. Nutzungsaufnahme) zur schnellen Wiederbegrünung

Bewertung

Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung unter Berücksichtigung der aktuellen Standortqualität sowie der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in der Summe als gering zu bewerten.

6.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Vorhabengebiet wird von Osten kommend von der „Elsava“, Gewässer 2. Ordnung umflossen. Ein renaturierter Altarm des Flusses mit hoher Naturnähe durchläuft den südlichen Teil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Topographisch bedingt, liegen Teile des nördlich und südlich liegenden Vorhabengebietes innerhalb des festgesetzten **Überschwemmungsgebietes** der „Elsava“.

Hierbei wird im nördlichen Teilbereich, eine bisher und auch künftig als Parkplatz genutzte Fläche, gemäß der Angaben zur Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ mit bis zu 0,5 m überschwemmt.

Das Vorhabengebiet ist der hydrogeologische Einheit des Quartär des Maintals zuzuordnen, welcher als überregional bedeutender Poren-Grundwasserleiter mit meist hohen, bei erhöhtem Feinkornanteil und mäßigen Durchlässigkeiten und Ergiebigkeiten zu beschreiben ist.

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Einschränkungen der Grundwasserneubildung sind durch die bestehende Versiegelung/Überbauung/Verdichtung von rd. 77% im Bereich des künftigen MU-Gebietes gegeben. Dies führt neben der einer Verringerung der Grundwasserneubildung auch zur Reduktion des Rückhaltevermögens und der Versickerungsfähigkeit des Bodens.

Im Jahr 2016 wurden neben Bodenproben im Bereich des Parkplatzes sowie eines ehemaligen Hallenstandortes auch zwei

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Gewässernutzungen offenstehen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Umweltatlas Bayern (Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000)
- BayernAtlas plus

(vgl. „URS DEUTSCHLAND GMBH EIN UNTERNEHMEN VON AECOM-UNTERNEHMEN (2016): Gefährdungsabschätzung Marienstraße 35 - 37, 63820 Elsenfeld. Stand 30.05.2016“)

Grundwassermessstellen (GWM 1 und GWM 2) im Bereich der Tankstelle beprobt. In den entnommenen Grundwasserproben wurden keine tankstellenspezifischen Schadstoffgehalte über dem jeweiligen Bestimmungswert analysiert.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Mit der zusätzlichen Überbauung und Versiegelung der Flächen wird es zu einer dauerhaften Reduzierung des Rückhaltevermögens und der Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie der Grundwasserneubildung im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Erschließung kommen (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad). Hierdurch wird der oberflächige Abfluss erhöht.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

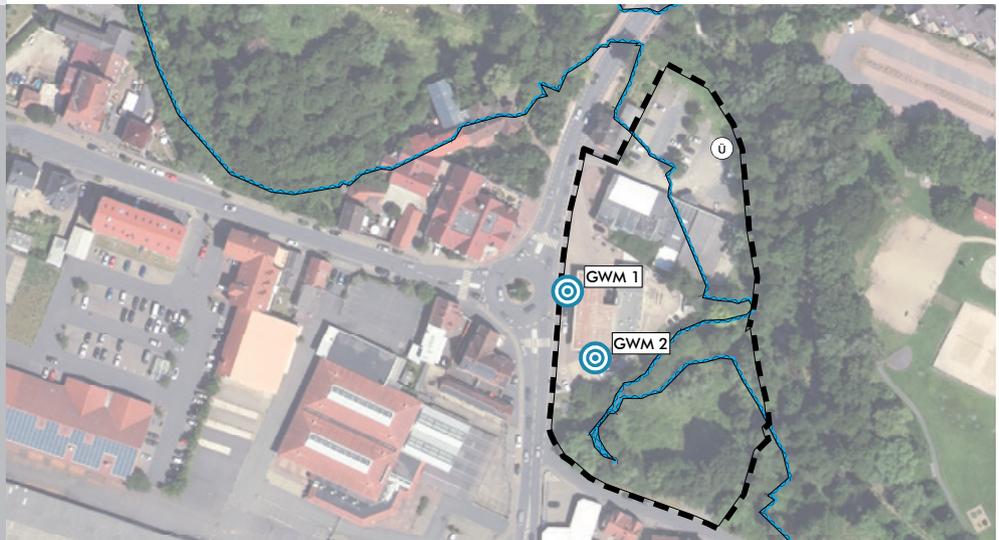
- die Bauvorhaben werden so errichtet, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden im Geltungsbereich zu erwarten sind (hochwasserangepasste Bauweise)
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf die für die bauliche Entwicklung erforderlichen Flächen (GRZ 0,8)

Bewertung

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden unter Berücksichtigung der Vorbelastungen sowie der formulierten Vermeidungsmaßnahmen als gering eingestuft.

Abb. 4: Standorte der Grundwassermessstellen sowie Darstellung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets

Kartendarstellung: arc.grün, 2021, maßstabslos



Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt.

Bezüglich der Erfordernisse zum Klimaschutz soll, im Sinne des § 1a BauGB, mit Maßnahmen dem Klimawandel entgegengewirkt werden und/oder es sollen planerische Anpassungen bezüglich der Auswirkungen des Klimawandels eingesetzt werden.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1 Abs. 3 BNatSchG) sind insbesondere „Luft und Klima“ mit naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Maßnahmen zu schützen. Dies gilt besonders für Flächen mit lufthygienischer und klimatischer Wirkung.

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- BayernAtlas plus
- Flächennutzungsplan

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:

- Eigene Begehung vor Ort im Herbst 2021

6.5 Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der südliche Teilbereich (renaturierte „Elsava“) trägt zur lokalen Frischluftproduktion und Lufthygiene (Filterwirkung) bei.

Die bebauten und versiegelten Flächen tragen zur Aufheizung des Gebietes bei. Klimarelevante Austauschbahnen sind nicht betroffen.

Lufthygienische Vorbelastungen bestehen durch Schadstoffimmissionen des angrenzenden Straßenverkehrs.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung, welche somit kleinräumig zu einem weiteren Aufheizeffekt beiträgt. Die im Geltungsbereich vor-

handene, der Frischluftproduktion dienende Gehölzstrukturen bleiben erhalten bzw. wird deren Sicherung festgesetzt.

Durch die nutzungsbedingte Verkehrszunahme kommt es zur Erhöhung von Schadstoffimmissionen im Plangebiet.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Erhaltung klimatischer Ausgleichsfunktionen (Frischlufthentstehung, Schadstofffilter) im Gebiet durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten
- Ergänzende Pflanzgebote, mit Folge der Durchgrünung der Bauflächen, Verschattung versiegelter Bereiche und Förderung der damit verbundenen kleinklimatischen positiven Effekte (Transpiration von Bäumen, Schadstoff- und Staubfilter, Beschattung, Temperatenausgleich)
- Festsetzungen zu Dachbegrünungen

Bewertung

Nachteilige Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Schutzgut Klima/Luft sind als unerheblich zu erwarten. Die Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens sind im gesamt-räumlichen Zusammenhang bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als gering zu bewerten.

6.6 Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Plangebiet liegt direkt am innerörtlichen Knotenpunkt „Bahnhofstraße – Erlenbacher Straße – Marienstraße“ („Shell-Kreisel“). Das Ortsbild wird von der bestehenden Tankstelle sowie den angrenzenden Verkehrsanlagen im Umfeld geprägt. Der nördliche Teilbereich mit brach gefallener Parkplatzfläche spielt aufgrund der topographisch abgesenkten Lage sowie dem zur Marienstraße hin vorgelagerten Wohnhaus eine für

Für eine allgemeine Beurteilung des Landschaftsbildes werden die grundsätzlichen Kriterien der Vielfalt, der landschaftlichen Eigenart und Schönheit und der Naturnähe der Landschaft herangezogen. Ferner sind für die landschaftsbezogene Erholung die Zugänglichkeit, Erreichbarkeit und Erschließung ebenso wie die Ruhe und Freiheit von Lärm- und Geruchsemissionen von Bedeutung. Der Charakter des Landschafts- und Stadtbildes steht in engem Zusammenhang mit den naturräumlichen und topographischen Verhältnissen als auch mit der historischen Siedlungsstruktur, dem baulichen Bestand und den Nutzungsstrukturen im Planungsumgriff.

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1)
- Flächennutzungsplan
- BayernAtlas plus

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:

- Eigene Begehung im Herbst 2021

das Ortsbild untergeordnete Rolle.

Zusammenfassend ist der künftig als MU-Gebiet geplante Bereich durch die bestehenden baulichen Nutzungen und Erschließungsflächen geprägt.

Der südliche Teilbereich mit den prägenden Gewässerbegleitgehölzen der „Elsava“ ist für das Ortsbild dagegen von hoher Bedeutung.

Im Plangebiet sind die rein funktional zu wertenden Nutzungen (Tankstelle und brach liegender Parkplatz) als eine Vorbelastung des Ortsbildes zu nennen.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird das Potential einer nachhaltigen Innenentwicklung mit Bezug auf die Ziele des ISEK Elsenfeld nicht entsprechend den gesellschaftlichen Anforderungen ausreichend ausgeschöpft.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Mit der Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine grundlegende ortsbildprägende Struktur für das Planungsgebiet vorgegeben. Dabei wird das Ortsbild künftig durch markante, raumbildende Gebäudekomplexe geprägt und die bestehenden raumbildenden Gehölzstrukturen werden gesichert. Für das Plangebiet ist mittelfristig mit einer deutlichen Verbesserung des Ortsbildes gegenüber dem Status quo zu rechnen. Die Fläche wird mit Umsetzung der Neubauplanungen einer deutlich größeren Zielgruppe zugänglich gemacht und somit erlebbar.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Erhalt der prägenden Gewässerbegleitgehölze
- Begrenzung der Gebäudehöhe
- Festsetzungen von Fassadengestaltung
- Eingrünung- und Freiflächengestaltung auf den innerörtlichen Freiflächen

Bewertung

Das Vorhaben führt zu einer nachhaltigen Aufwertung des Ortsbildes an einem stark frequentierten Knotenpunkt der Marktgemeinde Elsenfeld.

Baudenkmäler müssen, soweit zumutbar, von den Eigentümern instandgehalten, instandgesetzt, sachgemäß behandelt und vor Gefährdung geschützt werden (Art. 4 Abs. 1 BayDSchG).

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- BayernAtlas plus
- Flächennutzungsplan

6.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Auch bei Nicht-Durchführung der Planung sind nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter nicht zu erwarten.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Hinweis zur Meldepflicht und Sicherung von Bodendenkmälern bei Fund gemäß Art. 8 DSchG

Bewertung

Beeinträchtigungen von Kultur- oder Bodendenkmälern sind nicht zu erwarten.

6.8 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von rd. 0,94 ha. Die darin vorhandenen Flächennutzungen setzen sich wie folgt zusammen:

- Tankstellenbereich sowie ehemaliger Hallenstandort und Parkplatzfläche inklusive Zuwegungen: rd. 0,55 ha
- Renaturierter Altarm „Elsava“ mit Gewässerbegleitvegetation: rd. 0,39 ha

Beansprucht werden Böden mit hoher anthropogen verursachten Vorbelastungen (vgl. Kap. 7.3).

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die vorhandene Nutzung voraussichtlich zum Teil bestehen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Die vorliegende Planung sieht eine Flächeninanspruchnahme für die Umnutzung der Fläche in ein Urbanes Gebiet von ca. 0,55 ha vor. Hierbei sind im Bestand bereits rd. 77% der Fläche durch die Tankstelle, das ehem. Hallengebäude, Zufahrtswege und Parkplatzfläche versiegelt bzw. überbaut/verdichtet. Bei einer GRZ des künftigen MU-Gebietes von 0,8 erhöht sich die bestehende Überbauung/Flächenversiegelung von rd. 0,43 ha auf rd. 0,44 ha. Dementsprechend werden rd. 0,01 ha zusätzlich versiegelt/überbaut.

Der renaturierte Altarm der „Elsava“ mit rd. 0,39 ha, wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dementsprechend wird hier keine Fläche für einen baulichen Eingriff in Anspruch genommen.

Es ist eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen anzustreben. Daher sollen für die gemeindlichen Entwicklungen die Möglichkeiten insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und weitere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden (vgl. 30-ha-Ziel der Bundesregierung). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (gemäß § 1 Abs. 2 BauGB).

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- BayernAtlas plus
- Flächennutzungsplan
- Vorentwurf zum Bebauungsplan (Stand Dezember 2021)
- Bestandsaufmass (Stand Juni 2021)

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Festsetzung der maximalen rechtlich zulässigen GRZ zur maximalen Ausnutzung der Fläche und Minimierung der benötigten Flächenausdehnung
- Sicherung von bestehenden Gewässer- und Gehölzstrukturen durch Festsetzung im Bebauungsplan

Bewertung

Mit § 1a Abs. 2 BauGB wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird die Flächeninanspruchnahme auf das für eine angemessene Fläche zur Erweiterung und Umnutzung erforderliche Maß begrenzt. Die Flächenausweisung erfolgt in einem bisher schon umfangreich beanspruchten Areal und entspricht somit den Zielen der innerörtlichen Nachverdichtung. Eine Flächenausweisung an anderer Stelle kann vermieden werden.

6.9 Wechselwirkungen

Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sein können, sind zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes wie folgt zu nennen:

Mit den bestehenden Vorbelastungen bzw. bestehenden Nutzungen innerhalb des Geländes geht eine geringfügige zusätzliche Überbauung mit Ausweisung des MU-Gebietes einher. Dementsprechend verursachen Flächenversiegelung sowie Abgrabungen und Auffüllungen im Bereich der Baukörper und der Erschließungsflächen zusätzliche nachhaltige negative Auswirkungen auf die verbliebenen Bodenfunktionen in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Boden-/Wasserhaushalt, Retentionsfähigkeit, Schadstofffilter und Wasserspeicher, Lebensraumfunktion). Der dauerhafte zusätzliche Flächenverlust sowie die auch hiermit einhergehende Nutzungsänderung auf der Fläche bedingt eine Verringerung der Strukturvielfalt und verursacht somit Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt.

Gleichzeitig wirkt sich die Vorhabensplanung auf das Landschafts- bzw. Ortsbild aus.

Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch das Planungsvorhaben nicht gegeben.

6.10 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Aufgrund der geplanten Nutzungen im Rahmen eines Urbanen Gebietes (MU) besteht keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen. Es gilt ein Freihalten von Bebauungen und keine Einschränkung der Überflutungsflächen der Elsave durch das Vorhaben, so dass sich daraus keine Verschärfung der Hochwassersituation mit erhöhter Anfälligkeit gegenüber Hochwassergefahren bei Starkregenereignissen ableiten lässt.

Dementsprechend sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i) nicht zu erwarten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB).

7 NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG - VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Auf der Grundlage des in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen aktuellen Umweltzustandes werden in Orientierung am Leitfaden zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und Maßnahmen zum Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen ermittelt. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

7.1 Einstufung der Bestandssituation

Die Fläche wurde der Bestandssituation entsprechend nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bewertet und eingestuft. Dabei werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume (Biotope), Boden, Wasser, Klima/ Luft und das Landschafts- bzw. Ortsbild sowie die Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Fläche und Kultur-/Sachgüter nach Naturschutzrecht berücksichtigt (vgl. Tab. 2).

Weiterhin werden bestehende versiegelte Verkehrsflächen sowie Bestandsgebäude und Überbauungen (Tankstelle, ehem. Halle, Parkplatzfläche) nicht in die Bilanzierung einbezogen, da eine erneute Überbauung keine zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft darstellt.

Zu erhaltende Grünflächen und durch Pflanzbindungen gesicherte Grün-/ Gehölzbestände werden ebenfalls nicht als Eingriff gewertet (vgl. Abb. 6).

Der Geltungsbereich ist aufgrund der deutlichen Abgrenzung von unterschiedlichen Eingriffsbereichen sowie schutzgutbezogenen Bestandseinstufungen in drei Teilbereiche untergliedert:

- Teilbereich - Bestandsbebauung
- Teilbereich - Parkplatz, Bereich HQ100
- Teilbereich - renaturierter Altarm „Elsava“

Hierbei erfahren die ersten beiden Teilbereiche eine eingriffsbezogene Umnutzung. Der Teilbereich „renaturierter Altarm - Elsave“ erfährt keinen Eingriff, sondern wird zum Erhalt und Sicherung im Bebauungsplan festgesetzt. Dementsprechend entfällt für diesen Teilbereich eine Bestandseinstufung gemäß Leitfaden.

Teilbereich „Bestandsbebauung“		
Schutzgüter	Einstufung des Zustandes	Einstufung Kategorie
Arten, biologische Vielfalt, Natura 2000	großflächig versiegelte/überbaute Bereiche; teils Schotterfläche (verdichtet), Brachefläche	I-
Klima, Luft, Klimaschutz	großflächig versiegelte Bodenbereiche	I-
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	funktionale Flächennutzung für Kfz, keine Erholungsfunktion, Vorbelastungen/Immissionen durch Verkehr	I-
Boden	weitgehend versiegelter Boden durch Gebäude, Asphalt, Beton teils mit Aufschüttung	I-
Wasser	Gebiet größtenteils versiegelt, teils mit Aufschüttung, teils verdichtet Flächen ohne relevante Versickerungsleistung	I-
Orts- und Landschaftsbild	rein funktionaler Tankstellenbereich, brach liegende Parkplatzfläche, kleinteilige vegetative Ruderalbereiche sowie Verkehrsbegleitgrün	I-
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	-
Gesamtbewertung		I-

Teilbereich „Parkplatz, Bereich HQ ₁₀₀ “		
Schutzgüter	Einstufung des Zustandes	Einstufung Kategorie
Arten, biologische Vielfalt, Natura 2000	Schotterfläche (verdichtet), Ruderalflur, Brachefläche	I+
Klima, Luft, Klimaschutz	teils versiegelte Bodenbereiche, Flächen ohne kleinklimatische Austauschfunktionen	I
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	funktionale Flächennutzung für Kfz, keine Erholungsfunktion, Vorbelastungen/Immissionen durch Verkehr	I-
Boden	größtenteils versiegelte und verdichteter Boden durch Gebäude und Parkplatzfläche, teils mit Aufschüttung	I
Wasser	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet, zzgl. Hochwassergefahrenfläche HQ ₁₀₀ mit Überstauung von 0,5 m ü. GOK	II+
Orts- und Landschaftsbild	brach liegende Parkplatzfläche, vegetative Ruderal-/Brachebereiche	I-
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	-
Gesamtbewertung		II-

Tab. 2: Einstufung des Zustands der Schutzgüter



Abb. 5: Darstellung der Teilbereiche mit Einstufung der Bestandssituation

Kartendarstellung: arc.grün, 2021, maßstabslos

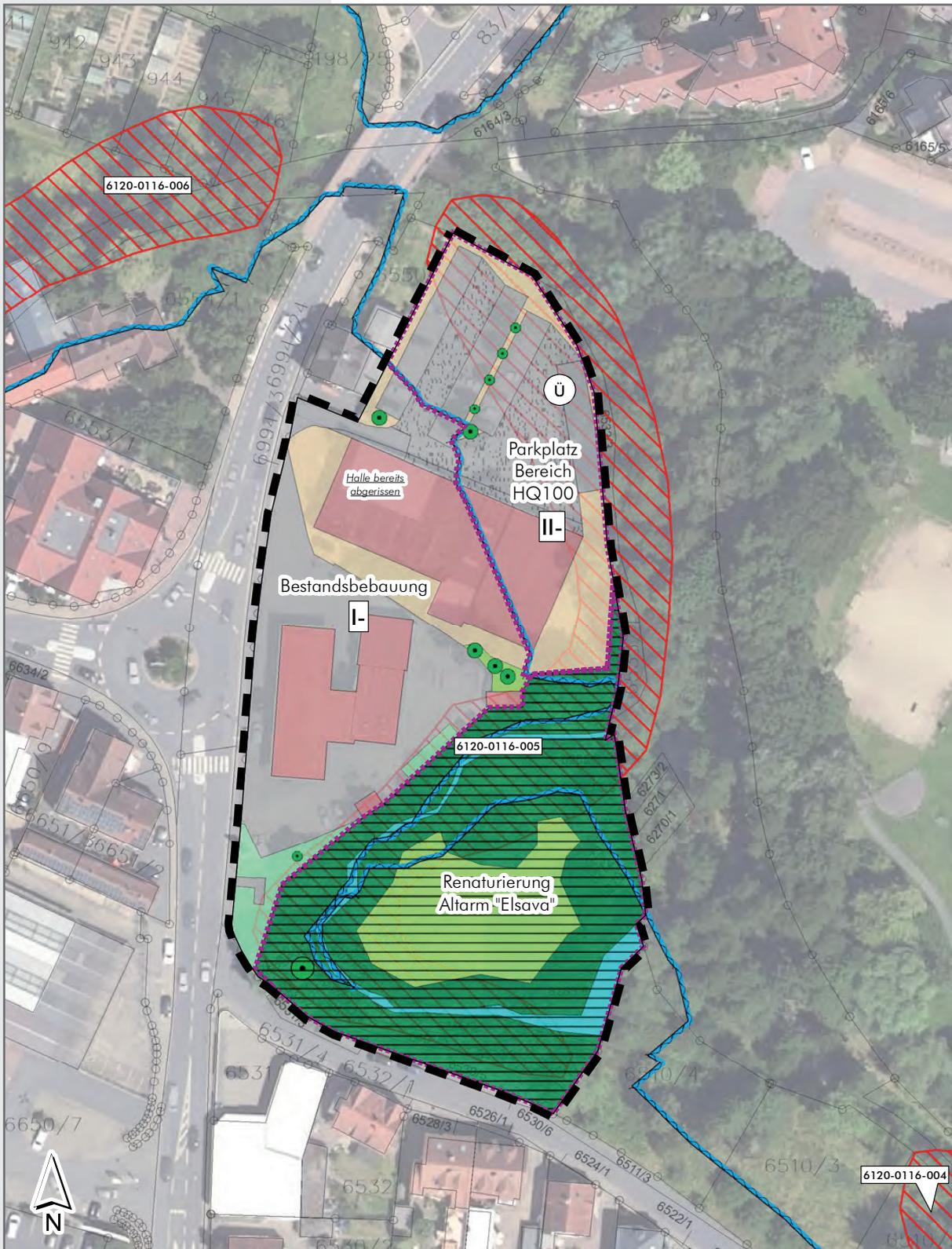
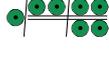
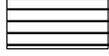


Abb. 6: Darstellung von ‚Bestand und Bewertung‘
Quelle: arc.grün landschaftsarchitekten. stadtplaner

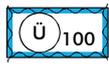
Bestand

	Fließgewässer
	Ufersäume, Säume und Staudenfluren
	Ruderalfläche (Brache) im Siedlungsbereich
	Verkehrsbegleitgrün, Straßennebenfläche
	Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkulturen
	Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten
	befestigter Schotterweg
	befestigte Verkehrsfläche, versiegelt
	Gebäude

Bewertung ¹⁾

	Kategorie I - III Gebiete geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie 0 = Bereiche OHNE Eingriff bzw. eingriffsneutral, nicht bewertet)
	Einteilung des Planungsgebiets in Teilbereiche - Parkplatz, Bereich HQ100 - Bestandsbebauung - Renaturierung Altarm "Elsava"
	Bereiche OHNE Eingriff bzw. eingriffsneutral

Sonstige Planzeichen

	Geltungsbereich
	Flurstücke mit Flurnummern
	Überschwemmungsgebiet HQ 100, amtlich festgesetzt
	Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer

7.2 Einstufung der geplanten Nutzung

Die geplante bauliche Nutzung als urbanes Mischgebiet (MU) sieht mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,8) eine hohe bauliche Dichte mit einem hohem Nutzungsgrad durch Überbauung und Versiegelung vor (vgl. Tab. 3). Die Einstufung der Flächen des urbanen Mischgebietes erfolgt gemäß Leitfaden als Typ A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad). Damit geht ein Verlust der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auf bisher unversiegelter Freiflächen im Bereich der Bauflächen einher.

Geplante Flächennutzung	Fläche ha	Versiegelungs- / Nutzungsgrad	Eingriffsschwere
Geltungsbereich insgesamt	0,94		
davon: Eingriffsfläche: Urbanes Mischgebiet	0,55	GRZ > 0,35	Typ A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad
davon: bereits versiegelte und bebaute Flächen	0,43		nicht als Eingriff bewertet
davon: zu erhaltende Grünstrukturen	0,39		nicht als Eingriff bewertet

Tab. 3: Einstufung der geplanten baulichen Nutzung nach Leitfaden

7.3 Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität und des Kompensationsbedarfs

Durch die Überlagerung der Kategorieinstufungen des Bestandes mit der Einstufung der geplanten Nutzungen (Eingriffsschwere) ergeben sich Teilflächen unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensitäten (vgl. Abb. 8). Grundlage ist die Matrix zur Festlegung von Kompensationsfaktoren des Leitfadens.

Für die Bewertung der Eingriffsschwere gemäß Leitfaden können bei einem mittleren bis hohen Nutzungsgrad für

- Flächen mit geringer Bedeutung in der Kategorie Typ A die Kompensationsfaktoren in der Spanne zwischen 0,3 bis 0,6

- Flächen mit mittlerer Bedeutung in der Kategorie Typ A die Kompensationsfaktoren in der Spanne 0,8 bis 1,0 liegen.

Aufgrund der Gesamtbewertung der Schutzgüter wird für die Bewertung der Eingriffsschwere gemäß Leitfaden für den Bauflächentyp A im

- Teilbereich „Bestandsbebauung“ der Faktor 0,3
- Teilflächenbereich „Parkplatz, Bereich HQ₁₀₀“ der Faktor 0,8 angenommen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Überbauungen, bezogen auf die jeweiligen Teilbereiche sowie der geplanten GRZ von 0,8 (MU-Gebiet), entsteht

- in Teilbereich „Bestandsbebauung“ keine weitere Beeinträchtigung, da 80% der Fläche bereits überbaut/versiegelt sind,
- in Teilbereich „Parkplatz, HQ₁₀₀“ eine zusätzlich Überbauung von 5% gegenüber dem Status quo. Das entspricht rd. 96 m².

Teilbereich	Fläche	versiegelte überbaute Fläche (Bestand)	Bestehende Überbauung (faktische GRZ)
Geltungsbereich insgesamt	0,94		
davon TB Bestandsbebauung	3.450 m ²	2.790 m ² (660 m ² ungebaut)	0,80
davon TB Parkplatz, HQ100	1.995 m ²	1.500 m ² (495 m ² ungebaut)	0,75
davon TB Renaturierter Altarm	3.900 m ²	---	---

Tab. 4: Übersicht Bestandsbebauung/ -versiegelung in Bezug auf die künftig zusätzlich beanspruchte Fläche

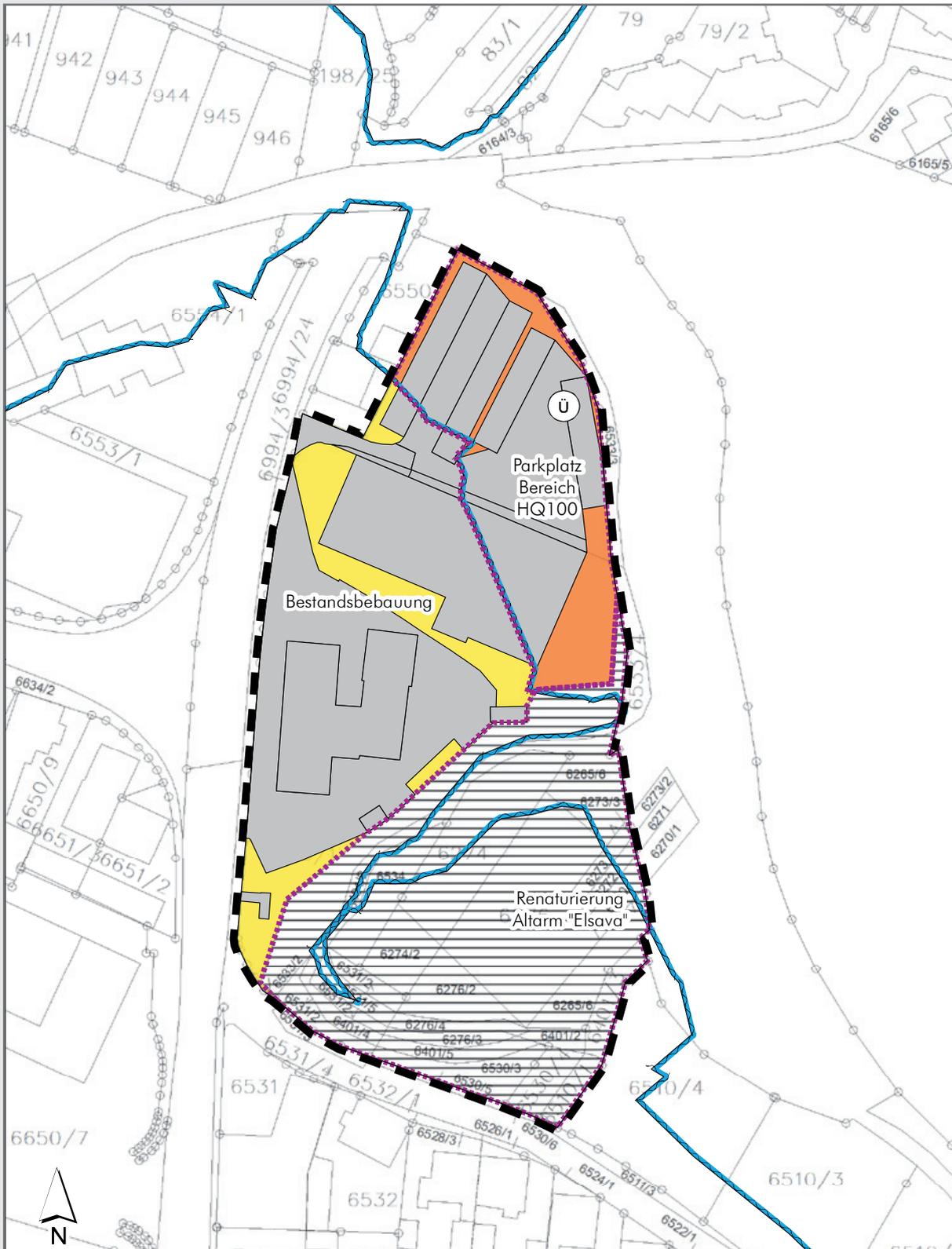


Abb. 7: Darstellung von ‚Einstufung der geplanten Nutzung und Beurteilung der Beeinträchtigungsintensität‘
Quelle: arc.grün landschaftsarchitekten. stadtplaner

Einstufung der geplanten Nutzung und Beurteilung der Beeinträchtigungsintensität

Eingriffsflächen ¹⁾

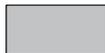


Typ A I- hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad
(Nachverdichtung auf Flächen geringer Bedeutung, unterer Wert
auf der Fläche: 0 m²)

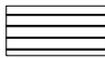


Typ A II- hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad
(Nachverdichtung auf Flächen mittlerer Bedeutung, unterer Wert
auf der Fläche: 96 m²)

Nicht als Eingriff bewertet



bereits versiegelt/bebaut



Bereiche OHNE Eingriff bzw. eingriffsneutral

Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich

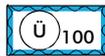


Einteilung des Planungsgebiets in Teilbereiche

- Parkplatz, Bereich HQ100
- Bestandsbebauung
- Renaturierung Altarm "Elsava"



Flurstücke mit Flurnummern



Überschwemmungsgebiet HQ 100,
amtlich festgesetzt

Für die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs ergibt sich - nach Leitfaden - der in Tab. 5 errechnete Ausgleichsbedarf.

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Fläche m ²	Eingriffsschwere	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf m ²
Gebiet geringer Bedeutung Kategorie I			Typ A 0,3 - 0,6	
Nachverdichtung in Teilbereich „Bestandsbebauung“	0	Typ A I (oben)	0,3	0
Gebiet mittlerer Bedeutung Kategorie II			Typ A 0,8 - 1,0	
Nachverdichtung in Teilbereich „Parkplatz, Bereich HQ ₁₀₀ “	96	Typ A II (unten)	0,8	77
Gebiet mit hoher Bedeutung Kategorie III			Typ A 1,0-3,0	
nicht vorhanden	-	-	-	-
Summe Eingriffsfläche/ Ausgleichsbedarf	96			77
Summe, nicht als Eingriff bilanziert davon:	9.345			
• bereits versiegelte und bebauete Flächen inkl. zu erhaltender un bebauter Flächen in Bezug zu einer künftig festgesetzten GRZ von 0,8	5.445			
• Erhalt von Grün- und Gehölzbeständen	3.900			
Gesamtfläche Geltungsbereich	9.441			

Tab. 5: Ausgleichsflächenbedarf

7.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB

Es wird ein Kompensations- bzw. Ausgleichsflächenbedarf von ca. 75m² für das Urbane Gebiet ermittelt (vgl. Tab. 4). Die Lage sowie die Entwicklungsziele der künftigen Kompensationsfläche wird mit dem Entwurf zum Bebauungsplan definiert.

Die Ausgleichsfläche kann sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des BPlans „Marienstraße 35-37, Elsenfeld“ zum Liegen kommen.

7.5 Berücksichtigung agrarstruktureller Belange

Betroffenheit agrarstruktureller Belange gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG

Eine Betroffenheit agrarstruktureller Belange gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 BayKompV (i. d. R. bei Betroffenheit von >3 ha landwirtschaftlicher Fläche für Kompensationsmaßnahmen) liegt aufgrund des Ausgleichsflächenbedarfs von ca. 75 m² demnach nicht vor.

