

**BEGRÜNDUNG ZUR  
8. ÄNDERUNG  
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS  
DES  
MARKTES GROSSHEUBACH**

Kreis Miltenberg

Stand: 09. August 2021

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan	3
1.2	Planwerk und Plangrundlage	3
<b>2</b>	<b>Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
2.1	Baugesetzbuch (BauGB)	3
2.2	Landesentwicklungsplan Bayern	3
2.3	Regionalplan	4
<b>3</b>	<b>Erschließung</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Darstellungen</b>	<b>5</b>
4.1	Gewerbegebiet (§8 BauNVO) und Fläche für naturschutzfachlichen Ausgleich	5
<b>5</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>6</b>
5.1	Einleitung	6
5.2	Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung	6
5.2.1	Schutzgut Boden	6
5.2.2	Schutzgut Fläche	6
5.2.3	Schutzgut Klima / Luft	6
5.2.4	Schutzgut Wasser	6
5.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
5.2.6	Schutzgut Mensch	9
5.2.7	Schutzgut Landschaftsbild	9
5.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	10
5.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	10
5.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	10
5.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	10
5.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	10
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	11
5.6	Maßnahmen zur Überwachung	11
5.7	Zusammenfassung	12

## 1 Allgemeines

### 1.1 Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan

Anlass für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Großheubach ist die Ausweisung eines Bebauungsplanes zur Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes `Großheubach Süd II` auf den Flurstücken 5700/6, 5700/11, 5700/12 und 5700/13 (Gemarkung Großheubach).

Der derzeitige rechtsgültige Flächennutzungsplan widerspricht den Darstellungen des Bebauungsplanes Änderung und Erweiterung `Gewerbegebiet Großheubach Süd II`. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist im Folgenden eine planungsrechtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### 1.2 Planwerk und Plangrundlage

Der Flächennutzungsplan besteht aus einem Kartenteil mit Legende im Maßstab 1:5.000. Als Kartengrundlage dienen die Daten der Digitalen Flurkarte. Der Flächennutzungsplan liegt auch in digitaler Form vor.

Dem Flächennutzungsplan ist entsprechend § 5 BauGB die vorliegende Begründung beigelegt.

## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Nach §1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

*„Insbesondere soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; so soll die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen verringert werden, indem die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.“*

→ Die Planung zielt zum einen auf die Nutzung an Siedlung angebundener Flächen und auf die Erweiterung von Gewerbeflächen an einem vorbelasteten Standort hin.

### 2.2 Landesentwicklungsplan Bayern

Der Landesentwicklungsplan des Landes Bayern (2020) enthält folgende das Vorhaben betreffende Zielsetzungen:

#### 1.4.1 Hohe Standortqualität

*„Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.“*

→ Die Ausweisung von Gewerbeflächen in Großheubach ist notwendig, um den Gewerbestandort Großheubach auch langfristig wettbewerbsfähig zu gestalten und Arbeitsplätze vor Ort zu sichern.

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

*„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)“*

→ Das Plangebiet schließt an bestehende Infrastruktur und Siedlungsflächen an, was zur Erhöhung bestehender technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen führt. Einer Zersiedelung freier Landschaft wird mit der Standortwahl entgegengewirkt.

## 2.3 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Bayrischer Untermain (1) sind Leitlinien 2035 festgehalten, die die Grundzüge der Raumentwicklung im Bayrischen Untermain festhalten.

Grundzüge der Raumentwicklung am Bayerischen Untermain:

*‘1.1.01 Der Bayrische Untermain soll als eigenständig erfolgreicher, nach innen und außen eng vernetzter Raum mit hoher Lebensqualität und starker Wirtschaftskraft gemeinschaftlich, nachhaltig und gleichwertig entwickelt werden.’*

*‘1.1.02 Die Raumstruktur des Bayrischen Untermain soll weiterhin geprägt sein durch ein dicht besiedeltes, mit Grünzügen strukturiertes Maintal und landschaftlich geprägte, ländliche Teilräume des Spessart und des Bayrischen Odenwalds.’*

*Zu 02: Um Landschaftsräume zu erhalten und weiterzuentwickeln und zugleich Erweiterungsmöglichkeiten für Wohn- und Gewerbesiedlungen zu gewährleisten, ist es notwendig, Flächen für Arbeiten, Wohnen, Freizeit und geschützte Freiräume eng räumlich aufeinander abzustimmen. Dies stellt hohe Anforderungen an eine vorausschauende, zielgerichtete und regional abgestimmte Siedlungsentwicklung, um unterschiedliche Nutzungen möglichst optimal und flächensparend zu kombinieren und verkehrlich zu verknüpfen. Der Grundsatz der flächensparenden Entwicklung hat am Bayerischen Untermain deshalb besonderes Gewicht.’*

Wettbewerbsfähigkeit, Krisenfestigkeit und digitaler Wandel:

*‘1.3.02 Flächen für Gewerbe- und Industriegebiete an besonders geeigneten Standorten sollen bedarfsgerecht regional gesichert und interkommunal ausgewiesen werden.’*

- Im Regionalplan Bayrischer Untermain ist die Stärkung der Wirtschaftskraft und die damit verbundene Ausweisung von Flächen für Gewerbe- und Industriegebieten als Ziel für einen eng vernetzten Raum mit hoher Lebensqualität definiert. Der vorliegende Flächennutzungsplanänderung dient der Ausweisung von Gewerbeflächen im Marktgebiet Großheubachs.
- Hierfür ist es erforderlich Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbesiedlungen mit geschützten Freiräumen eng räumlich aufeinander abzustimmen. Umso zielgerichteter können Nutzungen vorausschauend und flächensparend kombiniert und verkehrlich verknüpft werden. Der Geltungsbereich tangiert sensible Grünbereiche und greift in diese ein. Bei der flächenmäßigen Aufteilung des Gebietes machen jedoch rund 44% des Gebietes Grünstrukturen aus, was zu einem ausgewogenen Verhältnis von Eingriff und Ausgleich führt.

Grundsätze zur Grünordnung im Siedlungsbereich:

*‘4.1.3.1.06 In den Tälern der Region, insbesondere in den Tälern von Main, Kahl, Aschaff, El-sava, Mömling, Mud und Erf, sollen die Überschwemmungsgebiete auch innerhalb der Siedlungseinheiten als Freiflächen erhalten bzw. nach Möglichkeit wieder in Freiflächen umgewandelt werden. Der Zugang zu ihnen soll gewährleistet und ihre Nutzung für die Erholung ermöglicht werden.’*

*‘4.1.3.1.08 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.’*

Hochwasserschutz:

*‘4.2.5.01 Hochwasserabflussflächen sollen insbesondere in den im Maintal sowie in den engen Talräumen des Spessarts und des Odenwalds gelegenen Siedlungsgebieten freigehalten werden.’*

- Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sowie die Hochwassergefahrenflächen des Mains werden freigehalten und als natürlicher Auenbereich mit Pflanzgeboten entwickelt.
- Die vorhandene, intensiv genutzte Ackerfläche im Auenbereich des Mains wird in eine Hartholzaue sowie extensives Grünland umgewandelt. Die Eigenschaften als Retentionsfläche werden dadurch erheblich verbessert und Bodenerosionen entgegengewirkt.

### 3 Erschließung

Das geplante Gewerbegebiet ist durch das bestehende Straßennetz sehr gut erreichbar, es müssen keine weiteren Straßen angelegt oder ertüchtigt werden. Der Zugang zur Fläche erfolgt von der asphaltierten `Dieselstraße` auf dem Flurstück 4888/3 (Gemarkung Großheubach), die Bestandteil des Bebauungsplans ist. Ein Ausbau von öffentlichen Straßen ist nicht erforderlich. Das Verkehrsaufkommen wird nur unmerklich zunehmen. Die Ableitung des Stroms erfolgt unterirdisch, ohne Errichtung neuer Freileitungen.

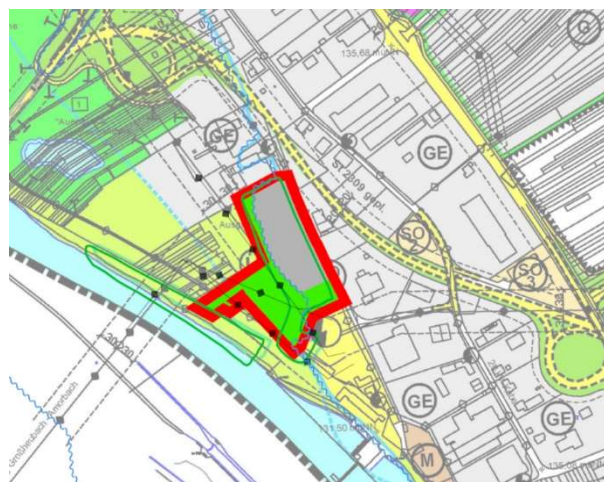
## 4 Darstellungen

### 4.1 Gewerbegebiet (§8 BauNVO) und Fläche für naturschutzfachlichen Ausgleich

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 1,82 ha und besteht aus einem Feldgehölz, Acker, Intensivgrünland und Erdablagerungen. Im Süden verläuft die asphaltierte Dieselstraße. Auf dem Flurstück 5700/6 befindet sich ein Mast einer 110-kV-Freileitung, dessen Leitungen in mehrere Richtungen über das Plangebiet verlaufen.

In einer Entfernung von rund 130 m westlich der gewerblichen Baufläche befindet sich der Main. Das Umfeld des Plangebietes ist von gewerblicher Nutzung geprägt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes widmet den Geltungsbereich in Gewerbefläche (§8 BauNVO) und Fläche für naturschutzfachlichen Ausgleich um. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet und oberirdische Hauptversorgungsleitungen bleiben von der Planung unberührt. In das bestehende Biotop „Feldgehölz N Staustufe Kleinheubach“ (Biotop-Nr. 6221-0124-001) wird teilweise eingegriffen.



*Ausschnitt aus dem Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Großheubach*

Um eine potentielle Betroffenheit geschützter Tierarten abschätzen zu können, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Durch die Umsetzung von konfliktvermeidenden Vermeidungs-/ Minimierungs- und CEF-Maßnahmen können Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden.

## **5 Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

### **5.2 Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **5.2.1 Schutzgut Boden**

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Es tritt ein Bodenverlust durch Versiegelung und Bebauung ein. Der Boden kann seinen ursprünglichen Funktionen nicht mehr in bisherigem Umfang nachkommen. Ständig begrünte Flächen erhöhen die Leistungsfähigkeit der Filter- und Pufferfunktion. Insbesondere auf Pflanzgebotsflächen ist mit einer Zunahme dieser Funktion zu rechnen, v.a. im Vergleich zur jetzigen Ackernutzung. Ein Bodenverlust durch Erosion ist aufgrund der Morphologie nicht zu erwarten. Insgesamt ist eine mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Boden festzustellen.

#### **5.2.2 Schutzgut Fläche**

Der Flächennutzungsplan überplant 1,82 ha Fläche und ermöglicht die Errichtung von gewerblichen Bauvorhaben. Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes geht ein relativ hoher Versiegelungsgrad einher. Der vorhandene Baumbestand geht unwiederbringlich verloren. Die Umsetzung von Pflanzgebotsflächen schafft jedoch ein ausgewogenes Verhältnis zu den versiegelten Gewerbeflächen. Infolge der Planumsetzung herrscht damit eine mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche.

#### **5.2.3 Schutzgut Klima / Luft**

Die geplante Bebauung und Versiegelung des Plangebietes bewirken eine Verschlechterung des Kleinklimas. Der Eingriff in das Schutzgut Klima wird jedoch insbesondere durch die festgesetzten Pflanzgebote geringgehalten, da sich die Gehölz- und Baumpflanzungen mittel- bis langfristig positiv auswirken.

#### **5.2.4 Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In ca. 130 m westlicher Entfernung zur gewerblichen Baufläche verläuft der Main. Auf den versiegelten Flächen können die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen nicht mehr erfüllt werden. Außerdem wird hier der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Die vorhandene Böschung, die mittig durch das Plangebiet verläuft, bleibt in ihrer Ausbildung unberührt und somit als natürlicher Wall erhalten. Durch die Umwandlung von Acker zu Grünland sowie die Umsetzung der Pflanzgebote wird der Bereich des Überschwemmungsgebietes hinsichtlich der natürlichen Wasserrückhaltung aufgewertet.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind bau- und anlagenbedingt mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten.

### 5.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die Ergebnisse fanden bereits in der Entwicklung des Bebauungsplanes Beachtung.

Zwischen Mainufer und Gewerbegebiet liegt das Planungsgebiet im Südwesten von Großheubach. Der nordöstliche Bereich ist als Biotop 'Feldgehölz N Staustufe Kleinheubach' kartiert. Das ca. 200m lange Feldgehölz entlang der Straße besteht v.a. aus Robinien, Platanen, Berg- und Spitz-Ahorn, vereinzelt sind auch Stiel-Eiche, Amerikanische Rot-Eiche, Walnuss, Hainbuche, Feld-Ahorn, Pappel, Kiefer und Fichte vorhanden. Die Artenzusammensetzung im Feldgehölz ist anthropogen geprägt. Es wurden 18 Höhlenbäume mit 23 bewohnbaren Höhlen festgestellt, allerdings sind zahlreiche Bäume von Baumefeu bewachsen, v.a. Robinien, aber auch Ahornarten, Eichen oder Pappeln, so dass die Anzahl der Höhlen auch deutlich höher liegen kann. Da das Feldgehölz nicht genutzt wird, ist ein sehr hoher Totholzanteil vorhanden, zudem wurden zahlreiche Wurzelstöcke und Bäume v.a. in den nördlichen und östlichen Randbereichen abgelagert. Im Feldgehölz ist stellenweise ein dichter Unterwuchs durch den Jungwuchs der Bäume vorhanden, teilweise sind Sträucher wie Hartriegel, Weißdorn und Holunder vorhanden. Im Bereich der west-exponierten Böschung ist v.a. Robinien-Jungwuchs vorhanden, hier ist auch Brombeergestrüpp weit verbreitet

Im Feldgehölz steht eine ca. 3,5 x 6m große, verfallene Hütte, in der noch Holz, Gartenmöbel etc. lagern. Auch im Außenbereich sind Ablagerungen vorhanden.

Die Krautschicht besteht weitgehend aus Nährstoffzeigern, auffallend ist die starke Verbreitung von Efeu. Die Böschung entlang der Dieselstraße wurde im nördlichen Bereich neu aufgeschüttet. Im Westen des Feldgehölzes ist die ca. 5-6m hohe Böschung mit Ruderalflur bzw. mit Sukzession bestockt.

Außerhalb des Feldgehölzes, in Richtung Main werden die Flächen als Wiesen- bzw. Ackerfläche (2019 Mais) genutzt.

Großheubach liegt im Naturpark Spessart. Ein Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Das Plangebiet ist in der Kormoranallgemeinverfügung mit folgenden Restriktionen dargestellt (braun): ganzjähriger Schutz der Jungvögel, Schutz der Altvögel von 16.08. bis 30.04., kein Abschuss in Ruhezeiten, Ruhezeiten oder vom Ufer aus.

Für einen kleinen Bereich des Feldgehölzes (türkis) gilt folgende Restriktion: Schutz der Jung- und Altvögel vom 16.08. bis 14.03., kein Abschuss an Schlafbäumen, Ruhezeiten und vom Ufer aus.

Durch die Begrenzung des Baufeldes können Eingriffe in die Biotopstrukturen minimiert werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln und Wochenstubenzeiten von Fledermäusen in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Vor Durchführung der Rodungsarbeiten sind die potentiellen Höhlenbäume von einer fachkundigen Person auf Besatz von geschützten Tierarten zu kontrollieren und diese ggf. zu bergen. Nach endoskopischer Kontrolle aller Höhlungen durch eine fachkundige Person sind entsprechende Gehölze unmittelbar zu fällen. Wenn eine Fällung nicht unmittelbar möglich ist sind alle Höhlungen vorsorglich bis zur Fällung zu verschließen. Ein zwischenzeitlicher Besatz kann somit ausgeschlossen werden. Diese Maßnahmen betrifft auch Höhlenbäume welche aktuell nicht erfasst und erst im Zuge der Erkletterung des Bestandes neu hinzukommen. Werden geschützte Tierarten angetroffen, ist umgehend das Umweltschutzamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzusprechen.

Um eine Beeinträchtigung von Winterquartieren der Haselmaus zu vermeiden, sind Erdarbeiten erst nach Beendigung des Winterschlafes (ab März/April) durchzuführen, so dass Tiere flüchten können. Um eine Beeinträchtigung von Reptilien zu vermeiden, sind Erdarbeiten nur im Zeitraum Ende März bis Anfang Mai bei einer Temperatur über 5°C bzw. Mitte August bis Ende September durchzuführen. Je nach Witterungsverlauf können diese Zeiträume ggf. auch kürzer sein.

Die Umsetzung der Pflanzgebote führt zur Schaffung von kleinteiligen Biotopstrukturen für Insekten, Kleinsäuger, Vögel und Reptilien. Eine Vernetzung zu den vorhandenen Biotopen wird somit erreicht. Die derzeitige Nutzung bietet für geschützte Tierarten geeignete Habitate als Brut-, Balz, Fortpflanzungs- und Wohnstätten und als Nahrungsgebiet.

**Auszug aus der saP (Klärle GmbH, Stand: 13.04.2021):**

„Im Rahmen der Überprüfung der möglichen Betroffenheit gemeinschaftlich und national streng geschützter Arten wurde das Hauptaugenmerk auf die mögliche Betroffenheit von Säugetieren (Fledermäuse), Reptilien, Vögeln und Pflanzen hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gelegt.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Säugetiere (ohne Fledermäuse):

Eine Beeinträchtigung des Bibers kann aufgrund der Habitatansprüche ausgeschlossen werden. Das Feldgehölz kann als Trittsteinbiotop für die Haselmaus fungieren. Eine Beeinträchtigung ist wenig wahrscheinlich, die Erdarbeiten werden jedoch auf die Zeit außerhalb des Winterschlafes eingeschränkt.

Fledermäuse:

Aufgrund der strukturellen Ausstattung des Planungsgebietes können Quartierorkommen von Mückenfledermaus im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Rodungsarbeiten sind deshalb ausschließlich außerhalb der Wochenstubezeiten von Fledermäusen in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Vor der Durchführung der Rodungsarbeiten sind die potentiellen Höhlenbäume im Vorfeld von einer fachkundigen Person auf Besatz von geschützten Tierarten zu kontrollieren und diese ggf. zu bergen. Werden geschützte Tierarten angetroffen, ist umgehend das Umweltschutzamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzusprechen.

Die Größe des Planungsgebietes und die räumliche Ausstattung der umliegenden Flächen lassen den Schluss zu, dass die Jagdgebiete von Wasserfledermaus, Zwerg- und Breitflügelfledermaus keine bedeutende Verringerung erfahren. Um die Betroffenheit der Mückenfledermaus zu vermeiden sind im Vorfeld pro Baumhöhle je 2 Vogel- und Fledermausnistkästen im Umfeld anzubringen, insgesamt also 46 Stück. Die Nisthilfen müssen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsgebiet befestigt werden.

Reptilien:

Durch eine teilweise Abtragung der Böschung können potenzielle Habitate der Schlingnatter, der Zauneidechse und der landkreisbedeutsamen Blindschleiche beeinträchtigt werden, allerdings ist aufgrund der isolierten Lage und der weitgehend bewachsenen Böschung ein Vorkommen wenig wahrscheinlich. Die Bauzeit wird beschränkt. Im Zuge der Minimierungsmaßnahmen sollen Kleinstrukturen (Stein- und Reisighaufen, Sandlinsen) entstehen.

Lurche:

Da im direkten Umfeld keine geeigneten Laichgewässer gesichtet wurden, kann ausgeschlossen werden, dass die ortstreuen Gelbbauchunken das Feldgehölz als Überwinterungshabitat nutzen.

Schmetterlinge, Heuschrecken:

Die Relevanzprüfung ergab, dass in der Region der Planungsfläche keine der gelisteten Arten beheimatet sind. Die landkreisbedeutsame Spanische Flagge sowie die Maulwurfsgrippe, Westliche Beißschrecke, Feldgrippe und die Weinschrecke sind nicht im Bereich des Feldgehölzes zu erwarten.

Käfer:

Im Plangebiet ist kein Vorkommen der gelisteten Arten bekannt. Das Feldgehölz bietet mit großen Mengen von Totholz einen idealen Lebensraum für zahlreiche Käferarten. Als landkreisbedeutsame Art mit Verbreitung im Wirkraum des Vorhabens ist der Körnerbock bekannt (Pappeln am Mainufer). Der Totholzstumpf im Bereich der Hütte, der zahlreiche Insektenlöcher aufweist, ist zu sichern und wieder einzubauen.

Libellen, Hautflügler:

Im Plangebiet ist kein Vorkommen der gelisteten Arten bekannt. Ein vorkommen landkreisbedeutsamer Hautflügler kann aufgrund der Habitatansprüche ausgeschlossen werden.

Mollusken, Fische, Rundmäuler:

Im Plangebiet ist kein Vorkommen der gelisteten Arten bekannt.

Vögel:

Rund um das Planungsgebiet wurden überwiegend nicht gefährdete, ubiquitäre Vogelarten nachgewiesen: Amsel, Bachstelze, Blässhuhn, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Elster, Girlitz, Gartengrasmücke, Grünfink, Grünspecht, Hausrotschwanz, Haussperling, Heckenbraunelle, Lachmöwe, Kanadagans, Kleiber, Kohlmeise, Kormoran, Mäusebussard, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Nilgans, Neuntöter, Rauch-



*schwalbe, Ringeltaube, Rotmilan, Rotkehlchen, Schwarzmilan, Singdrossel, Star, Stieglitz, Sumpfmeise, Sumpfrohrsänger, Wacholderdrossel, Zaunkönig, Zilpzalp.*

*Durch die Inanspruchnahme des Feldgehölzes gehen Habitate für Höhlenbrüter und Gehölzfreibrüter verloren. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, eignet sich eine Teilfläche als Nahrungshabitat carnivorere Arten. Das Nahrungshabitat erfährt keine wesentliche Beeinträchtigung durch die geplante Nutzung. Durch die Pflanzgebote in den Randbereichen kann langfristig ein Teil der Gehölzverluste ausgeglichen werden (Baumreihe entlang der Straße; Pflanzung einer Hecke, die mit Kleinstrukturen angereichert wird, Baumpflanzungen im Bereich der Ackerfläche). Aufgrund des Time-Lag-Effektes ist im Vorfeld pro vorhandener Baumhöhle je zwei Vogel- und Fledermausnistkasten anzubringen.*

Fazit:

*Für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG unter Berücksichtigung der konfliktvermeidenden Maßnahmen nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung ist nicht notwendig.*

- V1 *Begrenzung des Baufeldes*
- V2 *Beschränkung der Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln und Wochenstubenzeiten von Fledermäusen in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar*
- V3 *Kontrolle der Höhlenbäume vor Rodung*
- V4 *Durchführung der Erdarbeiten nach Beendigung des Winterschlafes der Haselmaus (ab März/April)*
- V5 *Durchführung der Erdarbeiten zum Schutz von Reptilien im Zeitraum Ende März bis Anfang Mai bei einer Temperatur über 5°C bzw. Mitte August bis Ende September*
- V6 *Pflanzung von Bäumen entlang der Straße*
- V7 *Umsetzung von Pflanzgeboten (pfg 1-pfg 4)*
- V8 *Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung*
- V9 *Gebäudeplanung unter Berücksichtigung des Vogelschutzes*

*CEF1 Anbringen von Fledermaus- und Vogelnistkästen*

*CEF 2 Anlage von Kleinstrukturen für Reptilien*

*CEF 3 Sicherung und Einbau eines vorhandenen Totholzstumpfes*

*Eine Ausnahmegenehmigung ist nicht notwendig. Anderweitig zumutbare Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind aus der Sicht des Vorhabenträgers nicht vorhanden.*

### 5.2.6 Schutzgut Mensch

Das geplante Gewerbegebiet wird nach §8 BauNVO festgesetzt. Anlage- und betriebsbedingt entsteht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch An- und Abfahrtsverkehr von Kunden und Lieferanten. Ebenso entsteht zusätzlicher Lärm durch Produktionsprozesse. Die Fläche erfährt eine technische Überprägung, die die Erholungsfunktion der umliegenden Landschaft beeinträchtigt. Die Bedeutung der Erholungsfunktion des Plangebiets und der direkten Umgebung ist jedoch gering. Durch die Pflanzgebote können optische Wirkungen gemindert werden. Durch die Vorbelastung des Gebietes entstehen für den Menschen aus der Planung nur geringfügig erhöhte Beeinträchtigungen.

### 5.2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Die Errichtung der Photovoltaikanlage soll auf einer ackerbaulich genutzten Fläche erfolgen. Das Plangebiet wird von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Durch das vorhandene Relief treten für das Untersuchungsgebiet keine weiträumigen Sichtverbindungen auf. Das Plangebiet ist damit nur wenig einsehbar.

Die Baustelleneinrichtungen haben zeitlich befristete Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Durch die Planung geht eine technische Überprägung der Fläche einher. Die Planungen stellen einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Der bisherige Charakter der Gebietsfläche geht vollständig verloren. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und der Pflanzgebote wird der Eingriff vermindert. Dennoch werden erhebliche Veränderungen sichtbar werden.

### 5.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen näheren Umfeld sind keine Denkmäler vorhanden. Auf der gegenüberliegenden Uferseite des Mains liegt das „Löwensteinische Schloss“, das als Dreiflügelanlage als Baudenkmal in Kleinheubach ausgewiesen ist. Der Ortskern Kleinheubach mit Schlossbereich ist als Ensemble (Aktenummer E-6-76-132-1) denkmalpflegerisch von Bedeutung. Das Ensemble umfasst den Schlossbereich im gesamten Umfang des Schlossparks, der sich entlang des Mains erstreckt.

Vom Schlosspark ist das Plangebiet teilweise einsehbar, wobei das beiderseits des Schlossparkes schon große Gewerbeflächen ausgewiesen worden sind. Durch die Vorbelastung des Gebietes liegt für das Schutzgut 'Kultur- und Sachgüter' lediglich eine geringe Betroffenheit vor.

### 5.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Planungsumsetzung würde die Fläche in Großheubach weiterhin als Feldgehölz und die Acker-/ Wiesenfläche landwirtschaftlich genutzt werden. Sie würde demnach keine technische Überprägung erfahren. Weiterhin müsste die bauliche Entwicklung an anderer Stelle ggfs. auf anderen landschaftsprägenderen Flächen verfolgt werden.

### 5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die im Bebauungsplan getroffene Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Festlegung von Pflanzgeboten beziehen sich auf das Schutzgut Fläche. Die Höhenfestsetzung wirkt minimierend auf eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Landschaftsbild sowie Klima und Luft. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden konfliktvermeidende und CEF-Maßnahmen festgelegt.

#### 5.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Bestandsaufnahme des Umweltberichtes zur Bewertung der Umwelt sowie die Ermittlung der Prognose der Umweltauswirkungen beruhen auf einer rechnerischen Bilanzierung von einerseits bestehenden Landschaftsbereichen und andererseits geplanten Flächennutzungen. Eine Gegenüberstellung beider Bilanzen ('Bestand' und 'Prognose') ergibt eine Gesamtbilanz, aus der abgelesen werden kann, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Diese Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003.

Die Größe des Ausgleichs berechnet sich aus dem Ergebnis des Kompensationsumfangs, d.h. es wird ein Ausgleich von 8.014 m<sup>2</sup> benötigt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind 8.290 m<sup>2</sup> Fläche von Pflanzgeboten und Grünfläche für den Ausgleich anrechenbar. Durch die Umsetzung von internen Ausgleichsmaßnahmen entsteht ein rechnerischer Überschuss von **312 m<sup>2</sup>**.

Das Feldgehölz im Pflanzgebot pfg1 ist dauerhaft zu erhalten. Alle 10-15 Jahre wird ein Pflegegang durchgeführt.

Der im Pflanzgebot pfg2 vorhandene Bewuchs an der Böschung bleibt erhalten. Der Robinienjungwuchs wird beseitigt und durch standortgerechte, heimische Gehölze ersetzt (s. Pflanzliste). Alle 10-15 Jahre wird ein Pflegegang durchgeführt. Etwaige standortfremde Gehölze werden entfernt, die Reptilienlebensräume werden freigehalten.

Im Pflanzgebot pfg3 wird mit autochthonem / regionalen Saatgut eingesät, z.B. „Feuchtwiese“ der Firma Rieger-Hofmann, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland. Die eingesäte Fläche wird zweimal jährlich gemäht, das Mähgut wird abgeräumt.

Im Pflanzgebot pfg4 ist eine Hartholzaue mit einheimischen Laubbäumen I. und II. Ordnung anzupflanzen und zu unterhalten. Die Bäume und Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 3m zu setzen. Dabei sind zu ca. 70% Bäume zu verwenden. An den Sträuchern und Bäumen ist eine Fertigstellungspflege durchzuführen. Die Sträucher sind ca. alle 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

## 5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Flächennutzungsplanänderung dient der Erweiterung der Gewerbeflächen an einem integrierten Standort in Großheubach aufgrund konkreter Nachfragen. Diese zusätzlichen Gewerbeflächen grenzen an das vorhandene Gewerbegebiet an und können somit in den räumlichen Kontext des `Gewerbegebietes Süd II` in Großheubach eingebunden werden. Es wurde festgestellt, dass die Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben hauptsächlich durch die Überbauung von Feldgehölzen und der damit verbundenen Versiegelung verursacht werden. Durch den hohen flächenmäßigen Anteil an Grünstrukturen/ Pflanzgebieten (44% der Gesamtfläche) im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen kompensiert werden.

Es sprechen v. a. auch folgende städtebauliche und weitere öffentlich-rechtliche Aspekte für die Planung:

- Da keine Wohnbebauung in der Umgebung vorhanden ist, sind die Störungen für die Bevölkerung gering.
- Die Fläche liegt zwischen bestehenden Gewerbeflächen und weist daher eine starke Vorprägung auf. Weitere Erschließungsstraßen werden im Sinne des schonen Umgangs mit dem Schutzgut Fläche nicht benötigt.
- Die bestehende Erschließungsinfrastruktur ist ausreichend und kann durch die vorliegende Planung beidseitig genutzt werden. Es ergibt sich eine verbesserte Auslastung der vorhandenen Erschließungsinfrastruktur.
- Die gewerblichen Bauflächen werden im Bestand an einem Standort verdichtet.
- Ziel ist die Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen vor Ort in Großheubach zur Steigerung der Attraktivität von Großheubach und die Unterstützung ortsansässiger Betriebe durch die Schaffung / Bereitstellung von Erweiterungsflächen. Bei den ortsansässigen Betrieben ist sonst mit nachteiligen Folgen für hinsichtlich des Arbeitsplatzangebotes zu rechnen.
- Die Berücksichtigung der sensiblen Naturschutzbelange war vor Beginn des Planungsprozesses schon Hauptkriterium der Untersuchung. Im nun begonnenen gesamten Planungsprozess der Bauleitplanung und bei der Festlegung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen konnten die sensiblen Naturschutzbelange möglichst umfassend berücksichtigt werden. Mit den planinternen Ausgleichsflächen im Südwesten des Plangebietes wird ein Übergang von der bestehenden gewerblichen Siedlungsstruktur zur freien Natur geschaffen.
- Auf dem Gebiet der Gemeinde stehen keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung, die in engem Siedlungszusammenhang dieselbe städtebauliche und betriebswirtschaftliche Eignung für die beabsichtigte Nutzung aufweisen.

## 5.6 Maßnahmen zur Überwachung

Aus der Flächennutzungsplanänderung selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sollte eine Überwachung hinsichtlich der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

## 5.7 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Änderung und Erweiterung `Gewerbegebiet Großheubach Süd II` werden Gehölzstrukturen, landwirtschaftliche Acker- und Wiesenfläche sowie Erdablagerungen überplant. Als voraussichtliche Umweltauswirkungen ist hauptsächlich der Eingriff in das Schutzgut `Tiere und Pflanzen` von Bedeutung. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen u.a.

- Effizientere Auslastung der Verkehrs- und Erschließungsinfrastruktur
- Entwicklung 44% des Geltungsbereichs als Grünfläche mit Pflanzgeboten
- Verbesserung der Retentionsflächen im Überschwemmungsgebiet des Mains durch Entwicklung extensiver Grünflächen
- Baufeld- und Bauzeitbeschränkung
- Höhenbeschränkung der Gebäude
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung und Maßnahmen zum Vogelschutz bei der Gebäudeplanung

Der Eingriff wird durch die planinternen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belanges ist der Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan konkretisierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.