



MARKT ELSENFELD | „MARIENSTRASSE 35-37,
SHELL-AREAL“

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

Landkreis Miltenberg

Umweltbericht - Bestandsbeschreibung mit Bewertung,
zzgl. Abarbeitung der Eingriffsregelung

Stand November 2025

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 bdla. Stadtplanerin

B.Eng. Achim Müller
Landschaftsarchitekt

Jennifer Goesmann
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

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	14
6.3	Schutzgut Boden	17
6.4	Schutzgut Wasser	19
6.5	Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel	21
6.6	Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung	22
6.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	24
6.8	Schutzgut Fläche	25
6.9	Wechselwirkungen	26
6.10	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	27
7	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	28
7.1	Einstufung der Bestandssituation	28
7.2	Einstufung der geplanten Nutzung	33
7.3	Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität und des Kompensationsbedarfs	33

7.4	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB	38
7.5	Berücksichtigung agrarstruktureller Belange	40
7.6	Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	40
7.7	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	41
7.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	41

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 Entwurf des hier zu Grunde liegenden Bebauungsplan umgesetzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,94 ha auf den Flurstücken mit den Nrn. 6256/6, 6265/6, 6270, 6272, 6273, 6273/3, 6274, 6274/2, 6276, 6276/2, 6276/3, 6401/3, 6401/4, 6401/5, 6510/1, 6530/3, 6530/4, 6531/2, 6533, 6533/1, 6534, 6522/1 (Teilbereich Forstweg), 6994/3 und 6994/24 (Teilbereich Marienstraße), 6994/8 (Teilbereich Erlenbacher Straße), der Gemarkung Elsenfeld.

Im Plangebiet werden 0,54 ha urbanes Gebiet, 0,01 ha als Straßenverkehrsfläche 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:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023)
- Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1) Stand: 22.03.2024
- 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
- Immissionsschutzgutachten
- 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 Grund-

lage 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 2023** 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 vorrangig zu nutzen. [LEP 3.2 Z]

- Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und 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 wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden. [LEP 1.3.2 G]
- Das Leitbild der räumlichen Entwicklung ist eine Region der kurzen Wege. Der Bayerische Unterraum 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 Z]
- Regionale Grünzüge sollen insbesondere
 - der Gliederung der Siedlungsräume einschließlich der Sicherung ausreichender Freiräume,
 - der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen,
 - der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, [...] dienen. [...]Als regionale Grünzüge werden folgende Freiflächen ausgewiesen: [...]
 - Gz6 Tal der Elsave von Elsenfeld bis Schippach [...] [RP 4.1.3.1 - 02 Z]
- Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich soll der Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen

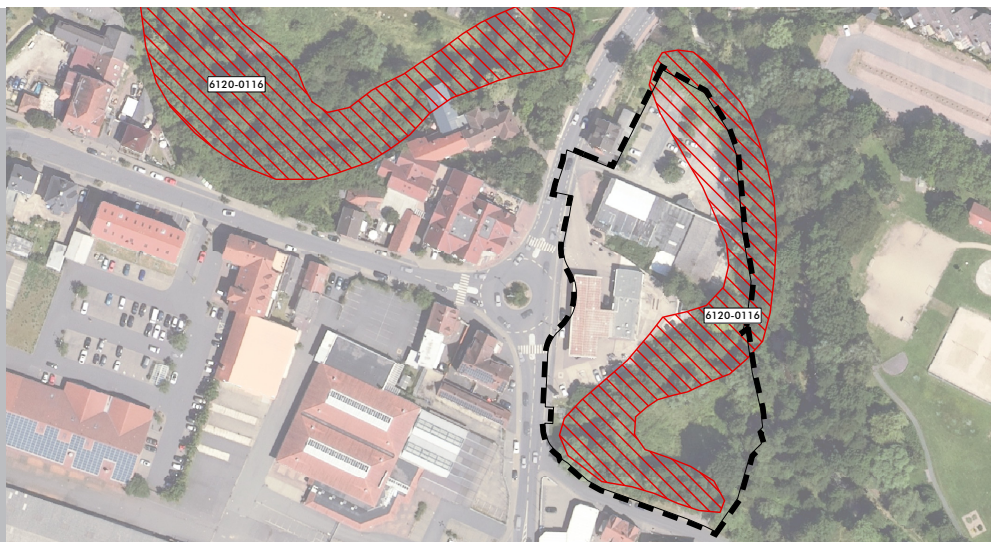
im Zuge der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen werden. [RP 4.1.3.1 – 08 G]

- [...] Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten. [...] [RP 3.1.1 – 01 G]
- Der natürliche Wasserrückhalt in der Fläche trägt zur Minderung von Hochwassergefahren bei und soll verbessert werden. Dabei kommt der Erhaltung und Wiederherstellung regelmäßig überfluteter flussbegleitender Flächen als Auwald oder Grünland sowie der Versickerungsfähigkeit des Bodens besondere Bedeutung zu. [RP 4.2.7 – 03 G]

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

Abb. 1: Darstellung amtlich kartierter Biotope im Plangebiet

Kartendarstellung: arc.grün, 2025, maßstabslos

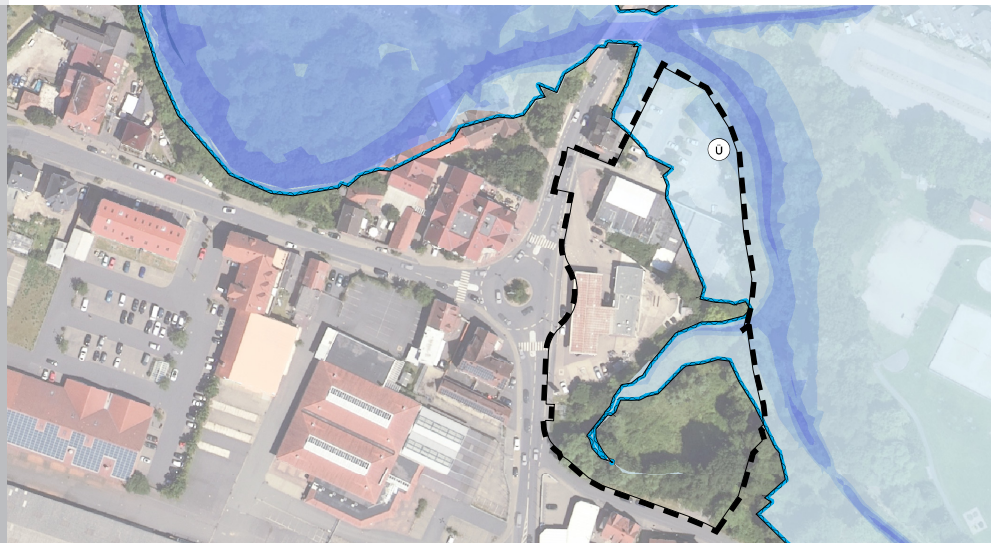


- Optimierung von Bachtälern mit wichtiger Funktion für den regionalen Feuchtgebietsverbund und mit teilweise noch hochwertigen Feuchtwiesenkomplexen
- Sicherung und Wiederherstellung der Funktion von Elsava (Erf, Mud und Mömling) als überregionale Vernetzungsachsen für Fließgewässerorganismen und Lebensraum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

Gemäß der **amtlichen Biotopkartierung** befindet sich innerhalb sowie entlang der Nord-/Ost-/Südgrenze Teile des kar-

Abb. 2: Darstellung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Plangebiet

Kartendarstellung: arc.grün, 2025, maßstabslos



tierten 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.

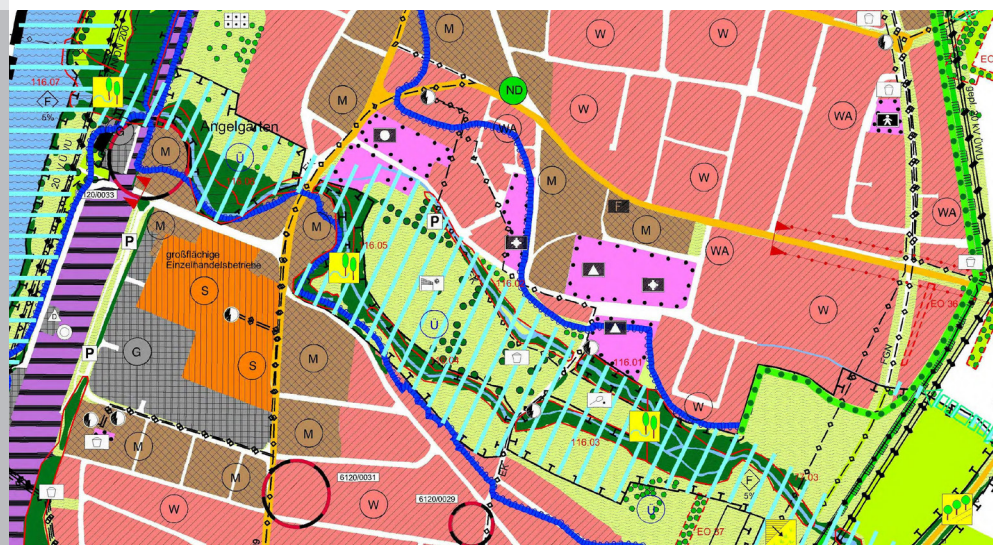
Mit dem angrenzenden Verlauf der „Elsava“ befindet sich das Planungsgebiet zu Teilen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die Hochwassergefahrenfläche HQ_{100} prognostiziert im betroffenen Planungsgebiet eine Wasserstandshöhe bis zu 0,5 m ü. GOK.

Weitere Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltgesetz (§§ 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 Marktgemeinde Elsenfeld, maßstabslos



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 wassergefährdender 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 wassergefährdender 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 Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Ergänzte Fassung 2003).

6.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

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

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.

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.

Folgendes Gutachten wurden erstellt:

- Schallimmissionsprognose Verkehr, Gewerbe, Freizeitanlagen (Dezember 2021)

Anhand des Schalltechnischen Gutachtens ist festgestellt worden, dass durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen die Orientierungswerte sowohl tagsüber als auch nachts überschritten werden. Es wird empfohlen den Schallimmissionsschutz durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden sicherzustellen. Es wird aufgrund der hohen Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen sowohl tags als auch nachts empfohlen, im Nahbereich der Straßen auf zu schützende Nutzungen zu verzichten. Innerhalb des MU-Gebietes ist sicherzustellen, dass durch gewerbliche Nutzungen keine Konflikte zu den zu schützenden Nutzungen entstehen. Die Verträglichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bewertung

Unter Einhaltung des Nachweises zur Verträglichkeit wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes in Summe als gering bewertet.

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
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Mai 2024

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 Tankstellenbetrieb 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 wurde im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf der Grundlage vorhandenen Daten, der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit der faunistischen Kartierung im Frühjahr 2022 (ÖAW) untersucht. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte die Abschätzung auf Grundlage einer „worst case“-Betrachtung mit eingeschränkter Grundlagenerhebung. Dabei wurden Arten bzw. Artengruppen, für die ein Vorkommen im Wirkraum des Planungsvorhabens aufgrund ihres Verbreitungsgebiets innerhalb des Naturraums und/ oder aufgrund ihrer Lebensraumsprüche ausgeschlossen werden

kann, als nicht 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 konnten.

Im Rahmen des Scoping nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB wurde seitens der Behörden auf ein potentiell 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 Elsave 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.

Anhand der stattgefundenen Kartierungen aus den Jahren 2021, 2022 und 2023 konnte eine Betroffenheit der o.g. Arten jedoch ausgeschlossen werden (siehe saP S. 11 ff.)

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 „Elsave“ 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-/Brache-
flächen Einzelbäume junger Ausprägung) bis mittlerer (Einzel-
bäume, mittlerer Ausprägung) Bedeutung.

Die durch das Planvorhaben ausgelösten Wirkungen auf
die artenschutzrechtlichen Belange werden in der speziellen
artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplanent-
wurf aufgezeigt.

Anhand der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen
artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe S. 11) wird dargelegt,
dass keine Quartierstrukturen feststellbar waren und durch
das Vorhaben eine Betroffenheit des untersuchten Arten-
spektrums (Zauneidechse, Vogel- und Fledermausarten) somit
ausgeschlossen werden kann. Verbotstatbestände des § 44
Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden nicht erfüllt, wodurch
lediglich Maßnahmen zur Vermeidung durchzuführen sind.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Falls Rückschnitte von Gehölzen in den Grenzbereichen zu
den angrenzenden Gehölzen notwendig werden, sind diese
zur Vermeidung negativer Auswirkungen außerhalb der
Brutzeit der Vögel durchzuführen (Durchführung Oktober –
Ende Februar).
- Sollen derartige Eingriffe außerhalb dieses Zeitraums durch-
geführt werden, ist unmittelbar vorher durch eine Kontrolle
sicherzustellen, dass sich im Eingriffsbereich keine brütenden
Vögel befinden. Werden brütende Vögel festgestellt, sind die
entsprechenden Baumaßnahmen bis nach Beendigung der
Brut auszusetzen.
- Die angrenzenden Gehölzbestände sind durch eine sicht-
bare Abgrenzung vor einer Schädigung zu schützen.
- Durchgrünung des Baugebietes durch Pflanzgebote unter
Verwendung von standortgerechten und stadtklimataug-
lichen Gehölzen
- insektenfreundliche Ausführung der Beleuchtung und Be-
schränkung der Leuchtstärke des jeweiligen Leuchtmittels
auf max. 3000 K
- Ausrichtung der Beleuchtungen nur auf das Plangebiet
(keine Beleuchtung bzw. Strahlwirkung der Leuchten in Rich-
tung der angrenzenden Gewässerbegleitgehölze)

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

- Ausschluss von Fassadenbeleuchtung und Himmelsstrahlern sowie von beleuchteten Werbeanlagen

Maßnahmen zum Artenschutz

- Es sind anhand der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung keine weiteren artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich.

Bewertung

Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungs- und Verdichtungsgrades auf einem Großteil des Plangebietes von rd. 80 % 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. 80 %) versiegelt bzw. überbaut/verdichtet. Innerhalb 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 Elsava“ 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
- Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen im südlichen Gebiet durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten
- 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

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“)

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.

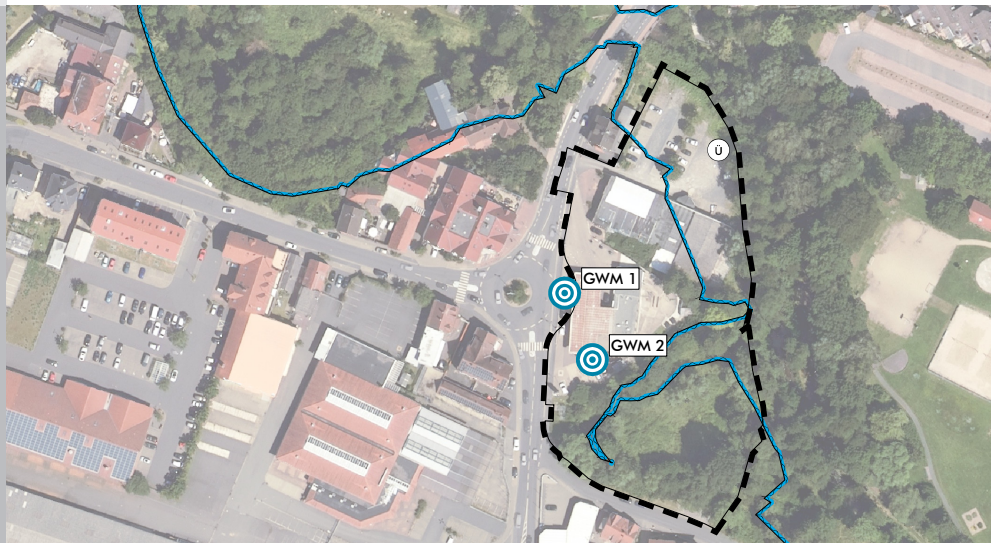
Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Einschränkungen der Grundwasserneubildung sind durch die bestehende Versiegelung/Überbauung/Verdichtung von rd. 80% 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 Grundwassermessstellen (GWM 1 und GWM 2) im Bereich der Tankstelle beprobt. In den entnommenen Grundwasserproben wurden keine tankstellenspezifischen Schadstoffgehalte über dem jeweiligen Bestimmungswert analysiert.

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

Kartendarstellung: arc.grün, 2025, maßstabslos



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)

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

Bewertung

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

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

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

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

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Erhaltung klimatischer Ausgleichsfunktionen (Frischluftentstehung, 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, Temperatúrausgleich)
- 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 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 Gewässerbegleit-

gehölzen 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

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

Marktgemeinde Elsenfeld.

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.

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
- Entwurf zum Bebauungsplan (Stand Mai 2024)
- Bestandsaufmass (Stand Juni 2021)

6.8 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von rd. 0,93 ha. Die darin vorhandenen Flächennutzungen setzen sich wie folgt zusammen:

- Tankstellenbereich sowie ehemaliger Hallenstandort und Parkplatzfläche inklusive Zuwegungen: rd. 0,54 ha
- Renaturierter Altarm „Elsava“ mit Gewässerbegleitvegetation: rd. 0,39 ha

Beansprucht werden Böden mit hoher anthropogen verursachten Vorbelastung (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. 0,54 ha vor. Hierbei sind im Bestand bereits rd. 80% 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.

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 (Biotop), 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.

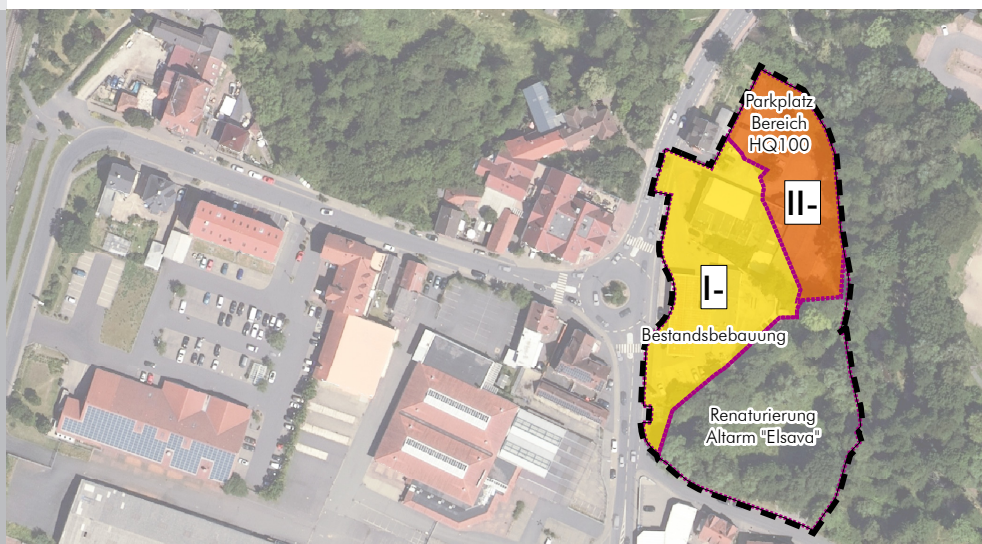
Teilbereich „Bestandsbebauung“		
Schutzgüter	Einstufung des Zustandes	Einstufung Kategorie
Arten, biologische Vielfalt, Natura 2000	großflächig versiegelte/überbaute Bereiche; teils Schotterfläche (verdichtet), Bracheffläche	I-
Klima, Luft, Klimaschutz	großflächig versiegelte Bodenbereiche	I-
Mensch, 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 kleinklimati- sche 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-/Brache- bereiche	I-
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	-
Gesamtbewertung		II-

Tab. 2: Einstufung des Zustands der Schutzgüter

Abb. 5: Darstellung der Teil-
bereiche mit Einstufung
der Bestandssituation

Kartendarstellung: arc.grün, 2025,
maßstabslos



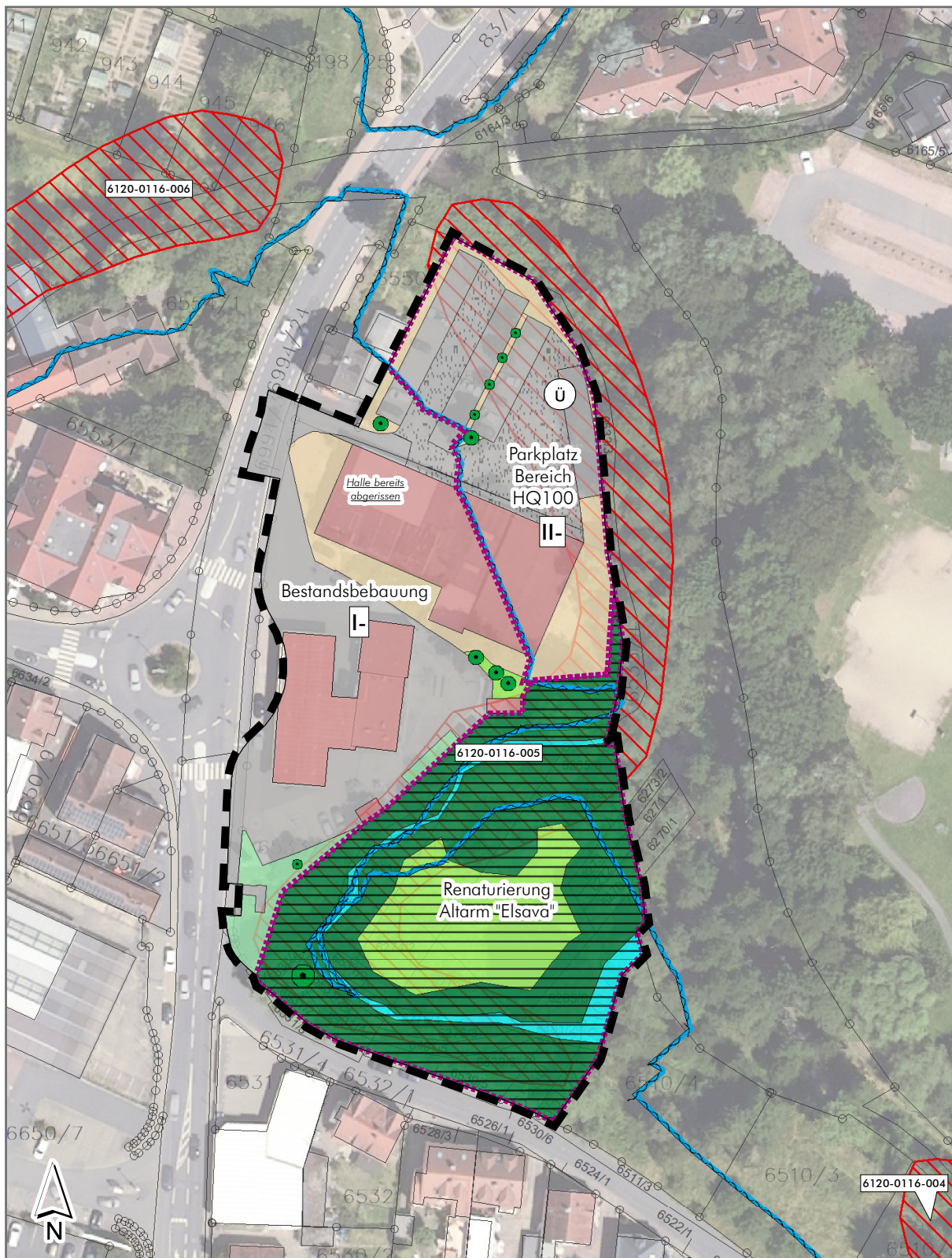
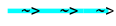
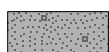


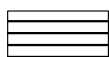
Abb. 6: Darstellung von ‚Bestand und Bewertung‘

Quelle: arc.grün landschaftsarchitekten. stadtplaner, Stand November 2025

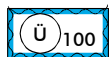
Bestand

	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

Bewertung¹⁾

	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	0,54	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
Straßenverkehrsfläche	0,01		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 Kategorieeinstufungen 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,

Teilbereich	Fläche	versiegelte überbaute Fläche (Bestand)	Bestehende Überbauung (faktische GRZ)
Geltungsbereich insgesamt	0,94		
davon TB Bestandsbebauung	3.508 m ²	2.828 m ² (680 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

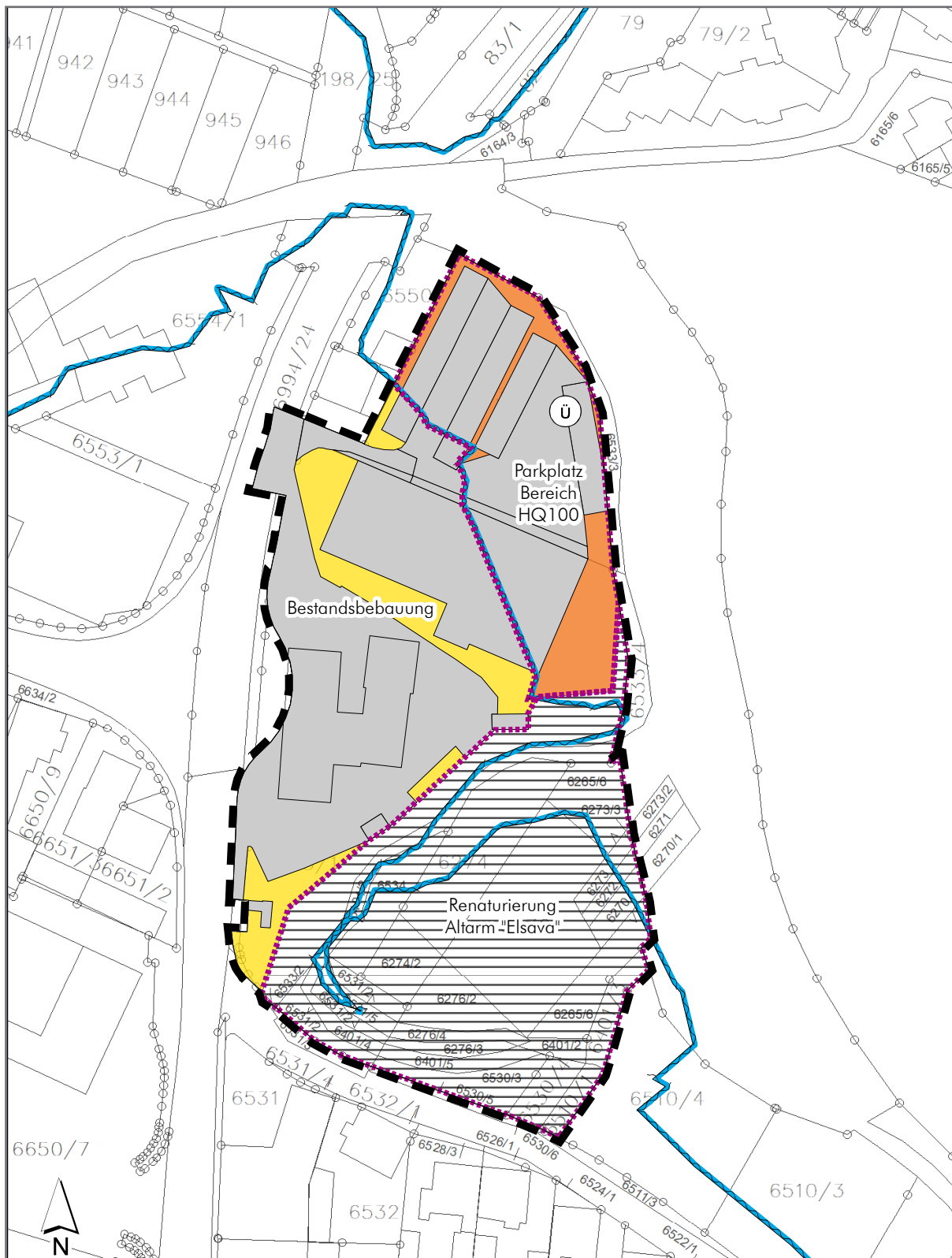


Abb. 7: Darstellung von ‚Einstufung der geplanten Nutzung und Beurteilung der Beeinträchtigungsintensität‘
Quelle: arc.grün landschaftsarchitekten. stadtplaner; Stand November 2025

Einstufung der geplanten Nutzung und Beurteilung der Beeinträchtigungsintensität

Eingriffsflächen ¹⁾



Typ A I-
 (Nachverdichtung
 auf der Fläche: 0 m²)

hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad
 auf Flächen geringer Bedeutung, unterer Wert



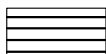
Typ A II-
 (Nachverdichtung
 auf der Fläche: 96 m²)

hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad
 auf Flächen mittlerer Bedeutung, unterer Wert

Nicht als Eingriff bewertet



bereits versiegelt/bebaut



Bereiche OHNE Eingriff bzw. eingriffsneutral

Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich

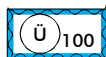


Einteilung des Planungsgebiets in Teilbereiche

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



Flurstücke mit Flurnummern



Überschwemmungsgebiet HQ 100,
 amtlich festgesetzt

- in Teilbereich „Parkplatz, HQ₁₀₀“ eine zusätzlich Überbauung von 5% gegenüber dem Status quo. Das entspricht rd. 100 m².

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 “	100	Typ AII (unten)	0,8	80
Gebiet mit hoher Bedeutung Kategorie III			Typ A 1,0-3,0	
nicht vorhanden	-	-	-	-
Summe Eingriffsfläche/ Ausgleichsbedarf	100			80
Summe, nicht als Eingriff bilanziert	9.303			
davon:				
• bereits versiegelte und bebaute Flächen inkl. zu erhaltender unbebauter Flächen in Bezug zu einer künftig festgesetzten GRZ von 0,8	5.403			
• Erhalt von Grün- und Gehölzbeständen	3.900			
Gesamtfläche Geltungsbereich	9.403			

Tab. 5: Ausgleichsflächenbedarf

7.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB

Es wird ein Kompensations- bzw. Ausgleichsflächenbedarf von ca. 80m² für das Urbane Gebiet ermittelt (vgl. Tab. 5).

Der erforderliche Ausgleich wird nach gemeinsamer Abstimmung mit dem Markt Elsenfeld und der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Miltenberg durch Aufwertung des Gemeindewalds auf der Flur-Nr. 7693, Gemarkung Elsenfeld erbracht.

Auszug aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „THW-Standort Elsenfeld“. Aufgrund der geringen Größe des Ausgleichsbedarfs soll an die Maßnahmen dieses Bebauungsplanes direkt angeknüpft werden, um eine wirksamen Maßnahme aus naturschutzfachlicher Sicht zu bewirken.

Ausgleichsfläche A1 Waldgebiet „Taubenlacke“

Fl.Nr. 7693 (Gmkg. Elsenfeld) - Teilfläche 200 m²

Bestand:

Kiefern-Buchen-Wald, strukturreicher Nadelholzforst, ältere Ausprägung (> 80 Jahre) mit 70 % Waldkiefer (Zielbestand) und 30 % Buche (Zielbestand nach Forsteinrichtung); (Biotop-typ N723 BayKompV); Buche im Unter- und Zwischenstand; sehr geringe Naturverjüngung durch dichte Bestockung.

Entwicklungsziel:

Hainsimsen-Buchenwald, bodensauer, Buche 70 %, Kiefer 30 % (entsprechend dem Biotop-typ L232-9110 nach Biotopwertliste BayKompV) mit Naturverjüngung und typischer Bodenvegetation.

Maßnahme:

Deutliche Reduktion des Waldkieferanteils von 70 % auf 30 % zu Gunsten von Rot-Buchen als Hauptbaumart mit Eiche / Vogelkirsche als Nebenbaumarten durch kräftige Entnahme der Waldkiefer und einzelner Fichten (ca. 120 fm/ha).

Die Aufwertung des bestehenden Kiefernwalds (N723, strukturreiche Nadelholzforste, alte Ausprägung, 8 WP) zu Hainsimsen-Buchenwald (L232-9110, Buchenwälder basenarmer Standorte, mittlere Ausprägung, 12 WP) erreicht unter Berücksichtigung des zeitlichen Entwicklungslücke

12 WP - 1 WP – 8 WP = 3 WP / m² auf 40 % der Fläche.

Um den Ausgleichsbedarf von 80m² durch die o.g. Aufwertungsmaßnahme zu erreichen, ist die Maßnahme auf 200 m² Waldfläche auszuführen. Dies entspricht 240 Wertpunkten.

Damit kann der Ausgleich nachgewiesen werden.

Hinweis:

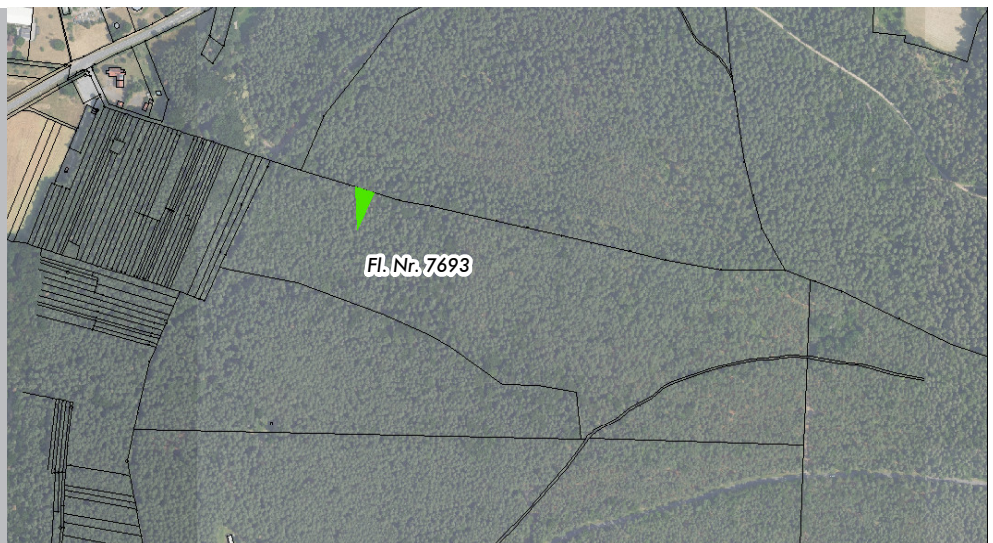
Die Ausgleichsfläche liegt im Trinkwasserschutzgebiet „Elsenfeld“ (Schutzzone II). Veränderungen des Bodens oder der Bodenoberflächen sind dort nicht geplant.

Vollzugsfrist:

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Beginn des Eingriffs zu beginnen.

Abb. 8: Umgriff des umzuwandelnden Waldbereiches

GRÜN: Ausgleich für BPlan „Marienstraße 35-37, Elsenfeld“, 200 m²
Darstellung: arc.grün, 2024, maßstabslos



Die flächenmäßig genaue Abgrenzung ist seitens des Marktes Elsenfeld in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Revierleiter vor Ort abzustecken und der Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.

Abb. 9: Übersicht zur Lage der Ausgleichsfläche

GRÜN: Ausgleich für BPlan „Marienstraße 35-37, Elsenfeld“, 200 m²

ROT: Vorhabenfläche

Darstellung: arc.grün, 2024, maßstabslos



Abb. 10: Informell: Benachbarte Ausgleichsfläche des BPlan „THW-Standort Elsenfeld“ Vorentwurf; Stand März 2024,

Quelle: Marktgemeinde Elsenfeld



7.5 Berücksichtigung agrarstruktureller Belange

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 80 m² demnach nicht vor.

7.6 Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die vorliegenden und zur Verfügung gestellten Informationen basieren zum einen auf Daten- und Plangrundlagen, die in Planmaßstäben zwischen 1:50.000 (Regionalplan, (hydro-) geologische Karten etc.) und 1:5.000 (Flächennutzungsplan) vorliegen und keiner regelmäßigen Aktualisierung unterliegen. Maßstabsgerechte Informationen z. B. zu Bodenqualitäten etc. können aus dieser Maßstabsebene nur überschlägig abgeleitet werden; sie wurden als Beurteilungsgrundlage zusammen mit den von den Fachbehörden bereitgestellten Informationen als ausreichend erachtet.

Ergänzend wurde auf die Ergebnisse des Fachbeitrages zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg zurückgegriffen.

Die Prognose und Differenzierung bau- und nutzungsbedingter Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt wird zum derzeitigen Planungsstand dem Detaillierungsgrad des

Bebauungsplans entsprechend pauschal und überschlägig beurteilt.

7.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Um negative Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Umwelt zu verhindern, ist es erforderlich, noch nicht absehbare Umweltauswirkungen zu beobachten und ggf. steuernde Maßnahmen zu ergreifen.

Erhebliche und dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben nach Realisierung des Bebauungsplanes einschließlich der planerischen und textlichen Festsetzungen nicht.

7.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Marienstraße 35-37, Elsenfeld“ im Markt Elsenfeld werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung als Baufläche für Wohnungsbau einschließlich erforderlicher Verkehrs- und Grünflächen geschaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,94 ha und erstreckt sich auf dem Areal der Shell-Tankstelle zwischen Marienstraße, Elsava und dem angrenzenden Forstweg. 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. Die Planungsflächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „gemischte Bauflächen“ dargestellt.

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Zudem werden die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt. Dies soll

die sachgerechte Abwägung erleichtern.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der für Naturhaushalt und Landschaftsbild gering bis mittel bedeutsamen Bestandssituation - bereits hoch versiegelte Flächen sowie der renaturierte Bereich - bezogen auf die Schutzgüter geringe Umweltbelastungen verbunden.

Dabei wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Wesentlicher Wirkfaktor ist die (geringe) zusätzliche Flächenversiegelung durch Überbauung der Gebäude und Erschließungswege sowie Parkflächen.

Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Elsave sowie die Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} erstrecken sich bis in den Geltungsbereich. Durch das Vorhaben auf der Fläche kann es zu Veränderungen hinsichtlich des Retentionsraumes kommen. Über einen Retentionsnachweis sowie textliche Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen auf dieser Fläche wird einer möglichen Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses entgegengewirkt.

Mit der Entwicklung der Fläche, auch in Hinblick auf einen Anschluss der östlich des Plangebiets gelegenen Freizeitflächen, werden keine akustischen und visuellen Störwirkungen erwartet.

Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes sind aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Überbauung des Shell-Areals als gering zu erwarten. Die vorhandenen wertvollen Gehölzstrukturen im renaturierten Bereich der Elsave werden erhalten und dauerhaft gesichert. Mit den Vorhabensgebundenen Gehölzpflanzungen sind potenzielle Lebensräume für gehölzbewohnende Vogel- und Fledermausarten zu erwarten.

Neben grünordnerischen Festsetzungen zur Mindestgrößen und -qualitäten von Gehölzen sind auch entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorgesehen.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine Ausgleichsfläche von ca. 200 m² außerhalb des Geltungsbereiches bereitgestellt.

Artenschutzrechtlich bedingte Maßnahmen beschränken sich aufgrund fehlender Quartierstrukturen anhand der naturschutzfachlichen Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung auf Vermeidungsmaßnahmen. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Inhalte des Umweltberichts unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zusammen und bewertet die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Bestand	Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit der verbleibenden Umweltauswirkungen
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Tankstelle und brachliegender Parkplatz ohne schutzbedürftige Nutzung; Vorbelastung durch Verkehrssituation	Festsetzung zur Einhaltung des Nachweises zur Verträglichkeit zwischen den gewerblichen Nutzungen auf der MU-Fläche im Plangebiet und den zu schützenden Nutzungen im Plangebiet sowie in der Umgebung	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	anthropogen geprägte Fläche im innerörtlichen Bereich; keine natürliche Vegetation Betroffenheit von Zauneidechse, gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten, Biber konnte ausgeschlossen werden	Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (insektenfreundliche Beleuchtung) Festsetzungen zum Erhalt der Gehölzstrukturen Festsetzung zur Mindestgrößen und -qualitäten von Gehölzen zur Durchgrünung	gering
Boden	Gebiet zu ca. 80% versiegelt, Bodenfunktion stark beeinträchtigt bzw. keine natürliche Bodenverhältnisse mehr vorhanden; Renaturierter Bereich besteht aus Auen-Sedimenten mit hoher Bedeutung	Festsetzung von Verwendung versickerungsfähiger, offener Beläge auf untergeordneten Verkehrsflächen soweit möglich Festsetzung zur Begrünung unversiegelter Grundstücksflächen Herstellungsfrist von Bepflanzungsmaßnahmen Festsetzung von Erhaltungsgeboten	gering
Wasser	Gebiet zu ca. 80% versiegelt, Einschränkung der Grundwasserneubildung; teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und HQ ₁₀₀ -Gebiet der Elsave;	Beschränkung der Flächenversiegelung (GRZ 0,8); Festsetzung zur hochwasserangepassten Bauweise Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern	gering
Klima, Luft, Klimawandel	Altarm für Frischluftproduktion und Lufthygiene wichtig; Vorbelastungen aus Verkehrsflächen; Aufheizung auf versiegelten Flächen	Erhaltung klimatischer Ausgleichsfunktionen (Kalt-/ Frischluftentstehung, Schadstofffilter) im Gebiet durch Festsetzungen von Erhaltungsgeboten; ergänzende Pflanzgebote, Festsetzung zu Dachbegrünungen	gering
Landschafts- & Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung	Tankstelle und brach liegender Parkplatz als innerörtliche Vorbelastung des Ortsbildes; prägende Gewässerbegleitgehölze für Ortsbild von hoher Bedeutung	Erhalt der prägenden Gewässerbegleitgehölze, Begrenzung der Gebäudehöhen, Festsetzungen für Fassadengestaltung, Eingrünung und Freiflächengestaltung der innerörtlichen Freiflächen	keine, sondern Aufwertung
Kultur- und Sachgüter	keine Bau- oder Bodendenkmäler	Hinweise auf Denkmalschutzgesetz	nicht betroffen
Fläche	Böden mit hoher anthropogen verursachten Vorbelastung (Tankstellenbereich), renaturierter Altarm; Flächeninanspruchnahme von ca. 0,54 ha	Sicherung der bestehenden Gewässer- und Gehölzstrukturen Umfang der Überbauung größtmöglich auf bereits versiegelten Flächen	gering

Tab. 6: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

