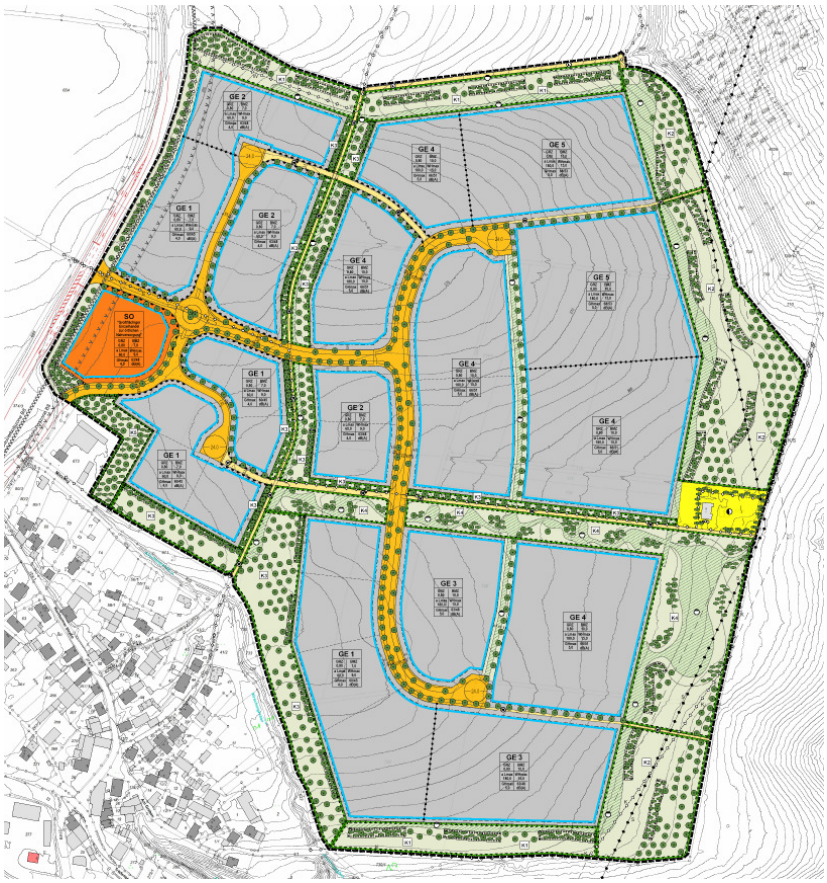
Stadt Marktheidenfeld

Landkreis Main-Spessart

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbepark Söllershöhe, Altfeld“

Begründung zum Vorentwurf
einschl. Umweltbericht gem. § 2a BauGB



Bearbeitungsstand: Vorentwurf, 26. April 2018

Planungsträger:

Stadt Marktheidenfeld
1. Bürgermeisterin Helga Schmidt-Neder
Luitpoldstraße 17
97828 Marktheidenfeld

Planverfasser:

FLECKENSTEIN
Landschaftsplanung · Stadtplanung

Dipl.-Ing. (Univ.) Markus Fleckenstein
Freier Landschaftsarchitekt BYAK . Freier Stadtplaner BYAK
Pfingstgrundstraße 14 . 97816 Lohr am Main
Tel. 09352-500472 . www.buero-fleckenstein.de

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A - Planungsbericht

1 Rahmenbedingungen der Bauleitplanung 3

1.1 Erfordernis und Anlass der Planaufstellung 3
1.2 Bedarfssituation und Flächenreserven im Stadtgebiet Marktheidenfeld 3
1.3 Rechtsgrundlagen und Verfahrenshinweise 4
1.4 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches 5
1.5 Übergeordnete Planungsvorgaben 7

2 Bestandssituation 11

2.1 Bestehende Flächennutzungen im Planungsgebiet 11
2.2 Nutzungen im Umfeld des Planungsgebietes 12
2.3 Topographie und Geländestruktur 12
2.4 Naturhaushalt und Landschaftsbild im Planungsgebiet 13

3 Bauleitplanerische Entwicklung 14

3.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption 14
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (Festsetzungen 1.1 - 1.9, 3.1 - 3.6) 16
3.3 Bauweise und überbaubare Flächen (Festsetzungen 1.10, 3.7, 3.8) 20
3.4 Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (Festsetzungen 3.9, 3.10) 20
3.5 Verkehrsflächen (Festsetzungen 1.11 - 1.13) 21
3.6 Flächen für Versorgungsanlagen und die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Festsetzungen 1.14, 1.15) 22
3.7 Grünordnerische und naturschutzfachliche Festsetzungen (Festsetzungen 1.16 - 1.21, 3.11 - 3.21) 23
3.8 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Festsetzungen 3.22, 3.23) 28
3.9 Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen 4.1 - 4.8) 29
3.10 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Hinweise 2.1 - 2.6; 5.1 - 5.10) 30
3.11 Flächenbilanz 33

4 Naturschutzrechtliche Eingriffe und Kompensationsleistungen 34

4.1 Feststellung der Kompensationserfordernisse 34
4.2 Naturschutzrechtliche Kompensation 34

5 Planverwirklichung 34

5.1 Bodenordnung 34
5.2 Naturschutzrechtliche Kompensationsflächen 34
5.3 Erschließungsplanung 35
5.4 Kosten 35
5.5 Umsetzung 35

Teil B - Umweltbericht

1 Auftrag und gesetzliche Anforderungen 36

2 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung 36

2.1 Allgemeine Angaben zum Untersuchungsgebiet 36
2.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Untersuchungsgebiet 38
2.3 Ziele und Inhalte des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 40

3 Prüfrelevante Umweltmerkmale und deren Funktionen im Untersuchungsgebiet 41

3.1 Naturräumliche Gliederung und Topographie 41
3.2 Funktionsbereich Geologie und Boden 42
3.3 Funktionsbereich Wasser 47
3.4 Funktionsbereich Klima und Luft 48
3.5 Funktionsbereich Arten und Lebensräume 48
3.6 Funktionsbereich Landschaftsästhetik und –erleben 51
3.7 Schutzgut Mensch 53
3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 54
3.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands unter Beibehaltung der aktuellen Flächennutzung und –bewirtschaftung 54

4 Grünordnerische Beiträge zur Bauleitplanung 55

4.1 Grünordnerisches Konzept 55
4.2 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise 57

5 Quantitative Ermittlung von naturschutzrechtlichen Eingriffen und Kompensationsleistungen 57

5.1 Eingriffsschwere und Kompensationsbedarf 57
5.2 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen 61

6 Erfassung und Bewertung von Umweltauswirkungen der Planung 62

6.1 Erfassung umweltschutzrelevanter Wirkfaktoren der Planung 62
6.2 Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Umweltauswirkungen 62
6.3 Prognose über die vorhabenbedingte Entwicklung des Umweltzustandes 64
6.4 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Grundlagen 70

7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 70

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung 71

9 Literatur 72

9.1 Fachliteratur, -gutachten und Richtlinien 72
9.2 Gesetzesgrundlagen und übergeordnete Planungen 72

10 Anlagen 73

Teil A - Planungsbericht

1 Rahmenbedingungen der Bauleitplanung

1.1 Erfordernis und Anlass der Planaufstellung

Die Stadt Marktheidenfeld beabsichtigt im Flurgewann „Söllershöhe“ an der Bundesstraße B8 nordöstlich des Stadtteiles Altfeld ein großflächiges Gewerbegebiet zu erschließen, um die Entwicklung der Stadt Marktheidenfeld als regional bedeutsamen und stetig wachsenden Gewerbe- und Wirtschaftsstandort in den kommenden Jahren weiterhin gewährleisten zu können. Durch Integration eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ gilt es gleichermaßen die örtliche Nahversorgung Altfelds und der benachbarten Stadtteile Marktheidenfelds zu optimieren.
Durch Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbepark Söllershöhe, Altfeld“ im Regelverfahren gem. Teil 1 „Bauleitplanung“ BauGB sollen hierzu die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt etwa 48 ha.

Das städtebauliche Entwicklungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Marktheidenfeld bereits als großflächiges Gewerbe- und Industriegebiet dargestellt, so dass die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes entsprechend den Vorgaben von § 8 BauGB (Ableitungsgebot in der Bauleitplanung) erfolgt.

Die Erarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, einschließlich der verfahrensbegleitend erforderlichen umweltfachlichen Beiträge, erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Fleckenstein, Landschaftsplanung und Stadtplanung, Lohr am Main.

1.2 Bedarfssituation und Flächenreserven im Stadtgebiet Marktheidenfeld

In den vergangenen, etwa 15 bis 20 Jahren entwickelte sich die Stadt Marktheidenfeld im Vergleich mit den übrigen 15 Mittelzentren und möglichen Mittelzentren Mainfrankens zu einem der bedeutendsten Wirtschafts-standorte der Region mit insgesamt über 10.100 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen (Stand Juni 2014), die überwiegend in den Wirtschaftszweigen Dienstleistung, Handel und Handwerk verankert sind (vgl. Kommunalstatistik, Stadt Marktheidenfeld).

Hierzu tragen die großflächigen, örtlichen Gewerbegebiete, einerseits die kernstadtnahen Gewerbestandorte (1) Dillberg, (2) Äußerer Ring, (3) Nordring, (4) Georg-Mayr-Straße und (5) Bahnhofstraße, andererseits die beiden Altfelder Gewerbegebiete (6) Jöspershecklein und (7) Schlossfeld, die aufgrund ihrer Lage an der BAB 3 Frankfurt – Würzburg eine besondere Standortgunst aufweisen, wesentlich bei. Für die betreffenden Gewerbegebiete konnten folgende Flächenbilanzen ermittelt werden, die die Bedeutung und dynamische Entwicklung Marktheidenfelds als Gewerbestandort verdeutlichen:

Gewerbegebiet	Gesamtfläche (ha)	Nicht verfügbare Flächenreserven (ha)	Verfügbare Flächenreserven (ha)
Dillberg	ca. 32,5	ca. 1,5	0
Äüßerer Ring	ca. 20,5	0	0
Nordring	ca. 11,5	ca. 0,5	0
Georg-Mayr-Straße	ca. 5,5	0	0
Schlossfeld	ca. 31,0	ca. 6,0	ca. 4,5
Jöspershecklein	ca. 31,0	ca. 2,0	0
SUMME	**132,0**	**ca. 10,0**	**ca. 4,5**

Die angegebenen, *nicht verfügbaren* Flächenreserven in einer Größenordnung von etwa 10 ha umfassen derzeit noch offene Bauflächen, die zum Einen Entwicklungsreserven (Optionsflächen) ansässiger Großbetriebe, zum Anderen vor Kurzem veräußerte und zur Bebauung vorgesehene Gewerbeflächen darstellen. Von ihrer Aktivierung wird seitens der Stadt Marktheidenfeld kurz- bis mittelfristig ausgegangen.

Die angeführten, *verfügbaren* Flächenreserven umfassen alle freien Gewerbeflächen, die der Stadt Marktheidenfeld derzeit noch zur Verfügung stehen, um den örtlichen Gewerbeflächenbedarf zu decken. Vor dem Hintergrund der Dimension o. a. Gewerbestandorte im Stadtgebiet insgesamt (ca. 132 ha) erreicht diese Flächenreserve von 4,5 ha eine nur noch sehr geringe Größenordnung. Angesichts der in den vergangenen etwa 10 Jahren verzeichneten Gewerbeflächennachfrage und -entwicklung im Stadtgebiet (ein Großteil des Gewerbestandortes "Schlossfeld", ca. 20 ha an der BAB 3, wurde innerhalb dieses Zeitraumes mit renommierten Weltkonzernen belegt), ist die bauleitplanerische Vorbereitung ergänzender Gewerbeflächen zwingend erforderlich, um die weitere Entwicklung Marktheidenfelds als regional bedeutsamen Gewerbe- und Arbeitsstandort gewährleisten zu können.

Das Planungsgebiet „Söllershöhe“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Marktheidenfeld als Gewerbegebiet dargestellt und bildet im Stadtgebiet derzeit die einzige, größere Entwicklungsreserve im gewerbebaulichen Bereich. Sie ist durch eine sehr günstige verkehrliche Lage an der Bundesstraße B8 und nahe der BAB A3 Frankfurt – Würzburg gekennzeichnet und kann wirtschaftlich an angrenzende Versorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Abwasser) angebunden werden.

Die Eigentumsquote der Stadt Marktheidenfeld im Planungsraum beträgt 100 %, so dass durch den Planungsträger eine bedarfsgerechte Erschließung und bauliche Entwicklung (voraussichtlich in einzelnen Bauabschnitten) des neuen Gewerbestandortes sichergestellt werden kann. Das Risiko langjährig brachliegender, privater Bauflächen, wie es im Falle nur anteiligen Flächeneigentums des Planungsträgers anzunehmen wäre, besteht für das geplante Gewerbegebiet nicht. So kann in besonderem Maße sorgsam mit der Ressource Grund und Boden umgegangen werden.

1.3 Rechtsgrundlagen und Verfahrenshinweise

Allgemeine Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung

Die verbindliche Bauleitplanung ist sowohl im Bundesbaugesetzbuch der Bundesrepublik Deutschland (BauGB) als auch der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verankert. Gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a BauGB sind der Bauleitplanung folgende Leitlinien zugrunde zu legen:

- Die städtebaulich geordnete Entwicklung ist zu gewährleisten.
- Die Bodennutzung ist im Hinblick auf Belange und Interessen der Allgemeinheit sozialgerecht auszurichten.
- Die Umwelt ist als Lebensgrundlage und –raum zu sichern.
- Die natürlichen Lebensgrundlagen in Form der Bestandteile des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes sind zu schützen und zu entwickeln.

Die Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung wird dann erforderlich, wenn städtebaulich ordnende oder entwickelnde Vorhaben angestrebt werden. Eine genaue Definition der Situation, die eine Planaufstellung erfordert, ist im BauGB jedoch nicht vorgegeben, so dass das Planerfordernis im Ermessen der Kommunen liegt.

Grundsätzlich besteht im Rahmen der Bauleitplanung das sogenannte Ableitungsgebot, also die bauplanungs-rechtliche Vorgabe einen Bebauungsplan, bestehend aus rechtsverbindlichen Festsetzungen und informellen Hinweisen, aus Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes abzuleiten (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Inhaltlich sind die rechtsverbindlichen Aussagen der Bebauungsplanung an vorhabensbedingten Planungserfordernissen, bzw. Ordnungs- und Entwicklungszielen der Kommune auszurichten und nach Maßgabe des in § 9 BauGB abschließend definierten Festsetzungenkataloges zu entwickeln. Darüber hinausgehend werden in vorliegendem Bebauungsplan Bauvorschriften auf Grundlage von Art. 81 BayBO erlassen.
Den zeichnerisch und textlich gefassten Festsetzungen, Bauvorschriften und Hinweisen wird vorliegende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Bebauungsplanung in angemessener Detailschärfe darlegt. Integraler Bestandteil der Planbegrünung ist darüber hinausgehend ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB, in welchem alle planbedingten Umweltauswirkungen erfasst und bewertet werden.

Verfahrenshinweise zum Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erfolgt im Regelverfahren gem. Teil 1 BauGB einschl. verfahrensbegleitender Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB wurde durch den Stadtrat Marktheidenfeld in seiner Sitzung vom 09.11.2017 gefasst.

1.4 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist im Flurgewann „Seilershöhe“ an der Bundesstraße B8 unmittelbar nordöstlich des Altortes von Altfeld abgegrenzt und umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke:

374/9 (Tfl.)	695 (Tfl.)	714/1	721/1
673/1	696	715	722
674	697 (Tfl.)	716	723
675	698	717	724
676	698/2	718	725/1
677	711 (Tfl.)	718/1	725
678	712	719	726
679	713	720	727
691 (Tfl.)	714	721	728
			730

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt damit etwa 47,99 ha. Die teilflächenscharfe Abgrenzung kann nachfolgender Themenkarte entnommen werden.

Stadt Marktheidenfeld

Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Gewerbepark Söllershöhe Altfeld"

Räumlicher Geltungsbereich

Zeichenerklärung

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, Gesamtfläche ca. 48 ha

Gebäude für öffentliche Zwecke

Wohngebäude

Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

M 1:4.000 N 0 50 100 150 200 m

Kartengrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung, ALKIS-Daten 2017

FLECKENSTEIN Landschaftsplanung · Stadtplanung

Dipl.-Ing. (Univ.) Markus Fleckenstein
Landschaftsarchitekt BYAK . Stadtplaner BYAK
Pfingstgrundstraße 14 . 97816 Lohr am Main
Tel.: 09362-500472 . www.buero-fleckenstein.de

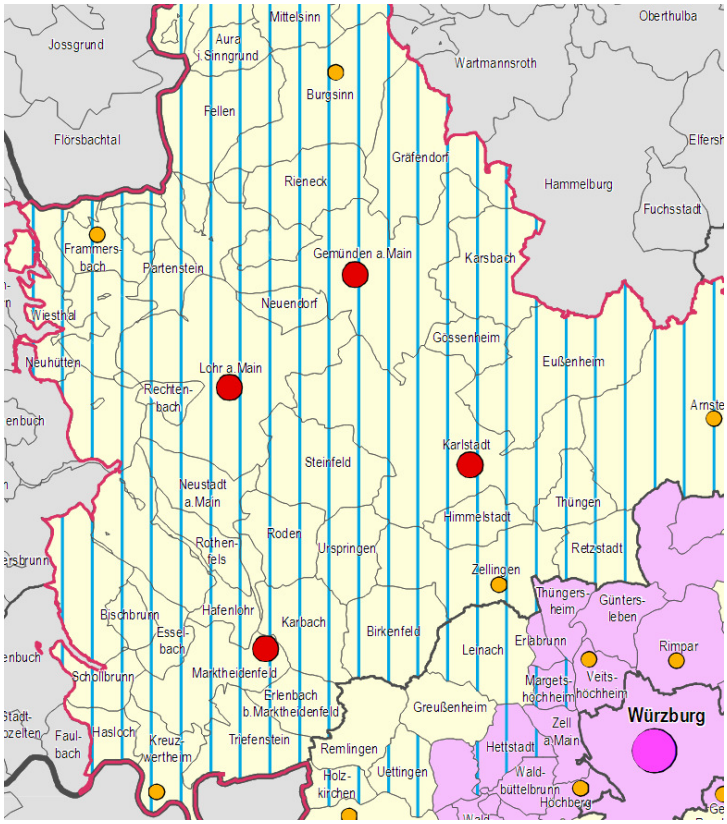
1.5 Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Rahmen kommunaler Bauleitplanverfahren sind eine Reihe unterschiedlicher Planungsvorgaben und planerischer Richtlinien zu berücksichtigen oder zu beachten. Im Nachfolgenden sollen diese in ihrer Rechtswirkung skizziert und im Hinblick auf relevante Aussagen für den Bebauungs- und Grünordnungsplan ausgewertet werden.

Landes- und Regionalplanung

Zielbestimmungen der Raumordungspläne (Landesentwicklungsprogramm mit Landschaftsprogramm sowie Regionalplan mit Landschaftsrahmenplan) stellen übergeordnete Planungsleitsätze, also verbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung dar.

Der Regionalplan für die Planungsregion Würzburg wurde erstmals am 01.12.1985 aufgestellt und seither themenbezogen fortgeschrieben. Auf Grundlage der aktuellsten Planfassung vom 17.10.2017 können folgende, planerisch besonders relevante Ziele und Grundsätze der Regionalplanung zusammengestellt werden:



Die Stadt Marktheidenfeld ist im Landkreis Main-Spessart als Mittelzentrum (zusammen mit Lohr, Karlstadt und Gemünden) eingestuft und erfüllt entsprechende zentralörtliche Funktionen mit überörtlichem Wirkungskreis. Sie ist Bestandteil des allgemeinen ländlichen Raumes der Planungsregion und hier einem „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ zugeordnet (blaue Strichsignatur in neben-stehendem Kartenauszug).

Auszug aus Karte 2 „Raumstruktur“
des Regionalplanes der Region Würzburg, 2016

- Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raumes soll insbesondere durch die Schaffung vielseitiger und qualifizierter Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich verbessert werden. Zur optimalen Nutzung der Entwicklungschancen im industriell-gewerblichen Bereich sollen euansiedlungen vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden (Kap. A II 2.1 RP WÜ).
- Die geplante Siedlungserweiterung ist außerhalb regionalplanerischer Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, insbesondere außerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Teilräume vorgesehen (vgl. hierzu Karten 2 und 3 zum Regionalplan).

- Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der für die Region typische Landschaftscharakter sollen in allen Teilen der Region, jedoch vordringlich in der Flußlandschaft des Mains und seiner Nebengewässer sowie am Steigerwaldtrauf, durch pflegliche Bodennutzung erhalten werden. Die gute Eignung als Erholungsraum aufgrund günstiger natürlicher Voraussetzungen soll der Region erhalten bleiben (Kap. B I 1.1 RP WÜ).

- In den intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen der Mainfränkischen Platten, insbesondere im Ochsenfurter- und Gollachgau, in den Gäuplatten im Maindreieck sowie im Steigerwaldvorland sollen landschaftsgliedernde Elemente erhalten, gepflegt und vermehrt werden (Kap. B I 1.3 RP WÜ).

- Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insbesondere in Gemeinden des Verdichtungsraumes Würzburg und in den übrigen Maintalgemeinden, soll auf die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie die Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt hingewirkt werden (Kap. B I 3.1.4 RP WÜ).

- In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrseinrichtungen, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet. Dabei hat sie den besonderen Erfordernissen des jeweiligen Landschaftsraumes Rechnung zutragen.

  Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernissen in besonderer Weise zu berücksichtigen:
  - Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
  - Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.
  - Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zuhalten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden.
  - Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.
  - Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken (Kap. B II 1.1 RP WÜ).

- Folgende Gemeinden sind für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im gewerblichen Siedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig: Alle zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte, daneben die Gemeinden Hafenlohr, Hausen bei Würzburg, Kist, Kürnach, Uettingen, Unterpleichfeld (Kap. B II 1.6 RP WÜ).

- In der Region ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die den besonderen Erfordernissen des Landschaftsraumes, unter Berücksichtigung der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder, Rechnung trägt. Dabei sind vor allem bandartige Siedlungsentwicklungen im Maintal und seinen Seitentälern im Verdichtungsraum zu vermeiden (Kap. B II 2.1 RP WÜ).

- Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere im Maintal und seinen Seitentälern auf eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung hinzuwirken. Auf eine verstärkte Abstimmung und interkommunale Zusammenarbeit der Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbeflächen ist zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Verminderung von Erschließungs- und Infrastrukturkosten hinzuwirken. Dabei sind die vorherrschenden Windrichtungen besonders in den Tallagen zu berücksichtigen. Möglichkeiten einer angemessenen Verdichtung bestehender Industrie - und Gewerbebebauung sind zu prüfen. Daneben ist auf einer Minimierung der versiegelten Flächen und auf eine umfassende Durch- bzw. Eingrünung hinzuwirken. Eine breite Streuung von Branchen und eine günstige Mischung von produzierendem Gewerbe und Dienstleistungen ist anzustreben (Kap. B II 4.1 RP WÜ).

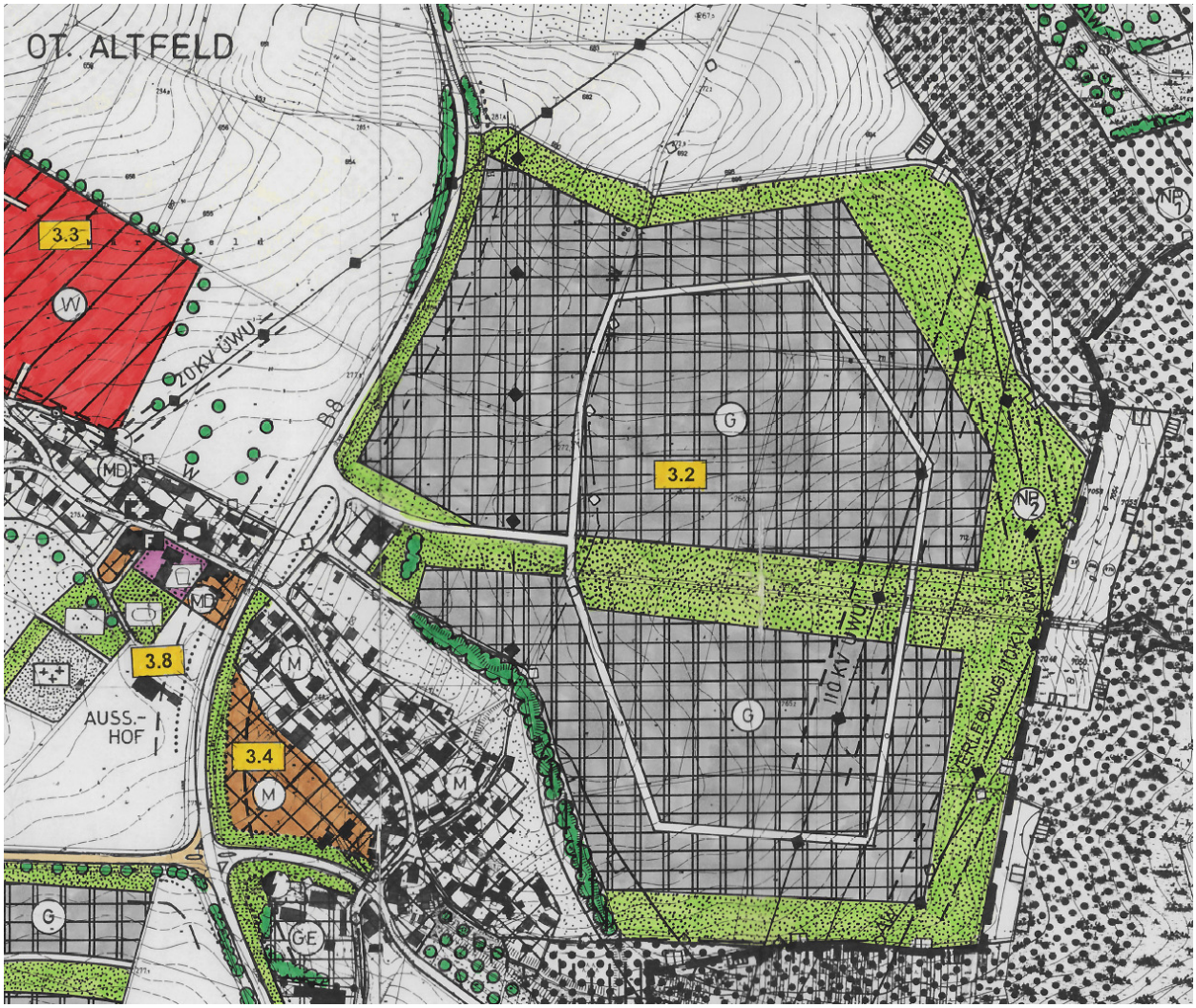
- Insbesondere in den Zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten sind Industrie- und Gewerbegebiete konzentriert und – bezogen auf den jeweiligen Verflechtungsbereich – in ausreichendem Umfang in Abstimmung mit dem Bedarf von Wohnsiedlungsflächen ausgewiesen und unter Berücksichtigung der funktionalen Zuordnung gegenüber Wohn- und Freizeitgebieten abzugrenzen, der Anbindung an den ÖPNV ist ein besonderes Gewicht beizumessen.

Des Weiteren haben Grün- und Freiflächen zur Auflockerung der Bebauung beizutragen, die räumliche Qualität der Bebauung zu steigern, Umweltbeeinträchtigungen zu mindern und landschaftliche Besonderheiten zu berücksichtigen (Kap. B II 4.2 RP WÜ).

- Für die gesamte Region soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und Wirtschaft angestrebt werden. Im ländlichen Raum soll Insbesondere angestrebt werden, dass möglichst in allen Ortsteilen Einrichtungen der Einzelhandelsgrundversorgung erhalten bleiben. Dabei sollen neue Konzepte entwickelt und unterstützt werden, die insbesondere dem wachsenden Anteil älterer Bürger in der Bevölkerung gerecht werden (Kap. B IV 2.4.1 RP WÜ).
- Es ist darauf hinzuwirken, dass die Landwirtschaft auf den Standorten mit günstigen natürlichen und strukturellen Rahmenbedingungen, also insbesondere auf den mainfränkischen Platten und in den Gaugebieten, unter Beachtung der Erfordernisse der Nachhaltigkeit möglichst ungehindert wirtschaften kann. Dabei sind auch die Erfordernisse der ökologischen Landwirtschaft zu berücksichtigen. Dazu ist insbesondere anzustreben, dass Flächen günstigen Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft nur im unumgänglichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (Kap. B III 2.1 RP WÜ).

Vorbereitende Bauleitplanung

Die vorbereitende Bauleitplanung ist durch die allgemeine Behördenverbindlichkeit gekennzeichnet und beinhaltet, insbesondere für die allgemeinverbindliche Bebauungs- und Grünordnungsplanung einer Kommune, direkte Planungsvorgaben.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marktheidenfeld

In der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Marktheidenfeld ist das Planungsgebiet als Gewerbebaufläche mit großzügigen, gliedernden Grünflächenanteilen dargestellt.
Im Einzelnen sind folgende zeichnerische wie textliche Plandarstellungen für vorliegende Bauleitplanung von Relevanz:

- Entwicklung von etwa 33 ha Gewerbe- und etwa 14,5 ha Grünfläche.
- Der Siedlungskörper des Gewerbegebietes soll durch integrierte Grünzäsuren gegliedert und durch Eingrünungsmaßnahmen in den offenen Landschaftsraum eingebunden werden. Ergänzend gilt es im Plangebiet anfallendes Oberflächenwasser nach Möglichkeit innerhalb dieser Grünflächen zurückzuhalten und ggf. zu versickern.
- Auf den Verlauf von Medientrassen (Freileitungstrassen und Wasserleitungen) im Plangebiet und einhergehende Wechselwirkungen mit der geplanten Gewerbegebietsentwicklung wird hingewiesen.
- Entlang der Bundesstraße B8 sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Lärmschutzvorkehrungen geprüft und erforderlichenfalls festgesetzt werden.
- Auf die Vermeidung von Lärmbelastungen der südwestlich gelegenen Wohnbebauung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu achten. Ggf. sind Nutzungseinschränkungen gewerblicher Flächen erforderlich.
- Negativen Auswirkungen der Plangebietsentwicklung auf den südwestlich angrenzenden, geschützten Landschaftsbestandteil „Kirschengraben“ soll durch geeignete Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgebeugt werden.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbepark Söllershöhe, Altfeld“ erfolgt vor diesem Hintergrund nach Maßgabe des Ableitungsgebotes in der Bauleitplanung gem. § 8 BauGB.

Naturschutz- und wasserrechtliche Schutzbestimmungen

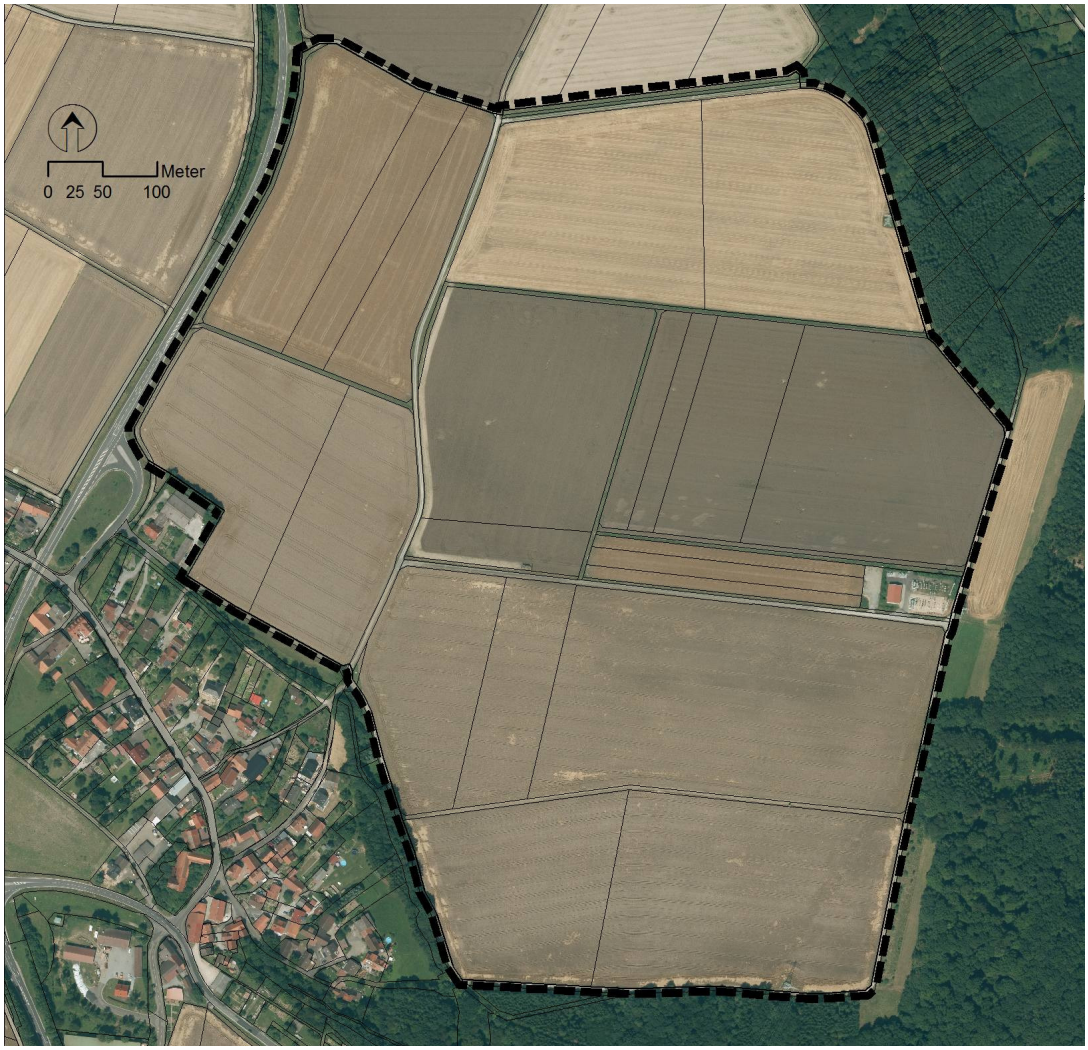
Naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen gemäß Kapitel 4 BNatSchG i. V. m. den Teilen 3 und 4 BayNatSchG sowie wasserrechtliche Vorgaben gemäß § 51 WHG stellen gegenüber der kommunalen Bauleitplanung höherrangige Rechtsvorschriften dar, die im Rahmen der örtlichen Gesamtplanung grundsätzlich zu beachten sind.
Folgende Rahmenbedingungen sind zu beachten:

- Unmittelbar südwestlich des Plangebietes grenzt der rechtskräftig ausgewiesene Landschaftsbestandteil „Kirschengraben“ an. Nachteilhafte Auswirkungen der Plangebietsentwicklung auf diese Landschaftsstruktur ist wirkungsvoll vorzubeugen.
- Der südliche Teilbereich des unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Kirschengrabens ist in der Biotopkartierung Bayern unter der Objektnummer 6123-1230-001 erfasst. Hierbei handelt es sich um grabenbegleitende Strukturen, die gleichermaßen gesetzlichen Schutzbestimmungen gem. § 30 BNatSchG unterstehen. Bau-, anlage- oder betriebsbedingte Strukturbeeinträchtigungen sind im Rahmen der Plangebietsentwicklung auszuschließen. Darüber hinausgehend wurden kleinere Waldbestände der südlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Hangwälder (Bereich Altfelder Graben, Techengraben) im Rahmen der Waldbiotopkartierung erfasst.
- Innerhalb des Plangebietes sind Brutreviere von artenschutzrechtlich gem. § 44 BNatSchG bedeutsamen Brutvogelarten nachgewiesen. Artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens wirkungsvoll vorzubeugen.
- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehen keine gesetzlich geschützten Lebensräume gem. § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG,
- Der räumliche Geltungsbereich ist nicht in naturschutzrechtliche Schutzgebiete gem. §§ 23 – 26 BNatSchG einbezogen; er ist jedoch Bestandteil des Naturparkes Spessart.
- Flächenbezogene Schutzbestimmungen gemäß VS- oder FFH-Richtlinie bestehen für das Plangebiet oder dessen näheres Umfeld nicht.
- Einschlägige Schutzbestimmungen gem. § 51 WHG sind durch die Planung nicht betroffen.

2 Bestandssituation

2.1 Bestehende Flächennutzungen im Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist derzeit von einer sehr intensiven, ackerbaulichen Flächennutzung geprägt, die durch vergleichsweise hohe Bodenbonitäten, günstige topographische Bedingungen und ein leistungsfähiges, überwiegend geradlinig angelegtes Wirtschaftswegenetz mit befestigten wie unbefestigten Wegeabschnitten ermöglicht wird. Die durchweg großflächigen Wirtschaftseinheiten werden von Getreide-, Raps- und Maiskulturen dominiert. Eine überörtliche Erschließungsfunktion ist dem Eichenfürster Weg zuzuschreiben, der den Altort Altfelds mit Eichenfürst verbindet und das Plangebiet in West-Ost-Ausrichtung quert. Sein im Vergleich mit allen übrigen Wirtschaftswegen schlängelnder Verlauf mit einzelnen Geländeeinschnitten deutet bereits auf dessen kulturhistorische Bedeutung als ehemalige Anbindung Altfelds an Eichenfürst, Glasofen und die Stadt Marktheidenfeld hin.
Im östlichen Grenzbereich des Plangebietes sind ein Umspannwerk mit begleitenden Erschließungsflächen sowie eine in Nord-Süd-Ausrichtung angelegte 110 kV Hochspannungs-Freileitungstrasse gelegen. Die Erschließung dieser technischen Anlagen ist durch einen ausgebauten Wirtschaftsweg (vollversiegelte Bauweise) gesichert.
Weitere Medientrassen in Form von unterirdisch angelegten Kanal-, Trinkwasser- und Mittelspannungsleitungen verlaufen sowohl zentral als auch randlich im Plangebiet und sind planerisch zu berücksichtigen bzw. einzubinden (vgl. B-Planurkunde).
Eine detaillierte, umweltfachliche Bestandsanalyse und –bewertung des Plangebietes kann dem begleitenden Umweltbericht (Teil B der vorliegenden Planbegründung) entnommen werden.



Orthophoto mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (Kartengrundlage: bayer. LVG 2017)

2.2 Nutzungen im Umfeld des Planungsgebietes

Im Westen wird das Plangebiet durch die stark frequentierte Bundesstraße B8, im Norden durch untergeordnete Feldwirtschaftswege im Flurgewann „Söllershöhe“ begrenzt. Im Osten schließen die steil abfallenden, bewaldeten Maintalflanken, im Süden der tief ins Gelände eingeschnittene und strukturreiche Altfelder Graben an. Zusammen mit dem strukturreichen Kirschengraben westlich des Plangebietes, der als geschützter Landschaftsbestandteil naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen genießt, bilden diese naturnahen und markanten Geländestrukturen die wertgebenden Landschaftselemente im Betrachtungsraum.

Dem Kirschengraben ist darüber hinausgehend eine Bedeutung als markante Ortsrandstruktur des Altfelder Altortes zuzuschreiben, der in einer Entfernung von nur etwa 40 bis 50 m westlich des Plangebietes gelegen ist. Hierbei handelt es sich um ein mehrfach verzweigtes Straßendorf mit einer klassischen Mischgebietsstruktur, jedoch dominierender Wohnnutzung. Dem historischen Siedlungskörper ist zum Kirschengraben hin ein strukturreicher Klein- bzw. Hausgartengürtel vorgelagert.

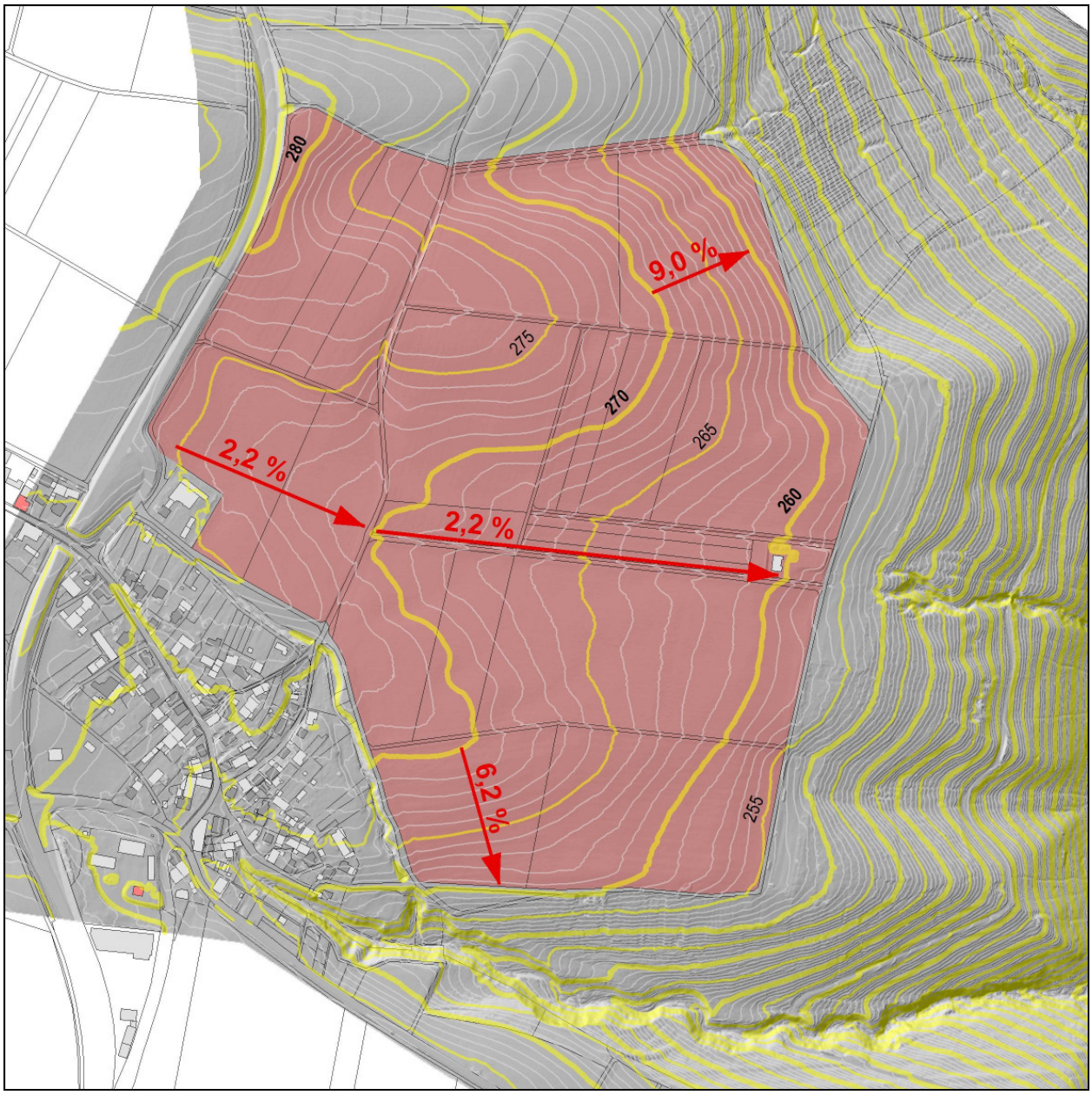
An der aktuellen Ortsanbindung Altfelds an die Bundesstraße B8 besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb (Märzweg 1, unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend), der jedoch bereits seit Längerem keine Viehzucht mehr betreibt, die immissionsschutzrechtlich in besonderem Maße planungsrelevant wäre.

2.3 Topographie und Geländestruktur

Das Planungsgebiet ist im westlichen und mittleren Bereich durch flache Osthanglagen mit Geländeneigungen zwischen 2 und 5 % geprägt, die in den nördlichen, östlichen und südlichen Randbereichen in mäßig steile Hangpartien mit Neigungsverhältnissen zwischen 6 bis 9 % übergehen. Mit einer absoluten Höhenlage zwischen 255 m ü. NN im Südosten und 280 m ü. NN im Nordwesten handelt es sich um exponierte Standorte, die bei hoher, großvolumiger Bebauung insbesondere in den östlichen Randbereichen (Ausrichtung zum erheblich tiefer gelegenen Maintal) eine hohe Fernwirkung im Stadtgebiet Marktheidenfelds bedingen.

Die örtliche Geländestruktur ist durch eine flache, zentral im Plangebiet verlaufende Geländesenke (angebunden an den Techengraben), den Altfelder Graben im Süden und einen flachen Geländeeinhang im nördlichen Grenzbereich bestimmt. Diese Grabenstrukturen und Senkenlagen gliedern den Planungsraum in zwei flachhügelige Geländerücken und entwässern die ackerbaulich genutzten Hochflächen in das über 100 m tiefer gelegene Maintal.

Das Planungsgebiet wurde im Jahr 2017 lage- und höhenmäßig durch das Vermessungsbüro Dürrnagel, Uettingen, aufgemessen. Dieses Lage- und Höhenaufmaß bildet in Kombination mit dem digitalen Geländemodell DGM 1 der bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand 2017, eine wesentliche Planungsgrundlage, auf die auch bauleitplanerische Festsetzungen Bezug nehmen.



Topographische Rahmenbedingungen im Planungsgebiet (Datengrundlage: DGM 1, bayer. Vermessungsverwaltung 2017)

2.4 Naturhaushalt und Landschaftsbild im Planungsgebiet

Umweltfachliche Sachverhalte werden im verfahrensbegleitenden Umweltbericht gem. § 2a BauGB (Teil B vorliegender Planbegründung) erfasst und in angemessenem Umfang bewertet. Auf den Umweltbericht in Teil B der vorliegenden Planbegründung wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

Um mögliche Auswirkungen der Bauleitplanung auf artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG abschätzen zu können, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die Dokumentation dieses Fachbeitrages ist in der Anlage enthalten und im Rahmen des Umweltberichtes berücksichtigt.

3 Bauleitplanerische Entwicklung

3.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Vor dem Hintergrund des übergeordneten Planungsziels, die weitere Entwicklung der Stadt Marktheidenfeld als regional bedeutsamen Wirtschaftsstandort sicherzustellen, soll für den geplanten Gewerbestandort auf der Söllershöhe ein nachhaltiges, bauleitplanerisches Konzept entwickelt werden in das städtebauliche, wirtschaftliche und umweltfachliche Belange gleichermaßen einfließen. (1) Die vorangehend dargestellten, planerischen Vorgaben, (2) die aktuelle Bestandsituation im Plangebiet und (3) die umgebenden Flächennutzungen, gilt es im Rahmen der Bauleitplanaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Leitlinien werden der vorliegenden Bauleitplanung daher zugrunde gelegt (grünordnerische Planungsziele gem. Kapitel B 4.1 sind im Weiteren berücksichtigt):

- Umsetzung der planerisch bereits im Rahmen einer Machbarkeitsstudie vorgeprüften, verkehrlichen Anbindung des Planungsgebietes an die Bundesstraße B8 einschließlich einer Neuanbindung des Altortes Altfeld über das geplante Gewerbegebiet (vgl. Machbarkeitsstudie BRS, 2016).
- Integration der bestehenden Versorgungsstrukturen, insbesondere des bestehenden Umspannwerkes und der ober- wie unterirdisch verlaufenden Medientrassen in den künftigen Siedlungsraum. Berücksichtigung von Wartungs- und Reparaturerfordernissen im Rahmen der Plangebietserschließung.
- Bewahrung der Durchgängigkeit des Plangebietes unter besonderer Berücksichtigung der kulturhistorisch überlieferten Wegeverbindung Altfeld - Eichenfürst; Freihaltung und Entwicklung der Wegeachse als strukturelles Rückgrat des geplanten Gewerbequartiers und wichtige Anbindung des Altortes Altfeld an den offenen Landschafts- und Naherholungsraum.
- Gewährleistung der land- und forstwirtschaftlichen Flurerschließung in den Rand- und Grenzbereichen des Plangebietes.
- Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Orts-. und Landschaftsbildes durch unmaßstäbliche Siedlungsansätze im Übergangsbereich zur kleinteiligen Altortstruktur Altfelds und entlang der Bundesstraße B8; Konzentration kleinteiliger Gewerbeansiedlungen und Ausschluss großmaßstäblicher Gewerbeeinheiten in diesen, städtebaulich sensibleren Bereichen.
- Bei der Baufeldgliederung des Gewerbequartiers sollen unterschiedliche Grundstückstiefen umgesetzt werden, um Flächenanforderungen sowohl kleinerer, als auch großmaßstäblicher Gewerbeansiedlungen gerecht werden zu können. Unter besonderer Berücksichtigung der kleinteiligen, städtebaulichen Struktur des Altorts Altfelds und der Ortseingangssituation an der B8, gilt es kleinteiligere Parzellierungen in den westlichen und südwestlichen Grenzbereichen zu fokussieren.
- Um die örtliche Nahversorgung, bezogen auf die Stadtteile Altfeld, Michelrieth, Oberwittbach, Glasofen und Marienbrunn sicherzustellen, soll in Grenzlage zum Altort Altfelds (städtebaulich integrierte Lage) eine maßvolle Einzelhandelsansiedlung mit Fokus auf das Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ ermöglicht werden. Hierbei gilt es jedoch insbesondere der Ansiedlung innenstadtrelevanter Nutzungen wirkungsvoll vorzubeugen.
- Schaffung eines leistungsfähigen Fuß- und Radwegenetzes innerhalb des neuen Siedlungsquartiers, weitgehend entkoppelt von Straßenverkehrsflächen. Hierzu sollen auch der Eichenfürster Weg, die bestehende Erschließung des Umspannwerkes und die in den Randbereichen des Plangebietes angrenzenden Feldwirtschaftswege genutzt werden.
- Die sensible Altortlage Altfelds gilt es u. a. durch angemessene Abstands- und Eingrünungsflächen vor Beeinträchtigungen durch die Gewerbegebietsentwicklung zu bewahren. Die betreffenden Entwicklungsflächen sollen vor dem Hintergrund der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgestaltet und als naturschutzrechtliche Kompensationsflächen ausgewiesen werden.

- Berücksichtigung ausreichend bemessener und von baulichen Anlagen freizuhaltender Abstandsflächen zur benachbarten Bundesstraße B8. Entwicklung eines abwechslungsreich strukturierten Grüngürtels, um das Siedlungsquartierung zum Straßenraum zu fassen.
- Schaffung ausreichend bemessener und begrünter Abstandsflächen zur bestehenden, landwirtschaftlichen Hofstelle Märzweg 1, um nachteilhaften Wechselwirkungen in Folge der Gewerbeansiedlung vorzubeugen.
- Berücksichtigung von Möglichkeiten einer Plangebietserschließung in mehreren Bauabschnitten, um auf die jeweilige Bedarfssituation reagieren zu können.
- Die naturschutzfachlich, aber auch siedlungs- und landschaftsästhetisch bedeutsamen Landschaftsstrukturen am Kirschengraben (Landschaftsbestandteil), am Altfelder Graben und entlang der steilen Maintalflanken sollen durch Freihaltung und naturschutzfachliche Entwicklung angemessener Abstandsflächen in ihren Funktionen erhalten und optimiert werden. Die betreffenden Entwicklungsflächen sollen vor dem Hintergrund der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgestaltet und als naturschutzrechtliche Kompensationsflächen ausgewiesen werden.
- Die kulturhistorisch bedeutsame Wegeführung des Eichenfürster Weges soll im Rahmen der Plangebietserschließung und –gliederung erhalten und als gliedernde Grünzäsur in Nord-Süd-Ausrichtung weiterentwickelt werden. Die Durchgängigkeit des Plangebietes für landwirtschaftlichen Verkehr und Naherholung Suchende kann hierdurch gleichermaßen gewährleistet werden.
- Die flach ausstreichenden Senkenlagen im mittleren Plangebiet sollen zur Entwicklung einer markanten Grünzäsur in West-Ost-Ausrichtung genutzt werden, um den Siedlungskörper raumwirksam zu gliedern und unbelastetes Oberflächenwasser der Gewerbe- und Verkehrsflächen in einem naturnahen Graben- und Senkensystem aufzunehmen und. Die betreffenden Entwicklungsflächen sollen vor dem Hintergrund der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgestaltet und als naturschutzrechtliche Kompensationsflächen ausgewiesen werden.
- Zur Einbindung des geplanten Siedlungskörpers in den offenen Landschaftsraum sollen naturnahe Ortsränder in Form breiter, strukturreicher Grüngürtel ausgebildet werden. Die betreffenden Entwicklungsflächen gilt es nach Maßgabe der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugestalten und als naturschutzrechtliche Kompensationsflächen auszuweisen.
- Die geplanten Grüngürtel, Grünzäsuren und die bestehenden topographischen Rahmenbedingungen, insbesondere die flach ausstreichenden Senkenlagen im mittleren und nördlichen Plangebiet, sollen zur Rückhaltung, Versickerung und offenen Abführung von unbelastetem Oberflächenwasser genutzt werden, um die örtliche Grundwasserneubildung zu fördern, Belastungen der Vorfluter und des öffentlichen Kanalsystems zu minimieren und gleichermaßen naturschutzfachlich interessante Habitatstrukturen zu entwickeln.
- Über die geplanten, flächigen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen hinausgehend, sollen die erforderlichen Erschließungsflächen und die großräumigen Gewerbe- und Sonderbauflächen vor dem Hintergrund siedlungsökologischer wie siedlungsästhetischer Anforderungen punktuell durchgrünt werden (Gewährleistung eines Mindestdurchgrünungsgrades).
- Der unvermeidbare Verlust von Habitatstrukturen für die Plangebiet nachgewiesenen Offenlandbrüter sollen durch artspezifisch ausgerichtete Artenhilfsmaßnahmen im Stadtgebiet Marktheidenfeld kompensiert werden. Baubedingte Schädigungen von Individuen und Gelegen ist wirkungsvoll auszuschließen

Auf Grundlage dieser Leitlinien wurden für das Planungsgebiet planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise erarbeitet.

Die Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen erfolgt im Weiteren vor dem Hintergrund der in Teil B „Umweltbericht“ der vorliegenden Planbegründung dargestellten Sachverhalte und unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 dokumentierten Bestandssituation im Plangebiet.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (Festsetzungen 1.1 - 1.9, 3.1 - 3.6)

Nutzungsbestimmungen für Gewerbebauflächen

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO (GE) sind auf Grundlage von § 8 BauNVO folgende Nutzungsarten zulässig:

- Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; ausgenommen alle nachfolgend grundsätzlich ausgeschlossenen Betriebsarten
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Ausnahmsweise Vergnügungsstätten

Ausnahmsweise zulässig sind zudem Einzelhandelsteilnutzungen, die in direktem Zusammenhang mit der Produktion oder Dienstleistung des Gewerbebetriebes stehen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.

Folgende Nutzungsarten sind auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Klassische Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe mit Warenverkauf an Endverbraucher,
- Wohnnutzungen i. S. von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Tankstellen.

Seitens der Stadt Marktheidenfeld wird eine Ansiedlung von klassischen Einzelhandelsbetrieben, die in ihrer Zweckbestimmung über eine örtliche Nahversorgungsfunktion hinausgehen, im Plangebiet grundsätzlich nicht angestrebt. Von besonderer Bedeutung ist es in diesem Zusammenhang, der Ansiedlung innenstadtrelevanter Einzelhandelsnutzungen vorzubeugen.
Da im westlichen Grenzbereich des Plangebietes eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel vorgesehen ist, wodurch die örtliche Nahversorgung Altfelds und benachbarter Stadtteile Marktheidenfelds im Plangebiet räumlich konzentriert und nachhaltig sichergestellt werden soll, wurden weitergehende, klassische Einzelhandelsnutzungen innerhalb der Gewerbebauflächen ausgeschlossen. Insbesondere einer landesplanerisch unzulässigen Agglomeration an Einzelhandelsnutzungen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem geplanten Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel zur örtlichen Nahversorgung“ kann hierdurch wirkungsvoll vorgebeugt werden.
Kleinflächige Einzelhandelsteilnutzungen, die in einem direktem Zusammenhang mit der Produktion oder der Dienstleistung eines Gewerbebetriebes stehen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnete Größenordnungen erreichen, sollen im Ausnahmefall jedoch zugelassen werden. So z. B. an Produktionsunternehmen angegliederte, kleinflächige Werksverkaufsflächen, die einzelfallbezogen geprüft und ermöglicht werden können.

Wohnnutzungen i. S. von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (z. B. Betriebsleiterwohnungen u. ä.) werden im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen, um immissionsschutzrechtlichen Konfliktlagen, die durch die räumliche Benachbarung von Gewerbe- und Wohnnutzungen entstehen können, wirkungsvoll vorzubeugen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Planumsetzung voraussichtlich in mehreren Bauabschnitten erfolgen wird und die gewerbliche Nutzungsstruktur des Plangebietes derzeit noch nicht abgesehen werden kann.

Auch die Ansiedlung von Tankstellen wird im Plangebiet aus mehreren Gründen ausgeschlossen. Einerseits wurde im unmittelbaren Umfeld (Mündungsbereich B8 – MSP31) bereits vor wenigen Jahren eine entsprechende Einrichtung in strategisch günstiger Lage umgesetzt, die der örtlichen Bedarfssituation gerecht wird. Andererseits soll ein über den Tagesverlauf kontinuierlich hohes Zielverkehrsaufkommen im Plangebiet auf die geplante Einzelhandelsnutzung (Sondergebiet) im westlichen Grenzbereich des Plangebiets begrenzt werden.

Geräuschkontingentierung in Gewerbegebieten

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Gewerbegebiete sind ausschließlich Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilraum GE 1	Tagsüber: 60 dB(A)	Nachts: 45 dB(A)
Teilraum GE 2	Tagsüber: 63 dB(A)	Nachts: 48 dB(A)
Teilraum GE 3	Tagsüber: 63 dB(A)	Nachts: 48 dB(A)
Teilraum GE 4	Tagsüber: 66 dB(A)	Nachts: 51 dB(A)
Teilraum GE 5	Tagsüber: 68 dB(A)	Nachts: 53 dB(A)

Hierdurch sollen immissionsschutzfachlich erhebliche Auswirkungen der geplanten Gewerbeansiedlung auf die Umfeld des Plangebietes bestehenden und zu schützenden Nutzungen (insbesondere den Altort Altfelds) und die planerisch bereits absehbaren Flächennutzungen (geplantes Wohnbaugebiet „Märzfeld“ in Altfeld) ausgeschlossen werden. Der festgesetzten Lärmkontingentierung liegt das immissionsschutzfachliche Gutachten Y0088/012-01 der Wölfel Engineering GmbH, Höchberg, vom 25.08.2017 zu Grunde. Immissionsschutzfachlich relevante Vorbelastungen durch die schon bestehenden Gewerbegebiete „Schloßfeld“ und „Jöspershecklein“ wurden bei der Berechnung der Lärmgrenzwerte berücksichtigt. Gutachtlich konnte zusammenfassend festgestellt werden, dass die Nutzung der Gewerbe- und Sonderbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an zu schützenden Nutzungen in der Umgebung nicht zu unzulässigen Schallimmissionen führt, sofern sichergestellt ist, dass die festgelegten Geräuschkontingente, bzw. die sich hieraus ergebenden zulässigen Immissionskontingente, eingehalten werden (vgl. Wölfel GmbH 2017).
Der Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingente ist gem. DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, im Rahmen der Genehmigungsverfahren für die einzelnen Gewerbebetriebe zu führen. Für zu schützende Nutzungen im Plangebiet selbst ist der Immissionsschutz gem. TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gem. TA Lärm für die umliegenden, relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

Nutzungsbestimmungen für die Sonstige Sonderbaufläche

Für das zeichnerisch festgesetzte, sonstige Sondergebiet wird auf Grundlage von § 11 BauNVO die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel für die örtliche Nahversorgung“ festgesetzt.
Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb einschl. zugehöriger Neben- und Versorgungsanlagen, dessen Kernsortiment auf die örtliche Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln ausgerichtet ist. Untergeordnete Randsortimente, die gleichermaßen der Deckung des täglichen Bedarfs dienen (z.B. Drogeriewaren, Hausrat u. ä.), können ergänzend geführt werden.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.600 m².

Ergänzend ist die Ansiedlung einer Bäckereifiliale und einer Metzgereifiliale, jeweils mit kleinflächigen Verkostungsbereichen, zulässig, sofern diese dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.

Seitens der Stadt Marktheidenfeld wird diese eng gefasste Zweckbindung vorgesehen, um einerseits eine maßvolle und bedarfsgerechte Nahversorgung Altfelds und der benachbarten Stadtteile Oberwittbach, Glasofen, Marienbrunn und Michelrieth sicherzustellen. Die städtebaulich integrierte und gut erschlossene Lage der Sonderbaufläche im künftigen Ortseingangsbereich Altfelds, unmittelbar zwischen dem historischen Altort und dem großflächigen Gewerbepark „Söllershöhe“, bildet die räumlichen Anforderungen der örtlichen Bevölkerung und der Gewerbetreibenden am Standort Altfeld gleichermaßen ab. Andererseits soll die unkoordinierte Ansiedlung großflächiger, zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen gezielt vermieden werden, um Auswirkungen auf bestehende Strukturen im Stadtgebiet, insbesondere auf den etablierten Einzelhandel im Innenstadtgebiet, weitestgehend zu minimieren. Die im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehenen Einschränkungen der Sondergebietsnutzung werden diesbezüglich als notwendig und zielführend betrachtet.

Da für die umgebenden Gewerbebauflächen klassische Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen werden sollen (vgl. vorangehende Ausführungen), sind auch raumordnerisch problematische Einzelhandelsagglomerationen, die im Zusammenwirken des Sondergebiets mit den Gewerbebauflächen im Plangebiet denkbar wären, nicht zu befürchten.

Geräuschkontingentierung im Sondergebiet

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten, sonstigen Sondergebietes sind ausschließlich Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Tagsüber: 63 dB(A) Nachts: 48 dB(A)

Hierdurch sollen immissionsschutzfachlich erhebliche Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzung auf die im Umfeld des Plangebietes bestehenden und zu schützenden Nutzungen (insbesondere den Altort Altfelds) und die planerisch bereits absehbaren Flächennutzungen (geplantes Wohnbaugebiet „Märzfeld“ in Altfeld) ausgeschlossen werden. Der festgesetzten Lärmkontingentierung liegt das immissionsschutzfachliche Gutachten Y0088/012-01 der Wölfel Engineering GmbH, Höchberg, vom 25.08.2017 zu Grunde. Immissionsschutzfachlich relevante Vorbelastungen durch die schon bestehenden Gewerbegebiete „Schloßfeld“ und „Jöspershecklein“ wurden bei der Berechnung der Lärmgrenzwerte berücksichtigt. Gutachtlich konnte zusammenfassend festgestellt werden, dass die ordnungsgemäße Nutzung der geplanten Gewerbe- und Sonderbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an zu schützenden Nutzungen in der Umgebung nicht zu unzulässigen Schallimmissionen führt, sofern sichergestellt ist, dass die festgelegten Geräuschkontingente, bzw. die sich hieraus ergebenden, zulässigen Immissionskontingente, eingehalten werden (vgl. Wölfel GmbH 2017).
Der Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingente ist gem. DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu führen. Für zu schützende Nutzungen im Plangebiet selbst ist der Immissionsschutz gem. TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gem. TA Lärm für die umliegenden, relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung durch Höchstgrenzen für die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO, die maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) im Sinne von § 21 BauNVO und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO bestimmt.

Während für die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) im Plangebiet einheitlich die gesetzlichen Obergrenzen gem. § 17 BauNVO festgesetzt werden (GRZ 0,80), um innerhalb der mehrfach gegliederten Bauquartiere eine möglichst flexible und effiziente Flächenausnutzung zu erzielen, wurde im Hinblick auf die Baumassen und die Höhe baulicher Anlagen räumlich differenziert:

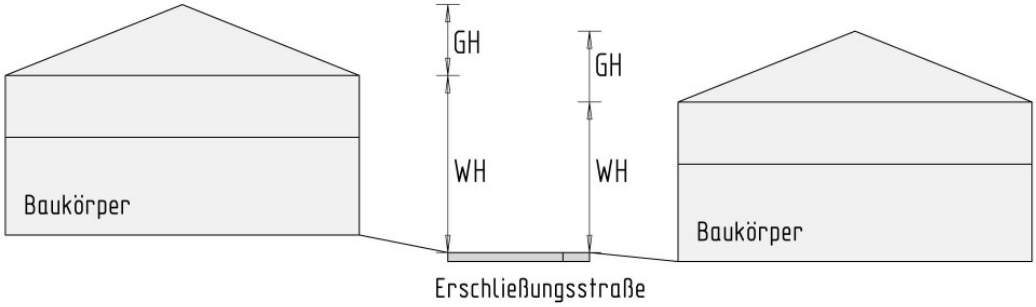
Für die Gewerbeteilflächen GE 1 und GE 2, die durch eine städtebaulich sensible Lage nahe dem Altort Altfelds und an der Bundesstraße B8 gekennzeichnet sind, wird die Baumassenzahl auf 7,0, die maximale Wandhöhe (WH, Schnittpunkt von Außenwand und Dachfläche), gemessen von der mittleren Höhe der erschließenden Straßenabschnitte, auf 9,0 m und die maximale Giebelhöhe (GH), gemessen über der Wandhöhe, auf 4,0 m begrenzt. Großmaßstäbliche Siedlungsansätze im Übergangsbereich zur kleinteiligen Altortstruktur Altfelds und entlang der Bundesstraße B8 (künftiger Ortseingangsbereich) sollen hierdurch gezielt vermieden werden. Fokussiert wird eine im Vergleich zu allen übrigen Teilflächen des Gewerbeparks deutlich kleinteiligere, städtebauliche Körnung. In Kombination mit den entsprechend geringeren Baufeldtiefen in den Teilräumen kann erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes wirkungsvoll vorgebeugt werden.

Für die rückwärtig im Plangebiet angeordneten Gewerbeteilflächen GE 3, 4 und 5 wird die gesetzliche Obergrenze der Baumassenzahl für Gewerbe- und Sondergebiete gem. § 17 BauNVO (BMZ 10,0) festgesetzt. Die maximale Wandhöhe (WH, Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachfläche) baulicher Anlagen wird auf 15,00 m, gemessen von der bergseitigen, natürlichen Geländeoberkante in der Gebäudemitte, die maximale Giebelhöhe, gemessen über der Wandhöhe, auf 5,00 m erhöht. Die Höhenlage des natürlichen Geländes ist dem vorliegenden Geländeaufmaß des Vermessungsbüros Dürrnagel, Uettingen, Erstellungsjahr 2017, zu entnehmen, das nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurde.
In diesen siedlungs- und landschaftsästhetisch weniger sensiblen Bereichen sollen damit auch großmaßstäblichere Gewerbeansiedlungen ermöglicht werden.

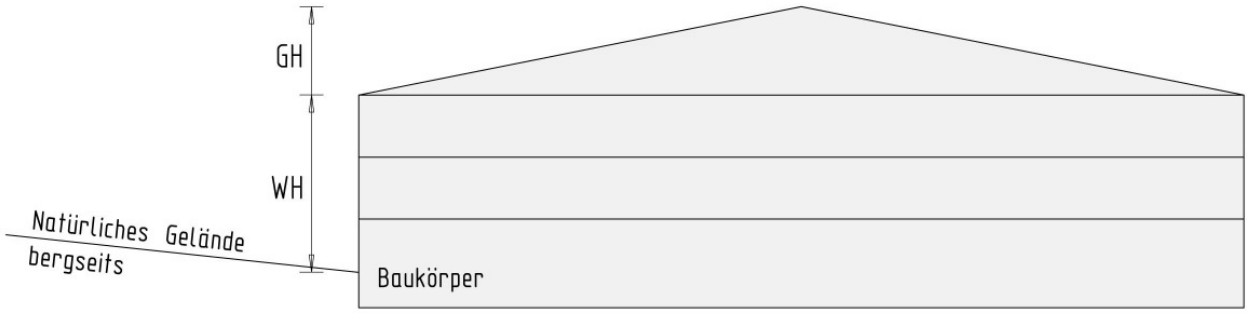
Die zulässigen Gesamthöhen baulicher Anlagen dürfen in allen Bauflächen durch untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen, z. B. Lüftungsanlangen, Photovoltaikanlagen sowie durch untergeordnete Bauteile überschritten werden, sofern sie auf die technisch notwendige Höhe beschränkt werden. Hierdurch werden keine städtebaulich, siedlungs- oder landschaftsästhetisch relevanten Auswirkungen erwartet.

Anhand der nachfolgenden Systemschnitte werden Höheneinstellungen und Bauhöhen veranschaulicht:

Systemschnitt Höheneinstellung baulicher Anlagen
innerhalb der Teilräume GE 1, GE 2, SO



Systemschnitt Höheneinstellung baulicher Anlagen
innerhalb der Teilräume GE 3, GE 4, GE 5



3.3 Bauweise und überbaubare Flächen (Festsetzungen 1.10, 3.7, 3.8)

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, die einerseits die notwendige Flexibilität im Rahmen von Einzelbauvorhaben gewährleisten sollen. Andererseits gilt es hierdurch ausreichend bemessene Mindestabstandsflächen zur geplanten Erschließungsstraße (überwiegend 5,00 m) und zu geplanten Grünstrukturen mit vielseitigen landschafts- und siedlungsökologischen Funktionen zu erreichen.

Bauweise

Für die geplanten Bauflächen ist eine abweichende Bauweise (a) auf Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO vorgesehen, wodurch den erhöhten Raumanforderungen für bauliche Anlagen in Gewerbe- und Sondergebieten Rechnung getragen werden soll: So sind bauliche Anlagen im Sinne einer offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichen Grenzabständen zu errichten, können jedoch eine abweichende Gebäudelänge von 60,0 m in den städtebaulich sensibleren Gewerbeteilflächen GE 1 und GE 2 und 180,0 m in den rückwärtig gelegenen Gewerbeteilflächen GE 3, 4 und 5 erreichen.
Die betreffenden Grenzwerte wurden unter besonderer Berücksichtigung der bereits in Kapitel 3.2 angeführten, städtebaulichen Empfindlichkeit altortnaher Standorte festgelegt. Der allgemeinen Plananforderung, sowohl für kleinflächige, als auch für großmaßstäbliche Gewerbeansiedlungen Entwicklungsoptionen im Plangebiet vorzuhalten, kann hierdurch gleichermaßen entsprochen werden.

Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (Art. 6 BayBO) sind grundsätzlich einzuhalten, um eine ausreichende Belichtung und Belüftung baulicher Anlagen sicher zu stellen.

3.4 Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (Festsetzungen 3.9, 3.10)

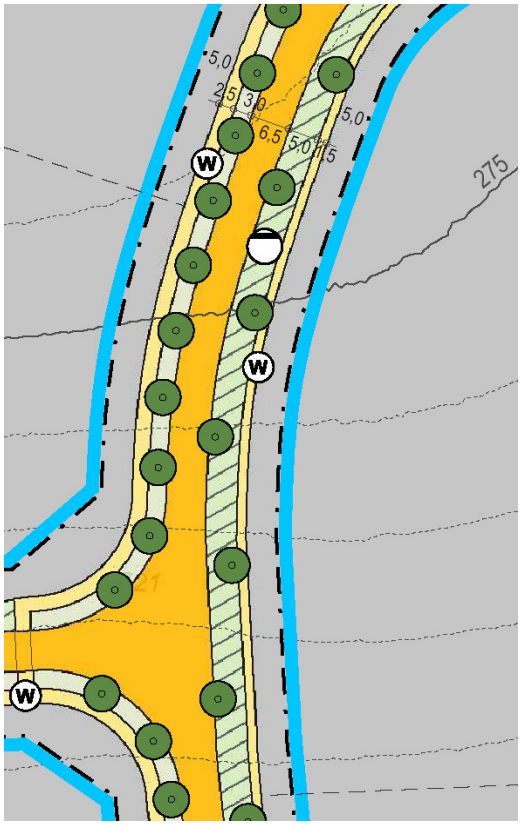
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (z. B. Anlagen zur Müllentsorgung, Gasversorgungsanlagen, Geräteschuppen), Garagen und Carports, aber auch offene Lagerflächen, PKW- und LKW-Stellflächen sind lediglich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, um funktionalen oder gestalterischen Beeinträchtigungen des Straßenraums und der Grünzüge im Plangebiet vorzubeugen.

Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO, befestigte Stellplätze und Lagerflächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO mitzurechnen. Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung sind grundsätzlich zu beachten.

3.5 Verkehrsflächen (Festsetzungen 1.11 - 1.13)

Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbe- und Sonderbauflächen ist durch eine neu an die Bundesstraße B8 anzubindende Erschließungsstraße mit mehreren Verzweigungen und ausreichend bemessenen Wendeanlagen vorgesehen. Hierzu sind an der Bundesstraße B8 ein signalgeregelter Anschlussknoten und ergänzende Abbiegespuren einzurichten. Die bestehende Anbindung Altfelds über einen Zubringer an die Bundesstraße B8 unmittelbar westlich des Plangebietes soll im Zuge der Planumsetzung zurückgebaut und ebenfalls über den Gewerbepark Söllershöhe geführt werden. Daher wurde in einem Abstand von etwa 120 m zum Trassenverlauf der B8 ein leistungsstarker, 4-armiger Kreisverkehr vorgesehen, über den sämtliche Ziel- und Quellverkehrsflüsse aus dem Altort- und Plangebiet verteilt und bewältigt werden können.



Die Dimensionierung der einzelnen Straßenverkehrsflächen im Plangebiet ist entsprechend ihren Erschließungsfunktionen und Nutzungsfrequenzen ausgelegt und kann der Planzeichnung anhand der eingetragenen Maßketten entnommen werden. Ihre zeichnerisch dargestellte Unterteilung in Erschließungsstraße, Verkehrsbegleitgrün, Entwässerungsgraben und Fuß-/ Radweg besitzt Hinweischarakter – eine verbindliche Festsetzung der einzelnen, öffentlichen Straßenbestandteile erfolgt explizit nicht, um eine uneingeschränkte Erschließung (Einrichtung von Zu- und Abfahrten) der angrenzenden Baufelder sicherzustellen, zumal die künftige Grundstücksparzellierung im Plangebiet zum aktuellen Zeitpunkt nicht absehbar ist. Voraussichtlich wird sich die Gliederung der Haupterschließungsstraße Altort – Kreisverkehr – Zangenerschließung jedoch wie nebenstehend skizziert, darstellen.

Schematische Darstellung der vorgesehene Gliederung der Haupterschließungs-flächen im Plangebiet (keine verbindliche Planfestsetzung; v. l. n. r.):

Fuß-/Radweg (B2,50m) - Grünstreifen (B3,00m) - Straße (B6,50m) - Graben (B5,00m) - Fußweg (B1,50m)

Für einzelne Straßenabschnitte im Umfeld des geplanten Kreisverkehrs, im Anbindungsbereich an die Bundesstraße B8 und gegenüber der geplanten Einzelhandelsnutzung wurden Grundstückszu- und -abfahrten auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgeschlossen, um einen reibungslosen Verkehrsfluss zu fördern und Gefahrensituationen in diesen stärker frequentierten Straßenabschnitten vorzubeugen.

Die vorgesehene, straßenverkehrliche Erschließung des Gewerbeparkes wurde hinsichtlich ihrer Funktions- und Leistungsfähigkeit durch das Verkehrsplanungsbüro von Mörner, Prof. Dr. v. Mörner, Darmstadt gutachtlich geprüft (vgl. Planungsbüro von Mörner, Oktober 2017). Für den Gewerbepark werden auf Grundlage der vorgesehenen Flächendimensionen und Flächennutzungen etwa 11.500 KfZ Bewegungen täglich angenommen, wovon ca. 6.850 Fahrten (ca. 60 %) auf die Nutzung der Gewerbebauflächen und ca. 4.650 Fahrten (ca. 40 %) auf die Nutzung der Sonderbaufläche (Einzelhandelsnutzung) zurückzuführen sein werden. Das Gesamtverkehrs-aufkommen in der Spitzenstunde wird mit 1.200 bis 1.500 KfZ Bewegungen angesetzt.
Die vorgesehene Erschließung des Plangebietes, insbesondere die vorgesehene, signalgeregelte Anbindung an die Bundesstraße B8 und der geplante, innerörtliche Kreisverkehr, wurden vor dem Hintergrund dieses Verkehrs-aufkommens als angemessen eingestuft (vgl. Planungsbüro v. Mörner, Oktober 2017).

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wurden im Plangebiet Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Hierbei handelt es sich im Einzelnen um folgende Bestimmungen:

- Fuß- und Radwege mit verkehrlicher Notfallerschließungsfunktion für die Gewerbestandorte: Die beiden zeichnerisch entsprechend festgesetzten Spangen nördlich und südlich der Haupterschließungsachse des Gewerbeparkes dienen vorwiegend als öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung, können jedoch in Notfallsituationen, z. B. in Folge einer Havarie auf den Haupterschließungsflächen, für den PKW- und LKW-Verkehr geöffnet bzw. freigegeben werden. Ein entsprechender Mindestausbaustandard ist daher notwendig und vorgesehen. Die Verkehrsflächen wurden auf Grundlage des Verkehrsgutachtens des Planungsbüros von Mörner, Darmstadt, vorgesehen (vgl. Planungsbüro von Mörner, Oktober 2017).
- Fuß- und Radwege, teils mit landwirtschaftlicher Erschließungsfunktion: Der Eichenfürster Weg zwischen Altfeld und Eichenfürst sowie der bestehende Erschließungsweg des Umspannwerkes sind künftig Bestandteil grünordnerisch wie städtebaulich wichtiger Grünzäsuren im Gewerbepark und bestimmen die räumliche Durchgängigkeit des Gewerbeparkes, insbesondere für die örtliche Bevölkerung, wesentlich. Sie sind als öffentliche Fuß- und Radwege vorgesehen, sollen jedoch gleichermaßen für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr freigegeben werden, um eine ordnungsgemäße Landnutzung im Umfeld des Gewerbeparkes zu gewährleisten.
- Sonstige Fuß- und Radwegeverbindungen im Plangebiet: Entlang der Haupterschließungsachse im Plangebiet (Altort Altfeld - SO Einzelhandel - Zangenerschließung GE) ist ein Fuß- und Radweg mit einer Ausbaubreite von 2,50 m vorgesehen, der im Norden und Süden des Gewerbeparkes an eine bestehende Wegeführung entlang der strukturreichen Maintalflanken angebunden werden soll. Hierdurch können Radfahrer und Fußgänger als Verkehrsteilnehmer in besonderem Maße gefördert und auch die örtlichen Naherholungs-funktionen gestützt werden.
- Landwirtschaftlicher Weg, Feldwirtschaftsweg: Im nördlichen Grenzbereich des Plangebietes ist die Festschreibung eines bestehenden Feldwirtschaftsweges vorgesehen, um die landwirtschaftliche Erschließung der angrenzenden Feldfluren sicher zu stellen.

3.6 Flächen für Versorgungsanlagen und die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Festsetzungen 1.14, 1.15)

Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die großzügigen, öffentlichen Grünzäsuren in den Geländetiefpunkten des Plangebietes sollen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit einem offenen Graben- und Muldensystem ausgestattet werden, um unbelastetes Oberflächenwasser der Verkehrs- und Bauflächen aufzunehmen, im Plangebiet zurückzuhalten, teilweise zu versickern bzw. zu verdunsten und schließlich gedrosselt in die beiden östlich gelegenen Gräben „Techengraben“ und „Eichenfürster Graben“ abzuführen.
Hierdurch können die örtliche Grundwasserneubildung gefördert und Mehrbelastungen der Vorfluter und des öffentlichen Kanalsystems erheblich begrenzt werden. Angesichts der Größenordnung der zu überbauenden bzw. zu versiegelnden Teilräume im Plangebiet wird der Oberflächenwasserrückhaltung eine hoher Stellenwert beigemessen. Eine vollständige Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet wird insbesondere im Falle von Starkregenereignissen und Dauerregenperioden nicht möglich sein, da bindige Lehmböden mit entsprechend begrenzten Versickerungspotenzialen vorherrschen.

Bei der Ausgestaltung der Retentionsflächen sollen zudem Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in besonderem Maße Berücksichtigung finden (vgl. Kapitel 3.7), um mit den periodisch wasserführenden Gräben und Mulden gleichermaßen naturschutzfachlich interessante Habitatstrukturen zu schaffen, ein ansprechendes Ortsbild zu erzielen, und vorhabenbedingte Eingriffe in den Landschaftshaushalt teilweise kompensieren zu können. Vor diesem Hintergrund werden auch die vorgesehenen Retentionsräume auch in Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB einbezogen (vgl. Kapitel 3.7).

Erhaltung des bestehenden Umspannwerkes

Das bestehende Umspannwerk, einschl. begleitender Erschließungs- und Parkierungsflächen im östlichen Grenzbereich des Plangebietes wird in seiner aktuellen Flächenfunktion und -dimension als Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgeschrieben und ohne Funktionsbeeinträchtigungen in den Gewerbepark eingebunden.

3.7 Grünordnerische und naturschutzfachliche Festsetzungen (Festsetzungen 1.16 - 1.21, 3.11 - 3.21)

Öffentliche Grünflächen

Um (1) siedlungsökologische Funktionswerte im Plangebiet zu schaffen (z. B. Oberflächenwasserrückhalt, Luftregeneration, Wärmeausgleich u. ä.), (2) eine attraktive, raumbildende Quartiergliederung des Gewerbeparks zu erzielen und (3) die Entwicklung naturnaher Ortsrandstrukturen im Übergangsbereich zum offenen Landschaftsraum sicher stellen zu können, sind großflächige, öffentliche Grünflächen vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund wird für alle festgesetzten, öffentlichen Grünflächen die Zweckbestimmung „Siedlungsökologie, Quartiergliederung und –eingrünung“ definiert.

Sämtliche Grünflächen sind zur Sicherung ihrer vielseitigen Funktionen von Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Die zur Erschließung der Baugrundstücke erforderlichen Grundstückszufahrten, ausgehend von den festgesetzten Erschließungsstraßen, Fluchtwege und Feuerwehrzufahrten sind jedoch zulässig.

Grünflächenanteile, für die keine ergänzenden Pflanzbestimmungen getroffen werden, sind zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten.

Auf eine verbindliche, zeichnerische Festsetzung verkehrsflächenbegleitender Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün) entlang der Haupterschließungsflächen wird verzichtet, um eine uneingeschränkte Erschließung der Baugrundstücke, deren Parzellierung derzeit noch nicht absehbar ist, sicher zu stellen. Voraussichtlich wird der Straßenraum jedoch, wie in Kapitel 3.5 dargestellt, gegliedert.

Pflanzgebote, Erhaltungsgebote und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Erhaltung von Strauchbeständen im Umfeld des bestehenden Umspannwerkes

Die im Umfeld des bestehenden Umspannwerkes mit zeichnerischen Erhaltungsgeboten belegten Strauchbestände sind als Eingrünungsstrukturen zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind unter besonderer Berücksichtigung naturraumtypischer Straucharten (vgl. Planhinweise 5.3) zu ersetzen. Hierdurch kann eine siedlungsästhetisch angemessene Eingrünung der technischen Anlagen langfristig sichergestellt werden.

- Pflanzung von Laubbäumen im Straßenraum und entlang der Fuß-/Radwege

Der Straßenraum, wie auch die vorgesehenen Fuß- und Radwege im Plangebiet sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit standortgerechten Laubbäumen zu akzentuieren, um ein ansprechendes Siedlungsbild zu erreichen und punktuelle, siedlungsökologische Funktionswerte zu schaffen (Versickerungspotenziale, Habitatstrukturen, lokalklimatisch wirksame Strukturen). Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten, die teilweise öffentliche Verkehrsflächen, teilweise private Bauflächen betreffen, kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung der Baugrundstücke (Zufahrten, Gebäudestellung) erforderlich ist. Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 9 m² vorzusehen, um die Entfaltung der Gehölze sicher zu stellen. Darüber hinausgehend sollten die Artenzusammensetzung, die Mindestpflanzqualitäten und die Pflanzabstände unter Berücksichtigung der in den Hinweisen 5.1 (naturraumtypische Laubbaumarten) und 5.2 (ortstypische Obstbaumsorten) zusammengestellten Pflanzempfehlungen festgelegt werden. Pflanzausfälle sind in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen.

- Ortsrandgestaltung an der Bundesstraße B8

Die entlang der Bundesstraße B8 vorgesehenen Grünflächen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit naturnahen Baum-/Strauchheckenriegeln im mindestens 2-reihigen Pflanzverband sowie begleitenden Gras-/ Krautsäumen zu bepflanzen und durch naturraumtypische Laubbaum- oder Obstpflanzungen zu gliedern.
Angestrebt wird eine halboffene Grünstruktur, die den geplanten Gewerbepark zum Straßenraum hin fasst, ihn jedoch nicht vollständig abschirmt. Von der Bundesstraße B8 sollen abschnittsweise (im Bereich der Baumreihen) Einblicke in das Gewerbe- und Sondergebiet ermöglicht werden.
Von den zeichnerisch festgesetzten Baum- und Strauchquartieren kann unter Berücksichtigung der zur Bundesstraße B8 einzuhaltenden Abstandsflächen abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung bzw. -pflege erforderlich ist.
Die Artenzusammensetzung ist unter Berücksichtigung der Pflanzempfehlungen gem. den Hinweisen 5.1, 5.2 und 5.3 festzulegen, um die Entwicklung naturraumtypischer und naturschutzfachlich entsprechend hochwertiger Grünstrukturen zu erreichen. Pflanzausfälle sind in Anlehnung an diese Pflanzempfehlungen zu ersetzen.

- Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen entlang der mittleren Entwässerungsachse im Plangebiet

Die vorgesehenen Entwässerungsflächen zwischen den Gewerbeteilflächen GE 3, 4 und 5 im mittleren Plangebiet sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit standortgerechten Laubbäumen sowie begleitenden Gras-/Krautsäumen zu bepflanzen, um eine attraktive Grünzäsur im Siedlungsraum und einen wertvollen Kontaktlebensraum des Entwässerungsgrabens zu schaffen. Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten, kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung bzw. -pflege erforderlich ist. Darüber hinausgehend sollten die Artenzusammensetzung, die Mindestpflanzqualitäten und die Pflanzabstände unter Berücksichtigung der in den Hinweisen 5.1 (naturraumtypische Laubbaumarten) und 5.2 (ortstypische Obstbaumsorten) zusammengestellten Pflanzempfehlungen festgelegt werden, um die Entwicklung naturraumtypischer und naturschutzfachlich entsprechend hochwertiger Grünstrukturen zu erreichen. Pflanzausfälle sind in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen.

- Durchgrünung der baulichen Nutzflächen (Gewerbe- und Sonderbauflächen)

Mit dem Ziel, die baulichen Nutzflächen im Gewerbepark aufzulockern und naturraumtypisch zu durchgrünen, ist je 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein naturraumtypischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Die Pflanzstandorte innerhalb der Grundstücksflächen sind variabel und können an den jeweiligen, betrieblichen Flächenanforderungen ausgerichtet werden. Zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebote auf privaten Baugrundstücken (z. B. entlang der Fußwege) können angerechnet werden.
Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 9 m² vorzusehen, um die Entfaltung der Gehölze sicher zu stellen. Darüber hinausgehend sollten die Artenzusammensetzung, die Mindestpflanzqualitäten und die Pflanzabstände unter Berücksichtigung der in den Hinweisen 5.1 (naturraumtypische Laubbaumarten) und 5.2 (ortstypische Obstbaumsorten) zusammengestellten Pflanzempfehlungen festgelegt werden, um die Entwicklung naturraumtypischer und naturschutzfachlich entsprechend hochwertiger Grünstrukturen zu erreichen. Pflanzausfälle sind in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen.

- Pflanzgebote für öffentliche Grünflächen, die gleichermaßen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind

Die innerhalb der großflächigen Grünzäsuren und Eingrünungsflächen zeichnerisch festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind Bestandteil unterschiedlicher, naturschutzfachlich ausgerichteter Entwicklungsräume (vgl. Planurkunde; Flächenausweisungen K 1-5), die u. a. naturschutzrechtlichen Kompensationszwecken dienen. Die Pflanzbestimmungen werden vor diesem Hintergrund in den nachfolgend erläuterten Festsetzungskatalog für Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB einbezogen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB einschl. Pflanzgeboten auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- K1 – Naturnahe Ortsrandgestaltung im nördlichen und südlichen Plangebiet (naturschutzrechtliche Kompensationsfläche)

Die zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung festgesetzten Flächen K1 im nördlichen und südlichen Grenzbereich des Plangebietes sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit naturnahen Baum-/ Strauchheckenriegeln im 5-reihigen Pflanzverband sowie begleitenden Gras-/Krautsäumen und einzelnen gliedernden, naturraumtypischen Laub- oder Obstbäumen zu bepflanzen.
Mit Hilfe derartiger, naturnah gestalteter Übergangszonen zwischen bebautem und unbebautem Raum soll der Gewerbepark in die offene Landschaft eingebunden werden und in seinen Randbereichen mit hochwertigen, neuen Lebensraumqualitäten für die heimische Flora und Fauna ausgestattet werden. Vorhabenbedingte Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können durch diese Standortaufwertung anteilig kompensiert werden.

Die in den Pflanzempfehlungen zu naturraumtypischen Laubbäumen (Hinweise 5.1), ortstypischen Obstbaumsorten (Hinweise 5.2) und naturraumtypischen Straucharten (Hinweise 5.3) enthaltenen Gehölzarten, Pflanzqualitäten und Pflanzabstandsflächen sind vor dem Hintergrund der naturschutzfachlich ausgerichteten Entwicklungsziele als abschließend und verbindlich zu betrachten. Nadelgehölze, Ziergehölze und kleinkronige Zuchtformen naturraumtypischer Laubbaumarten sind nicht zulässig, um die Entwicklung naturraumtypischer und naturschutzfachlich entsprechend hochwertiger Grünstrukturen zu gewährleisten.
Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten kann zur Sicherstellung einer fachgerechten Flächenbewirtschaftung und –pflege abgewichen werden. Abgängige Gehölze sind vor dem Hintergrund der naturschutzfachlichen Entwicklungsziele zu ersetzen.

Die eingebundenen Entwässerungsgräben zur Aufnahme, Rückhaltung und Abführung von unbelastetem Oberflächen- und Dachwasser sind in unbefestigter, naturnaher Bauweise anzulegen, organisch auszuformen und mit Flachuferpartien sowie Altgras- oder Hochstaudensäumen auszustatten. Die Sicherung von Einläufen mit Natursteinsätzen ohne Mörtelverbund ist zulässig.
Bei derartiger Gestaltung der Gräben und Mulden können im Verbund mit den Gehölzstrukturen und Gras-/ Krautsäumen neben Retentionsfunktionen gleichermaßen hochwertige Habitatfunktionen für die heimische Flora und Fauna erreicht werden. Zudem sind sie landschaftsästhetisch als interessante Zusatzstrukturen zu bewerten. Vorhabenbedingte Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sollen durch diese Gestaltungsmaßnahmen anteilig kompensiert werden.

Gehölzbegleitende Gras-/Krautsäume sind als extensive, 1- bis 2-schürige Gras-/Krautstrukturen zu entwickeln und von Ablagerungen jedweder Art grundsätzlich freizuhalten. Eine extensive Wechselweidewirtschaft ist ergänzend oder alternativ möglich. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auf den Entwicklungsflächen nicht zulässig. Hierdurch ergeben sich im Verbund mit den naturnahen Gehölz- und Geländestrukturen landschaftsökologisch wie –ästhetisch wertvolle Landschaftselemente in wenig gestörter Ortsrandlage.

- K2 – Entwicklung strukturreicher Grünflächen auf Hangstandorten im östlichen Plangebiet (naturschutzrechtliche Kompensationsfläche)

Die zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung festgesetzten Hangflächen K2 im östlichen Planungsgebiet sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit einem weitständigen Laubbaum- oder Obsthain auf Extensivgrünland und gliedernden, naturnahen Baum-/ Strauchheckenriegeln im 5-reihigen Pflanzverband auszustatten.
Mit Hilfe derartiger, naturnah gestalteter Übergangszonen zwischen bebautem und unbebautem Raum soll der Gewerbepark in die offene Landschaft eingebunden werden und in seinen Randbereichen mit hochwertigen, neuen Lebensraumqualitäten für die heimische Flora und Fauna ausgestattet werden. Vorhabenbedingte Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können durch diese Standortaufwertung anteilig kompensiert werden.

Die in den Pflanzempfehlungen zu naturraumtypischen Laubbäumen (Hinweise 5.1), ortstypischen Obstbaumsorten (Hinweise 5.2) und naturraumtypischen Straucharten (Hinweise 5.3) enthaltenen Gehölzarten, Pflanzqualitäten und Pflanzabstandsflächen sind vor dem Hintergrund der naturschutzfachlich ausgerichteten Entwicklungsziele als abschließend und verbindlich zu betrachten. Nadelgehölze, Ziergehölze und kleinkronige Zuchtformen naturraumtypischer Laubbaumarten sind nicht zulässig, um die Entwicklung naturraumtypischer und naturschutzfachlich entsprechend hochwertiger Grünstrukturen zu gewährleisten.
Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten kann zur Sicherstellung einer fachgerechten Flächenbewirtschaftung und –pflege abgewichen werden. Abgängige Gehölze sind vor dem Hintergrund der naturschutzfachlichen Entwicklungsziele zu ersetzen. Die in die Planurkunde nachrichtlich übernommene Schutzzone der Hochspannungsfreileitung (25 m beidseits der Leitung) ist dabei von Baumpflanzungen freizuhalten, um deren Funktionsfähigkeit sicher zu stellen und Gefahrensituationen vorzubeugen.

Die eingebundenen Entwässerungsgräben zur Aufnahme, Rückhaltung und Abführung von unbelastetem Oberflächen- und Dachwasser sind in unbefestigter, naturnaher Bauweise anzulegen, organisch auszuformen und mit Flachuferpartien sowie Altgras- oder Hochstaudensäumen auszustatten. Die Sicherung von Einläufen mit Natursteinsätzen ohne Mörtelverbund ist zulässig.
Bei derartiger Gestaltung der Gräben und Mulden können im Verbund mit den Gehölzstrukturen und Gras-/ Krautsäumen neben Retentionsfunktionen gleichermaßen hochwertige Habitatfunktionen für die heimische Flora und Fauna erreicht werden. Zudem sind sie landschaftsästhetisch als interessante Zusatzstrukturen zu bewerten. Vorhabenbedingte Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sollen durch diese Gestaltungsmaßnahmen anteilig kompensiert werden.

Die begleitenden Grünlandbestände auf Hangstandorten sind durch die regelmäßige Mahd und/oder Wechselweidewirtschaft als ein- bis zweischürige Wiesenflächen zu pflegen. Hierbei sind Pflegeeingriffe nicht vor dem 15. Juli durchzuführen und Standweiden grundsätzlich ausgeschlossen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auf den Entwicklungsflächen nicht zulässig. Hierdurch ergeben sich im Verbund mit den naturnahen Gehölz- und Geländestrukturen landschaftsökologisch wie –ästhetisch wertvolle Landschaftselemente in wenig gestörter Ortsrandlage.

- K3 – Entwicklung weitständiger Laubbaum- und Obsthaine im südwestlichen und mittleren Plangebiet (naturschutzrechtliche Kompensationsfläche)

Die zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung festgesetzten Grünflächenanteile im südwestlichen und mittleren Bereich (entlang des Eichenfürster Weges) des Plangebietes sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit einem weitständigen Laubbaum- oder Obsthain auf Extensivgrünland zu bepflanzen. Im Grenzbereich zu gewerblichen Nutzflächen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen ergänzende, naturnahe Baum-/ Strauchheckenriegel im 3-reihigen Pflanzverband anzulegen.
Einerseits soll hierdurch eine landschaftsökologisch wie –ästhetisch wertgebende Grünzäsur entlang dem kulturhistorisch überlieferten Eichenfürster Weg im Gewerbepark geschaffen werden, die für die Durchgängigkeit des Plangebietes und dessen Anschluss an den offenen Landschaftsraum von entscheidender Bedeutung ist. Andererseits gilt es einen strukturreichen und ortstypisch gestalteten Grüngürtel zwischen dem Altort Altfeld und dem künftigen Gewerbepark Söllershöhe zu erzielen, der in seiner halboffenen Struktur als Baumhain weniger trennt als verbindet. Neben neuen Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt sollen Aufenthaltsqualitäten erreicht werden, die der örtlichen Bevölkerung wie auch den Gewerbetreibenden und Arbeitnehmern im künftigen Gewerbepark gleichermaßen zugute kommen. Vorhabenbedingte Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können durch diese Standortaufwertung anteilig kompensiert werden.

Die in den Pflanzempfehlungen zu naturraumtypischen Laubbäumen (Hinweise 5.1), ortstypischen Obstbaumsorten (Hinweise 5.2) und naturraumtypischen Straucharten (Hinweise 5.3) enthaltenen Gehölzarten, Pflanzqualitäten und Pflanzabstandsflächen sind vor dem Hintergrund der naturschutzfachlich ausgerichteten Entwicklungsziele als abschließend und verbindlich zu betrachten. Nadelgehölze, Ziergehölze und kleinkronige Zuchtformen naturraumtypischer Laubbaumarten sind nicht zulässig, um die Entwicklung naturraumtypischer und naturschutzfachlich entsprechend hochwertiger Grünstrukturen zu gewährleisten

Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten kann zur Sicherstellung einer fachgerechten Flächenbewirtschaftung und –pflege abgewichen werden. Abgängige Gehölze sind vor dem Hintergrund der naturschutzfachlichen Entwicklungsziele zu ersetzen.

Der entlang des Eichenfürster Weges eingebundene Entwässerungsgraben zur Aufnahme, Rückhaltung und Abführung von unbelastetem Oberflächen- und Dachwasser ist in unbefestigter, naturnaher Bauweise anzulegen, organisch auszuformen und mit Flachuferpartien sowie Altgras- oder Hochstaudensäumen auszustatten. Die Sicherung von Einläufen mit Natursteinsätzen ohne Mörtelverbund ist zulässig.
Bei derartiger Gestaltung der Gräben und Mulden können im Verbund mit den Gehölzstrukturen und Gras-/ Krautsäumen neben Retentionsfunktionen gleichermaßen hochwertige Habitatfunktionen für die heimische Flora und Fauna erreicht werden. Zudem sind sie landschaftsästhetisch als interessante Zusatzstrukturen zu bewerten. Vorhabenbedingte Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sollen durch diese Gestaltungsmaßnahmen anteilig kompensiert werden.

Die begleitenden Grünlandbestände sind durch die regelmäßige Mahd und/oder Wechselweidewirtschaft als ein- bis zweischürige Wiesenflächen zu pflegen. Hierbei sind Pflegeeingriffe nicht vor dem 15. Juli durchzuführen und Standweiden grundsätzlich ausgeschlossen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auf den Entwicklungsflächen nicht zulässig. Hierdurch ergeben sich für die vorgesehenen Gehölz- und Grabenstrukturen wertvolle Begleitelemente.

- K4 – Entwicklung naturnaher und strukturreicher Retentionssenken im mittleren und östlichen Plangebiet (naturschutzrechtliche Kompensationsfläche)

Die zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung festgesetzte Geländesenke im mittleren Plangebiet ist in Anlehnung an die zeichnerischen Hinweise mit organisch auszuformenden und flach anzustauenden Geländesenken zur Aufnahme, Rückhaltung, Verdunstung und Abführung von unbelastetem Oberflächen und Dachwasser der Bau- und Erschließungsflächen auszustatten. Die Geländesenken sind in unbefestigter Bauweise (keine großflächigen Sohl- und Uferverbauungen) mit ausgeprägten Flachuferpartien und einer maximalen Einstauhöhe von 0,75 m im mittleren und 1,50 m im östlichen Plangebiet (großflächiges Retentions-Erdbecken am Techengraben) herzustellen. Die Sicherung von Über- und Einläufen mit Natursteinsätzen ohne Mörtelverbund ist zulässig.
Hierdurch können Retentionsfunktionen, naturschutzfachlich hochwertige Lebensraumfunktionen und landschaftsästhetische Werte des Graben- und Muldensystems gleichermaßen erzielt werden. Vorhabenbedingte Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sollen durch diese Gestaltungsmaßnahmen anteilig kompensiert werden.

Die periodisch wasserführenden Rückhaltungen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen in Randbereichen mit naturnahen Baum-/Strauchgruppen anzureichern, die wertvolle Begleitstrukturen für die heimische Tierwelt darstellen und das örtliche Siedlungsbild wesentlich aufwerten. Die in den Pflanzempfehlungen zu naturraumtypischen Laubbäumen (Hinweise 5.1) und naturraumtypischen Straucharten (Hinweise 5.3) enthaltenen Gehölzarten, Pflanzqualitäten und Pflanzabstandsflächen sind vor dem Hintergrund der naturschutzfachlich ausgerichteten Entwicklungsziele als abschließend und verbindlich zu betrachten. Nadelgehölze, Ziergehölze und kleinkronige Zuchtformen naturraumtypischer Laubbaumarten sind nicht zulässig, um die Entwicklung naturraumtypischer und naturschutzfachlich entsprechend hochwertiger Grünstrukturen zu gewährleisten. Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten kann zur Sicherstellung einer fachgerechten Flächenbewirtschaftung und –pflege abgewichen werden. Abgängige Gehölze sind vor dem Hintergrund der naturschutzfachlichen Entwicklungsziele zu ersetzen.

Die begleitenden Grünlandbestände sind durch die regelmäßige Mahd und/oder Wechselweidewirtschaft als ein- bis zweischürige Wiesenflächen zu pflegen. Hierbei sind Pflegeeingriffe nicht vor dem 15. Juli durchzuführen und Standweiden grundsätzlich ausgeschlossen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auf den Entwicklungsflächen nicht zulässig. Hierdurch ergeben sich für die vorgesehenen Gehölze, Gräben und Mulden wertvolle Begleitelemente.

- K5 – Entwicklung eines naturnahen Feldgehölzes im südwestlichen Plangebiet (naturschutzrechtliche Kompensationsfläche)

Die zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung festgesetzte Fläche K5 im südwestlichen Grenzbereich des Plangebietes ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch mehrreihige Pflanzverbände mit standortheimischen Baum- und Straucharten als naturnah gestuftes Feldgehölz mit einer Gesamtstrukturbreite von etwa 25 m zu entwickeln.
Durch den Gehölzbestand soll einerseits ein raumwirksames Trenngrün zwischen der geplanten Sonderbaufläche und dem bestehenden, landwirtschaftlichen Betrieb Märzweg 1 erreicht, andererseits ein ökologisch wie -ästhetisch wertvolles Landschaftselement im künftigen Ortseingangsbereich Altfelds geschaffen werden. Vorhabenbedingte Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können durch diese Standortaufwertung anteilig kompensiert werden.

Die in den Pflanzempfehlungen zu naturraumtypischen Laubbäumen (Hinweise 5.1), ortstypischen Obstbaumsorten (Hinweise 5.2) und naturraumtypischen Straucharten (Hinweise 5.3) enthaltenen Gehölzarten, Pflanzqualitäten und Pflanzabstandsflächen sind vor dem Hintergrund der naturschutzfachlich ausgerichteten Entwicklungsziele als abschließend und verbindlich zu betrachten. Nadelgehölze, Ziergehölze und kleinkronige Zuchtformen naturraumtypischer Laubbaumarten sind nicht zulässig, um die Entwicklung einer naturraumtypischen und naturschutzfachlich entsprechend hochwertigen Grünstruktur zu gewährleisten.

- Bauzeitenbegrenzung, Erschließung und Baufeldräumung

Erschließungsmaßnahmen und die Baufeldräumung sind außerhalb der prioritären Vogelbrutzeiten einzuleiten, um artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG, insbesondere hinsichtlich der im Plangebiet mehrfach nachgewiesenen Offenlandbrüter Feldlerche, Wiesenschafstelze und Goldammer vorzubeugen. Gelege oder Jungvögel könnten bei einer Planumsetzung während der sensiblen Vogelbrutzeit geschädigt oder getötet werden.
Ein geeigneter Einleitungszeitraum besteht zwischen Anfang August und Ende Februar. Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Vorfeld der Baumaßnahmen durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden kann, dass erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind, insbesondere potenzielle Brutstätten der Offenlandbrüter zu Baubeginn nicht besetzt sind. Die Vermeidungsmaßnahme wurde auf Grundlage der verfahrensbegleitend erstellten, speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP; vgl. Anlage) definiert.

3.8 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Festsetzungen 3.22, 3.23)

<u>Passive Schallschutzmaßnahmen entlang der Bundesstraße B8</u>

Im Rahmen der Gebäudegliederung und –ausrichtung auf Grundstücken, die unmittelbar an die Bundesstraße B8 angrenzen, sind sensible, immissionsschutzfachlich schutzwürdige Nutzungen (z. B. Büroräume) in Gebäudeteilen vorzusehen, die der Bundesstraße abgewandt sind. Da im nordwestlichen Grenzbereich des Plangebietes verkehrsbedingte Schallemissionen bis etwa 69 dB(A) zu erwarten sind, die die Orientierungswerte für Gewerbegebiete gem. der DIN 18005-1 tagsüber um 4 dB(A) überschreiten (vgl. hierzu Wölfel Engineering GmbH 2018), werden derartige Schallschutzvorkehrungen festgesetzt. Erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Teilnutzungen im Gewerbepark (z. B. Büroräume) durch Verkehrslärm der Bundesstraße B8 kann hierdurch angemessen und wirkungsvoll vorgebeugt werden.
Aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. durch Lärmschutzwände oder –wallanlagen) werden einerseits aufgrund der vergleichsweise geringen Richtwertüberschreitung innerhalb eines sehr kleinflächigen Teilraumes, andererseits aus landschafts- und siedlungsästhetischen Gründen nicht in Erwägung gezogen. Eine Verhältnismäßigkeit wäre hier nicht gegeben.

<u>Begrenzung von Lichtemissionen im Gewerbepark</u>

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit UV-armem, insektenfreundlichem und energiesparendem Lichtspektrum zulässig. Vermeidbaren Umwelteinwirkungen durch Lichtemissionen soll hierdurch vorgebeugt werden.

3.9 Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen 4.1 - 4.8)

Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanes sind neben städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB gleichermaßen örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO.

Dachformen und –neigungen

Im Plangebiet sind alle Dachformen und –neigungen zulässig. Ein möglichst hohes Maß an Flexibilität bei der baulichen Entwicklung der Gewerbe- und Sonderbauflächen soll gewährleistet werden.

Fassadengestaltung

Innerhalb der altortnahen und straßenbegleitenden Gewerbegebietsteilflächen GE1 und GE 2 ist die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäudefassaden, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen, nicht zulässig. Großflächige, baulich nicht gegliederte Gebäudefassaden über 250 qm sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen oder durch eine hochwüchsige Begrünung des Gebäudevorfeldes, z. B. durch vorgelagerte Baumreihen, aufzulockern (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
Hierdurch soll erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes in Grenzlage zum historischen Altort Altfelds bzw. im künftigen Ortseingangsbereich des Stadtteils vorgebeugt werden.

Begrünung von Dachflächen

Um den Oberflächenwasserrückhalt und den örtlichen Wärmeausgleich im Siedlungsraum zu fördern, sind mindestens 50 % aller Dachflächen (Haupt- wie Nebengebäude) extensiv zu begrünen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Vorhabengenehmigungsverfahrens zu führen.

Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Wegen, Plätzen und Lagerflächen innerhalb der Bauflächen

PKW-Stellplätze, Wege, Platz- und Lagerflächen auf Baugrundstücken sind einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster herzustellen. Hiervon ausgenommen sind betriebliche Umgangsflächen und immissionsgefährdete Flächen, deren Vollversiegelung zum Schutz des Naturhaushalts erforderlich ist.
Angesichts der großflächigen Inanspruchnahme baulich bislang nicht überprägter Flächen wird insbesondere der Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Plangebiet eine große Bedeutung beigemessen. Erhebliche Auswirkungen auf natürlichen Schutzgüter Boden und Wasser sollen durch diese Maßnahmen gemindert werden.

Oberflächengestaltung nicht überbauter und nicht überbaubarer Teilflächen

Nicht überbaubare Teilflächen innerhalb der festgesetzten Gewerbe- und Sonderbauflächen, die betriebsbedingt nicht für Stell- oder Lagerplätze benötigt werden, wie auch nicht überbaute Teilflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind vor Oberflächenbefestigungen und –versiegelungen zu bewahren und zu begrünen (z. B. Scherrasen, Gehölzbestände, Ziergrün u. ä.).
Hierdurch sollen insbesondere Versickerungspotenziale innerhalb der Bauflächen erhalten und Auswirkungen auf die örtliche Grundwasserneubildung gemindert werden.

Einfriedung von Baugrundstücken

Die maximale Höhe von Grundstückseinfriedigungen wird mit 2,00 m, straßenseitig gemessen an der Gehsteigoberkante, rückwärtig gemessen an der jeweils anstehenden Geländeoberkante, festgesetzt. Zulässig sind Stahlgitter oder Maschendrahtausführungen, jeweils ohne Anlagensockel.
Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes soll hierdurch vorgebeugt werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig; sie dürfen den Baukörper in der Höhe nicht überragen und auf Dachflächen nicht errichtet werden. In Ausnahmefällen können Werbeanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, sofern sie sich in das städtebauliche Umfeld einfügen und den Baukörper in der Höhe nicht überragen. Wechselnde oder bewegte Lichteffekte, wie auch grelle Farbgebungen an Werbeanlagen sind nicht zulässig.
Erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild, insbesondere den künftigen Ortseingangsbereich Altfelds, soll mit dieser Regelung vorgebeugt werden.

KfZ-Stellplatznachweis

Der betriebsbedingt erforderliche KfZ-Stellflächenbedarf ist vollständig auf dem Betriebsgrundstück oder einem hierfür zu beanspruchenden Baugrundstück innerhalb des Gewerbegebietes zu decken.
Hierdurch sollen Leistungseinschränkungen öffentlicher Verkehrsflächen durch ruhenden Verkehr vermieden werden.

3.10 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Hinweise 2.1 - 2.6; 5.1 - 5.10)

In vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan werden zeichnerische wie textliche Hinweise (ohne Bindungscharakter) und nachrichtliche Übernahmen aufgenommen, soweit sie zum Verständnis und zur Bewertung der bauleitplanerischen Inhalte erforderlich sind und sie zu einer ordnungsgemäßen Planumsetzung beitragen. Folgende Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen werden dargestellt:

Mögliche Abgrenzung Baugrundstücken

Die dargestellten Abgrenzungen sind beispielhaft und dienen der Veranschaulichung der angestrebten, von Westen nach Osten weitlumiger werdenden Grundstücksparzellierung im Gewerbepark.

Höhenschichtlinien

In die Planurkunde werden die Daten des digitalen Geländemodells DGM 1 der bayerischen Vermessungsverwaltung übernommen, um die bestehende, natürliche Höhenschichtung (1m-Raster) im Plangebiet und dessen Umfeld zu veranschaulichen. Absolute Höhenangaben über NN sind in der Planurkunde nachrichtlich im 5m-Raster dargestellt. Das Gelände wurde im Jahr 2017 ergänzend durch durch das Vermessungsbüro Dürrnagel, Uettingen, lage- und höhenmäßig aufgemessen.

Anbindung des Gewerbeparks an die Bundesstraße B8

Die vorgesehene Anbindung des Gewerbeparks an die Bundesstraße B8 wurde einer vorbereitenden Machbarkeitsstudie des Ingenieurbüros BRS, Marktheidenfeld, aus dem Jahr 2016 entnommen und nachrichtlich dargestellt. Eine umfassende Abstimmung mit der zuständigen, staatlichen Straßenbauverwaltung wurde im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie durchgeführt.

Versorgungsleitungen im Planungsraum

Alle derzeit im Planungsraum bekannten, örtlich wie überörtlich bedeutsamen Medientrassen wurden nachrichtlich übernommen. Ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit ist während und in Folge der Planumsetzung sicher zu stellen:

- 110 kV Hochspannungs-Freileitung Trennfeld-Harrbach, Ltg.Nr. Ü15.0 mit eingetragener Baubeschränkungszone 22 m beidseits des Trassenverlaufs (bayernwerk Netz GmbH)
- Mittelspannungs-Erdleitung
- Schmutzwasserkanal
- Trinkwasserleitung

Bauverbots- und –beschränkungszonen an der Bundesstraße B8

- Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG: Innerhalb eines Korridors von 20 m beidseits der Bundesstraße (gemessen vom bestehenden Fahrbahnrand) sind bauliche Anlagen nicht zulässig.
- Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG: Innerhalb eines Korridors von 40 m beidseits der Bundesstraße (gemessen vom bestehenden Fahrbahnrand) bedürften Baugenehmigungen oder sonstige Anlagengenehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Naturraumtypische Laubbäume

Für die festgesetzten Baumquartiere werden folgende naturraumtypische Laubbäume empfohlen:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Betula pendula (Weißbirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche; frische – feuchte Standorte)
- Pyrus pyraster (Wildbirne, Holzbirne)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Ortstypische Obstarten und -sorten

Neben den vorangehenden Laubbaumarten, werden für die festgesetzten Laubbaumpflanzungen folgende ortstypische Obstarten/-sorten empfohlen:

- Apfel „Biesterfelder Renette“
- Apfel „Geheimrat Oldenburg“
- Apfel „Gewürzluiken“
- Apfel „Gravensteiner“
- Apfel „Jakob Fischer“
- Apfel „Goldrenette von Blenheim“
- Apfel „Kaiser Wilhelm“
- Apfel „Klarapfel“
- Apfel „Lohrer Rambur“
- Apfel „Ontario Apfel“
- Apfel „Rheinischer Bohnapfel“
- Apfel „Roter Boskoop“
- Apfel „Winterrambur“
- Zwetschge „Graf Althans“
- Zwetschge „Hauszwetsche“
- Zwetschge „Wangenheims Frühzwetsche“

- Birne „Gellerts Butterbirne“
- Birne „Clapps Liebling“
- Birne „Gute Graue“
- Birne „Oberösterreichische Weinbirne“
- Heimische Wildobstarten (Vogelbeere, Vogelkirsche, Wildapfel, Holzbirne)

Naturraumtypische Straucharten

Für die Anlage freiwachsender Hecken werden folgende naturraumtypische Straucharten empfohlen:

- Corylus avellana (Haselnuss)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
- Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)
- Prunus spinosa (Schwarzdorn)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa arvensis (Feldrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Bauliche Schallschutzmaßnahmen

Die Erforderlichkeit und die Ausführung baulicher Schallschutzmaßnahmen sind im jeweiligen Vorhabengenehmigungsverfahren auf Grundlage der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu prüfen.

Geländeauffüllungen

Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Material (Z0 LAGA) heranzuziehen.

Umgang mit Dach- und Oberflächenwasser

Dach- und Oberflächenwasser, das auf Gebäuden und außerhalb betrieblicher Umgangsflächen anfällt, sollte unter Beachtung der gesetzlichen wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Bestimmungen innerhalb der Baugrundstücke auf fachgerecht vorbereiteten Grünflächen versickert, oder als Brauchwasser gespeichert werden. Bei der Planung von Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Vorhabenbezogene Freiflächengestaltungsplanung

Im Rahmen nachgeordneter Vorhabengenehmigungsverfahren sollten auf Grundlage der bauleitplanerischen Festsetzungen qualifizierte, vorhabenbezogene Freiflächengestaltungspläne unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erarbeitet und als Bestandteil der Genehmigungsunterlagen vorgelegt werden.
In diesem Zuge sollten die beabsichtige Freiflächengestaltung, Flächenversiegelungen, Wegeführungen, Bepflanzungen und Geländehöhen dargestellt werden. Hierdurch kann sicher gestellt werden, dass die im Bauleitplanverfahren definierten, grünordnerischen wie naturschutzfachlichen Entwicklungsmaßnahmen im Planungsgebiet fachgerecht konkretisiert und umgesetzt werden.

Allgemeiner Bodenschutz

Gemäß § 1a (2) BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden auch während der Bauarbeiten zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen. Bodenarbeiten sollten gemäß vorhandener Richtlinien (z. B. DIN 18915) ausgeführt werden. Die Inanspruchnahme von baulich bisher nicht beeinträchtigen Freiflächen während der Bauarbeiten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bodenkörper, die in Folge der Bauarbeiten Beeinträchtigungen aufweisen, sind wieder herzustellen. Unbelastetes Aushubmaterial, insbesondere anstehender Boden, sollte soweit möglich innerhalb des Baugebietes für den Massenausgleich eingesetzt werden.

Allgemeiner Denkmalschutz

Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen o. ä. auftreten, sind diese Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 DSchG).

Schutzzone der Hochspannungsfreileitung im östlichen Plangebiet

Baumaßnahmen und Geländeniveauveränderungen innerhalb des Schutzzonenbereiches (22 m beidseits der Leitungstrasse) der im südlichen Plangebiet verlaufenden Freileitung sind im Vorfeld grundsätzlich mit der bayernwerk AG abzustimmen.

3.11 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich abschließend folgende Flächenbilanz:

Geplante Flächennutzung	Fläche in m²	Anteil Plangebiet
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO	289.252	60,3 %
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	8.448	1,8 %
Verkehrsfläche (ungegliedert, vgl. Kap. 3.5)	24.218	5,0 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	7.212	1,5 %
Öffentliche Grünfläche	118.475	24,7 %
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	28.202	5,9 %
Versorgungsfläche Elektrizität (Bestand Umspannwerk)	4.055	0,8 %
Gesamtfläche	**479.862**	**100 %**

Von den geplanten öffentlichen Grünflächen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist eine Gesamtfläche von 135.473 m² zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche) vorgesehen.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffe und Kompensationsleistungen

Die Bilanzierung unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Eingriffsplanung werden im Weiteren auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (bayer. STMLU 2003) bewertet und bilanziert (vgl. hierzu auch Umweltbericht, Kapitel B5 vorliegender Planbegründung).

4.1 Feststellung der Kompensationserfordernisse

Unvermeidbare Eingriffe wurden in Kapitel B5 genau quantifiziert und der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf wurde hergeleitet. Die Bilanzierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie auch die Ermittlung des naturschutzrechtlich anzusetzenden Kompensationsbedarfes werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Main-Spessart und in Anlehnung an den Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (bayer. StMLU 2003) vorgenommen.

Ermittelt wurde hierbei ein Kompensationsflächengesamtbedarf von 162.849 m². Einzelheiten hierzu können Kapitel B5 entnommen werden.

4.2 Naturschutzrechtliche Kompensation

Eine große Teilfläche von 135.473 m² des Kompensationsflächenbedarfs kann innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in Form naturnaher Ortsrandstrukturen und großzügig bemessener Grünzäsuren nachgewiesen werden. Die verbleibenden 27.376 m² sollen außerhalb des Plangebietes, jedoch im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum bereitgestellt und vor dem Hintergrund der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege entwickelt bzw. zugeordnet werden.

Im weiteren Bauleitplanverfahren werden geeignete Kompensationsflächenpotenziale im Stadtgebiet ermittelt und in enger Abstimmung mit der Naturschutzverwaltung überplant. Vorrangig werden hierbei geeignete Entwicklungsmaßnamen im Offenland, mit Fokus auf die erheblich betroffene Artengruppe der Ackerbrüter in Erwägung gezogen.

5 Planverwirklichung

5.1 Bodenordnung

Die Grundeigentumsquote der Stadt Marktheidenfeld im Plangebiet beträgt 100 %. Vor diesem Hintergrund ist ein Umlegungsverfahren nicht erforderlich.

5.2 Naturschutzrechtliche Kompensationsflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind auf öffentlichen Grünflächen Ausgleichsflächen und -maßnahmen festgesetzt. Ergänzend werden im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens auch außerhalb des Plangebietes naturschutzrechtliche Kompensationsflächen festgesetzt und zugeordnet werden (insbesondere auch artenschutzrechtlich begründete CEF-Maßnahmenflächen).

Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden als „Sammel-Ausgleichsmaßnahmen“ den Baugrundstücksflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet zugeordnet. Die Aufteilung der bezeichneten Sammelausgleichsmaßnahmen erfolgt entsprechend dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche der Baugrundstücke gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet.

5.3 Erschließungsplanung

Verfahrensbegleitend wird derzeit die Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro BRS, Marktheidenfeld, erarbeitet. Hierbei finden insbesondere folgende Aspekte Berücksichtigung:

- Detailplanung der Haupterschließungsstraße und der beiden untergeordneten Stichwege; auf die vorgesehene Gestaltung der Straßenräume wird im Rahmen der Bauleitplanung hingewiesen.
- Schmutz- und Tagwasserführung: Vorgesehen ist die Entwässerung im Trennsystem. Während anfallendes Schmutzwasser unmittelbar über die in den Randbereichen des Plangebietes bestehende Kanalisation zur Kläranlage Marktheidenfeld geführt wird, soll anfallendes Niederschlagswasser über das vorgesehene Graben- und Muldensystem im Plangebiet zurückgehalten, teilweise versickert, verdunstet und schließlich gedrosselt in die angrenzenden Gräben „Techengraben“ und „Eichenfürster Graben“ eingeleitet werden. Die Anlagendimensionierung und deren wasserrechtliche Behandlung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.
- Planung der Trinkwasserversorgung
- Löschwasserbereitstellung
- Stromversorgung
- Gasversorgung
- Müllbeseitigung

Erschließungsträger ist die Stadt Marktheidenfeld.

5.4 Kosten

Zu erwartende Erschließungskosten werden im weiteren Bauleitplanverfahren auf Grundlage der parallel eingeleiteten Erschließungsplanung ergänzt.

5.5 Umsetzung

Der geplante Gewerbepark wird bedarfsorientiert in einzelnen Bauabschnitten realisiert werden. Mit der Erschließung des westlichen Teilraums zwischen der Bundesstraße B8 und dem Eichenfürster Weg wird voraussichtlich zeitnah nach Satzungsbeschluss begonnen.

Teil B - Umweltbericht

1 Auftrag und gesetzliche Anforderungen

Die Stadt Marktheidenfeld beabsichtigt im Flurgewann „Söllershöhe“ an der Bundesstraße B8 nordöstlich des Stadtteiles Altfeld ein großflächiges Gewerbegebiet zu schaffen, um ihre Entwicklung als regional bedeutsamen und stetig wachsenden Gewerbe- und Wirtschaftsstandort in den kommenden Jahren weiterhin gewährleisten zu können. Durch Integration eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ gilt es gleichermaßen die örtliche Nahversorgung Altfelds und der benachbarten Stadtteile Marktheidenfelds zu optimieren.
Durch Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbepark Söllershöhe, Altfeld“ im Regelverfahren gem. Teil 1 „Bauleitplanung“ BauGB sollen hierzu die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt etwa 48 ha.

In Folge der europarechtlichen Anpassung des Baugesetzbuches vom 24. Juni 2004 (EAG-Bau) ist es gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen eines kommunalen Bauleitplanverfahrens erforderlich, eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB im Planungsprozess hinreichend berücksichtigt werden und eine Grundlage der gemeindlichen Abwägung bilden.
Die im Rahmen der Umweltprüfung analysierten Umweltbelange sind nach § 2a BauGB in Form eines Umweltberichts darzulegen, der einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan bildet und in die gemeindliche Abwägung eingestellt wird.
Die Umweltprüfung bildet das Trägerverfahren für alle umweltbezogenen Prüfungsfelder in der kommunalen Bauleitplanung. Der vorliegende Umweltbericht nimmt daher auch auf grünordnerische Planinhalte, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezielle artenschutzrechtliche Belange Bezug. Darüber hinausgehende, umweltrelevante Aspekte des Bodenschutzes, Wasserschutzes und Immissionsschutzes finden im Weiteren gleichermaßen Berücksichtigung.

Mit der Dokumentation der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren wurde das Ingenieurbüro FLECKENSTEIN Landschaftsplanung . Stadtplanung, Lohr am Main, beauftragt.

2 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

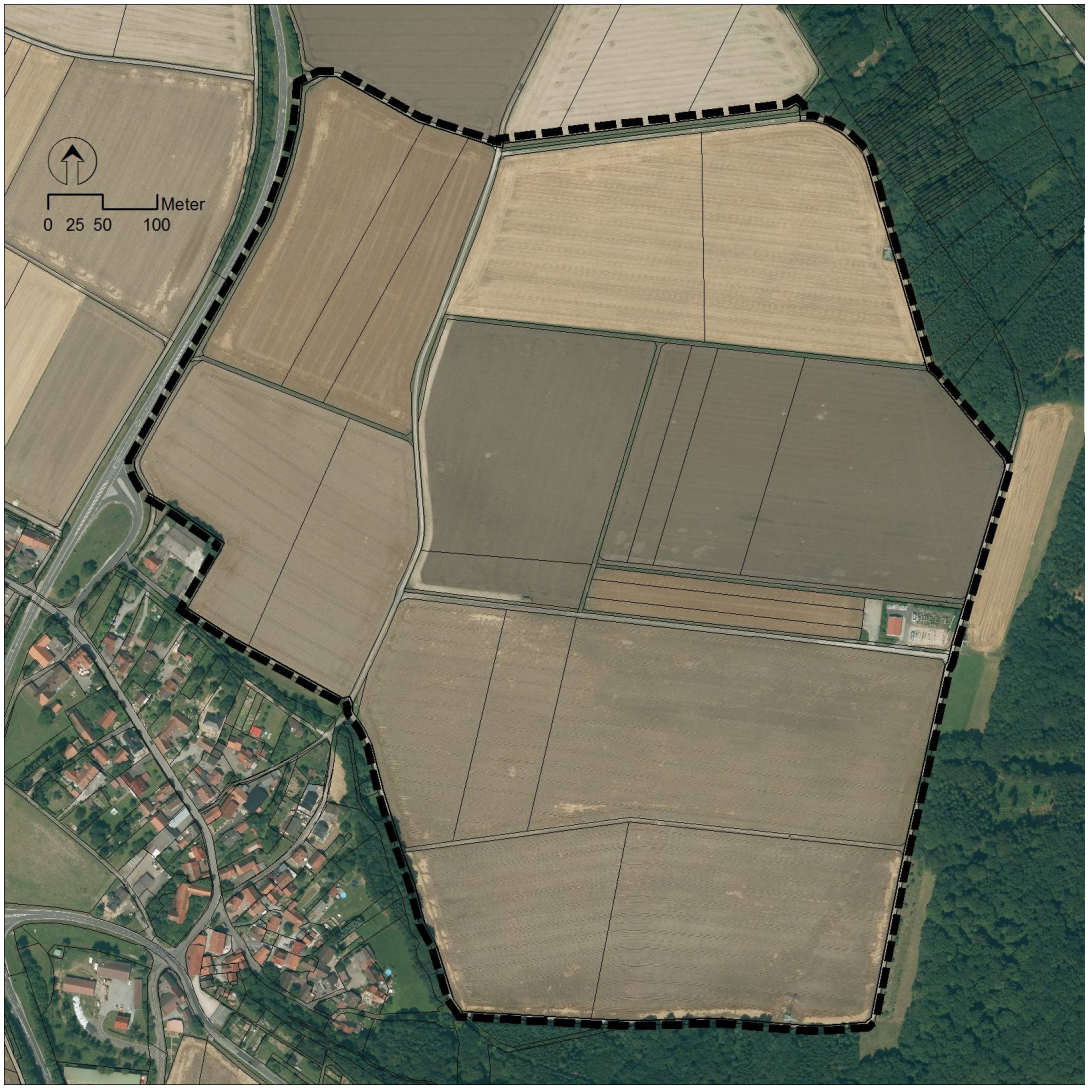
2.1 Allgemeine Angaben zum Untersuchungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist im Flurgewann „Seilershöhe“ an der Bundesstraße B8 unmittelbar nordöstlich des Altortes von Altfeld abgegrenzt und umfasst eine Gesamtfläche von 47,99 ha.
Er ist derzeit von einer sehr intensiven, ackerbaulichen Flächennutzung geprägt, die durch vergleichsweise hohe Bodenbonitäten, günstige topographische Bedingungen und ein leistungsfähiges, überwiegend geradlinig angelegtes Wirtschaftswegenetz mit befestigten wie unbefestigten Wegeabschnitten ermöglicht wird. Die durchweg großflächigen Wirtschaftseinheiten werden von Getreide-, Raps- und Maiskulturen dominiert. Eine überörtliche Erschließungsfunktion ist dem Eichenfürster Weg zuzuschreiben, der den Altort Altfelds mit Eichenfürst verbindet und das Plangebiet in West-Ost-Ausrichtung quert. Sein im Vergleich mit allen übrigen Wirtschaftswegen schlängelnder Verlauf mit einzelnen Geländeeinschnitten deutet bereits auf dessen kulturhistorische Bedeutung als ehemalige Anbindung Altfelds an Eichenfürst, Glasofen und die Stadt Marktheidenfeld hin.
Im östlichen Grenzbereich des Plangebietes sind ein Umspannwerk mit begleitenden Erschließungsflächen sowie eine in Nord-Süd-Ausrichtung angelegte 110 kV Hochspannungs-Freileitungstrasse gelegen. Die Erschließung dieser technischen Anlagen ist durch einen ausgebauten Wirtschaftsweg (vollversiegelte Bauweise) gesichert.

Weitere Medientrassen in Form von unterirdisch angelegten Kanal-, Trinkwasser- und Mittelspannungsleitungen verlaufen sowohl innerhalb als auch randlich des Plangebietes und sind planerisch zu berücksichtigen bzw. einzubinden (vgl. B-Planurkunde).
Im Westen wird das Plangebiet durch die stark frequentierte Bundesstraße B8, im Norden durch untergeordnete Feldwirtschaftswege im Flurgewann „Seilershöhe“ begrenzt. Im Osten schließen die steil abfallenden, bewaldeten Maintalflanken, im Süden der tief ins Gelände eingeschnittene und strukturreiche Altfelder Graben an. Zusammen mit dem strukturreichen Kirschengraben westlich des Plangebietes, der als geschützter Landschaftsbestandteil naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen genießt, bilden diese naturnahen und markanten Geländestrukturen die wertgebenden Landschaftselemente im Betrachtungsraum.

Dem Kirschengraben ist darüber hinausgehend eine Bedeutung als markante Ortsrandstruktur des Altfelder Altortes zuzuschreiben, der in einer Entfernung von nur etwa 40 bis 50 m westlich des Plangebietes gelegen ist. Hierbei handelt es sich um ein mehrfach verzweigtes Straßendorf mit einer klassischen Mischgebietsstruktur, jedoch dominierender Wohnnutzung. Dem historischen Siedlungskörper ist zum Kirschengraben hin ein strukturreicher Klein- bzw. Hausgartengürtel vorgelagert.

An der aktuellen Ortsanbindung Altfelds an die Bundesstraße B8 besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb (Märzweg 1, unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend), der jedoch bereits seit Längerem keine Viehzucht mehr betreibt, die immissionsschutzrechtlich in besonderem Maße planungsrelevant wäre.



Abgrenzung des Plangebietes nordöstlich der Ortslage Altfeld, Stadt Marktheidenfeld (Grundlage: DOP, bayer. Vermessungsverwaltung 2017)

2.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Untersuchungsgebiet

Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies betrifft im Hinblick auf die zu prüfende Bauleitplanung insbesondere

- Auswirkungen auf die Komponenten des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge sowie Auswirkungen auf die Landschaft und biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebieten nach Europäischem Naturschutzrecht und im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen und den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame wie auch effiziente Nutzung von Energie.
- die Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen umweltbezogenen Belangen

(§ 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB)

Des Weiteren ist gemäß § 1a BauGB

- mit Grund und Boden generell sparsam und schonend umzugehen; insbesondere die Wiedernutzbarmachung brachliegender Bauflächen ist im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Flächen vorzuziehen.
- die Bodenversiegelung auf ein unbedingt erforderliches Maß zu begrenzen.
- die Vermeidung und der Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.
  Erforderliche Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens prinzipiell festzusetzen oder eindeutig zuzuordnen.

(§ 1a BauGB)

Gesetzlich verankerte Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Bundesnaturschutzgesetz bildet die grundlegende Rechtsquelle für Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft sowohl im Siedlungs- als auch offenen Landschaftsraum auf eine Weise zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerations- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft,

zum Einen aufgrund ihres Eigenwertes, zum Anderen angesichts ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen, nachhaltig und in Verantwortung für künftige Generationen auf Dauer gesichert sind.

In § 1 Abs. 2, 3, 4, 5 und 6 BNatSchG werden Teilziele des Naturschutzes und Landschaftspflege formuliert, die eine Konkretisierung der in § 1 Abs. 1 BNatSchG vorgegebenen Leitziele darstellen und im Weiteren Berücksichtigung finden.

Landes- und Regionalplanung

Zielbestimmungen der Raumordungspläne (Landesentwicklungsprogramm mit Landschaftsprogramm sowie Regionalplan mit Landschaftsrahmenplan) stellen übergeordnete Planungsleitsätze, also verbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung dar.

Der Regionalplan für die Planungsregion Würzburg wurde am 01.12.1985 rechtskräftig und seither themenbezogen fortgeschrieben. Die planerisch besonders relevanten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung wurden in Kapitel A 1.5 der vorliegenden Planbegründung zusammengestellt. Hierauf wird an dieser Stelle verwiesen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Main-Spessart

Inhaltlich stellt das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) auf der Grundlage einer umfassenden Bestandserhebung und -bewertung alle wichtigen Ziele und Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes innerhalb eines Landkreises zusammen. Hierunter fallen konkrete Aussagen bezüglich Erhalt oder Fortentwicklung wertvoller Lebensräume, artenschutzrelevanter Populationen und räumlich-funktionaler Vernetzungsoptionen.
Insbesondere den Naturschutzbehörden wird durch das ABSP eine fachlich fundierte Basis vermittelt, die ihnen essentielle und sinnvolle Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufzeigt. Darüber hinaus ist das Fachprogramm in seinen Entwicklungsaussagen als verbindlicher Rahmen naturschutzfachlichen Behördenhandelns zu verstehen.
Der Untersuchungsraum ist Bestandteil des Naturraums 141-D „Talhänge des Mains und seiner Zuflüsse“, hier jedoch keinem Schwerpunktraum des Naturschutzes zuzuweisen. Er gehört dem intensiv ackerbaulich geprägten Oberwittbacher Spessartvorland an. Folgende allgemein gefasste Ziele und Maßnahmen des ABSP Lkr. Main-Spessart sind für vorliegende Umweltprüfung von Relevanz:

- Sicherung der Verbundfunktion der Mainhänge für trockenwarme Standorte.
- Erhalt von reichstrukturierten Landschaftsteilen mit Heckenkomplexen, Streuobst und Magerrasen; Ergänzung derartiger Strukturen in intensiver genutzten Räumen (so z. B. im strukturarmen Untersuchungsraum im Oberwittbacher Spessartvorland).
- Erhalt und ökologische Optimierung naturnaher Laubwaldgebiete; langfristige Verjüngung nadelholzreicher Bestände in strukturreiche Laubwälder mit vorrangig standortheimischen Baumarten; Erhalt, Wiederaufbau und Vernetzung reichstrukturierter Waldränder.

(vgl. ABSP Lkr. MSP, 1996)

Vorbereitende Bauleitplanung

Die vorbereitende Bauleitplanung ist durch die allgemeine Behördenverbindlichkeit gekennzeichnet und beinhaltet, insbesondere für die allgemeinverbindliche Bebauungs- und Grünordnungsplanung einer Kommune, direkte Planungsvorgaben.
In der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Marktheidenfeld ist das Planungsgebiet als Gewerbebaufläche mit großzügigen, gliedernden Grünflächenanteilen dargestellt. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nach Maßgabe des Ableitungsgebietes gem. § 8 BauGB.
Neben städtebaulichen Darstellungen wurden im Rahmen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung umfassende, umweltentlastende Darstellungen für den Planungsraum formuliert, die in Kapitel A 1.5 der vorliegenden Planbegründung zusammengestellt wurden. Hierauf wird an dieser Stelle verwiesen.

Im Rahmen der örtlichen Landschaftsplanung wurde das Plangebiet einem Biotopmangelgebiet im Stadtgebiet Marktheidenfeld zugeordnet. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die strukturarmen Feldfluren des Oberwittbacher Spessartvorlandes, in welchem nach Anzahl und Flächengröße ein geringer Biotopanteil vorherrscht (vgl. FNP und LP Stadt Marktheidenfeld, 1999).

Naturschutz- und wasserrechtliche Schutzbestimmungen

Naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen gemäß Kapitel 4 BNatSchG i. V. m. den Teilen 3 und 4 BayNatSchG sowie wasserrechtliche Vorgaben gemäß § 51 WHG stellen gegenüber der kommunalen Bauleitplanung höherrangige Rechtsvorschriften dar, die im Rahmen der örtlichen Gesamtplanung grundsätzlich zu beachten sind.

Alle bestehenden und planungsrelevanten Schutzbestimmungen des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft können Kapitel A 1.5 der vorliegenden Planbegründung entnommen werden.

Denkmalrechtliche Schutzbestimmungen

Hinweise auf Flächen bzw. Objekte im Plangebiet oder dessen näherem Umfeld, die denkmalrechtlichen Schutzbestimmungen unterstehen (insbesondere Hinweise auf Bodendenkmäler), liegen derzeit nicht vor.

2.3 Ziele und Inhalte des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Um dem aktuellen Gewerbebauflächenbedarf der Stadt Marktheidenfeld gerecht werden zu können und eine geordnete, städtebauliche Entwicklung neuer Gewerbestandorte nordöstlich des sensiblen Altortgebietes von Altfeld sicher zu stellen, beabsichtigt die Stadt Marktheidenfeld, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbepark Söllershöhe, Altfeld“ aufzustellen. Die Planaufstellung erfolgt auf Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, der für den Planungsraum eine gewerbliche Flächennutzung gem. § 8 BauNVO vorsieht. Dem gesetzlichen Ableitungsgebot in der Bauleitplanung (§ 8 BauGB) wird demnach Rechnung getragen.

Durch den nunmehr vorliegenden und umweltfachlich zu prüfenden Bauleitplan sollen stadt- und landschaftsplanerische Belange, die im Zusammenhang mit einer gewerbebaulichen Entwicklung des Plangebietes von Bedeutung sind, verbindlich geregelt werden.

Einzelheiten der bauleitplanerischen Inhalte können der Planurkunde und der zugehörigen Planbegründung entnommen werden.

3 Prüfrelevante Umweltmerkmale und deren Funktionen im Untersuchungsgebiet

Wie u. a. im Rahmen des § 1 BNatSchG dokumentiert, tragen Natur und Landschaft eine Vielzahl unterschiedlicher Funktionen, welche es vor dem Hintergrund der Ziele und nach Maßgabe der Grundsätze des Naturschutzes zu berücksichtigen gilt. Diese landschaftlichen Funktionen, aber auch die Ausgangssituation der Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter müssen im Untersuchungsgebiet zunächst analysiert werden, um die Umsetzung der bauleitplanerischen Ziele der Stadt Marktheidenfeld aus umweltfachlicher Sicht beurteilen und planerische Aussagen treffen zu können. Im Weiteren werden die umweltfachlichen Rahmenbedingungen im Planungsgebiet dargestellt.

3.1 Naturräumliche Gliederung und Topographie

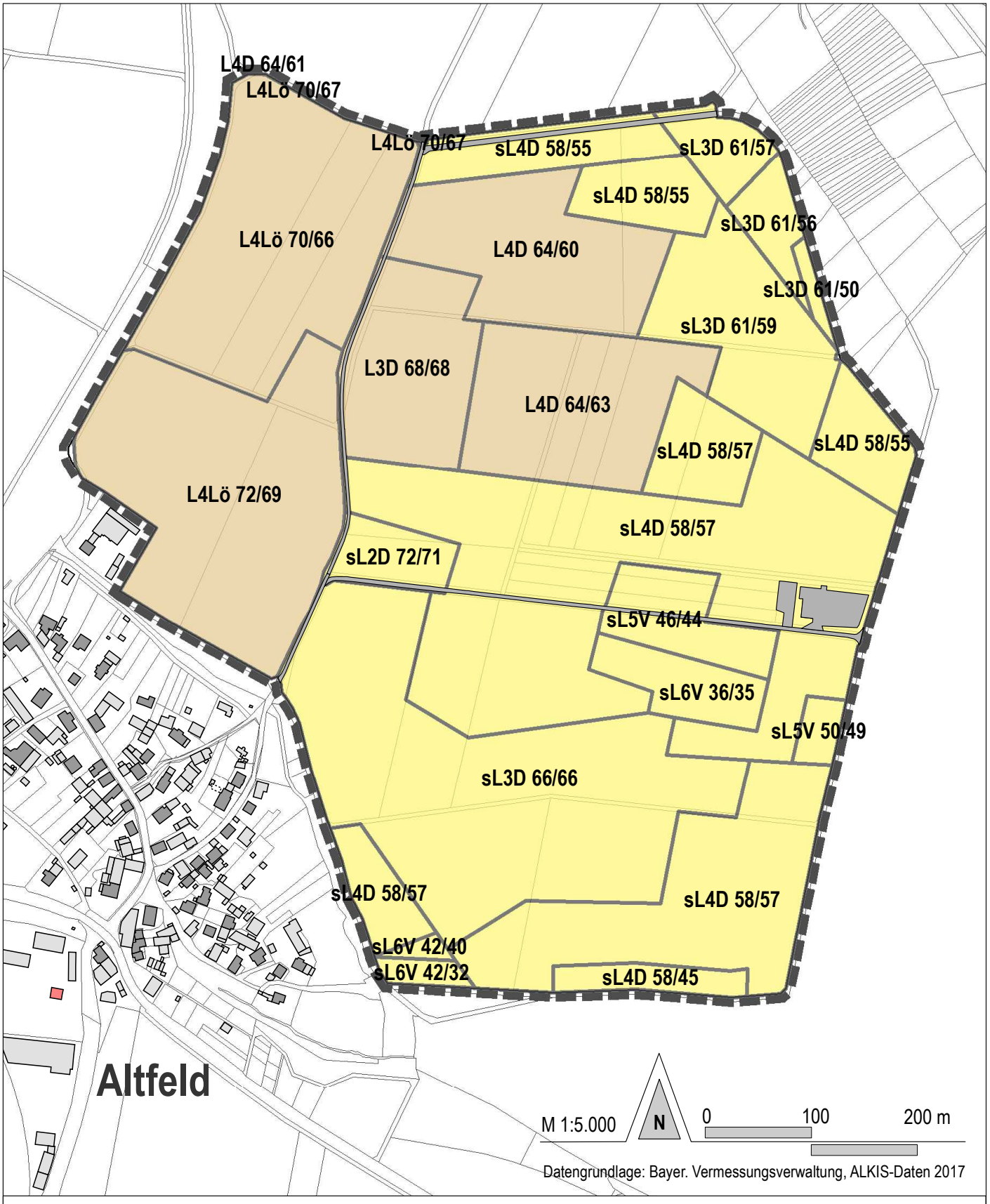
Naturräumlich betrachtet ist der Untersuchungsraum dem Sandsteinspessart zugehörig, der gemäß MEYNEN & SCHMITHÜSEN (1953-62) die Einheitennummer 141 trägt. Das von ausgedehnten Buchenwäldern eingenommene Mittelgebirge ist von flachen Sandstein-Bergrücken geprägt und durch tief eingeschnittene, teils reich verzweigte Bachtäler gegliedert. Innerhalb dieser ausgedehnten, naturräumlichen Einheit ist das Plangebiet entsprechend den Angaben im ABSP Lkr. Main-Spessart (1996) der naturräumlichen Untereinheit 141-D „Talhänge des Mains und seiner Zuflüsse“ und hier dem Oberwittbacher Spessartvorland zuzuordnen. Das Spessartvorland im Umfeld Oberwittbachs ist durch eine flachhügelige, vergleichsweise strukturarme Landschaft mit teils mächtigen, pleistozänen Lössaufwehungen hoher Bonität und entsprechender Dominanz einer sehr intensiven landwirtschaftlichen Flächennutzung (Ackerbau) geprägt. Die hochfrequentierten Verkehrsachsen B8 und BAB 3 Würzburg – Frankfurt, die markante Hochspannungsfreileitungstrasse Trennfeld – Harrbach mit Umspannwerk im östlichen Plangebiet, aber auch der umgebende Siedlungsraum Altfeld mit den beiden schon bestehenden Gewerbestandorten „Schlossfeld“ und „Jöspershecklein“ sind Ergebnis einer deutlichen, baulichen Überprägung des Naturraums.
Das Plangebiet zeigt bei absoluter Höhenlage zwischen 255 bis 280 m ü. NN eine flachwellige Geländestruktur mit flach bis mäßig steil zum Maintal im Osten abfallenden Hanglagen. Mittig, wie auch in den nördlichen und südlichen Grenzbereichen sind Senkenlagen ausgebildet, über die die landwirtschaftlichen Nutzflächen ins Maintal entwässert werden. Markante Landschaftsstrukturen des Naturraums grenzen in Form des Kirschengrabens südwestlich, des Altfelder Grabens südlich und der steil ostexponierten Maintalflanken östlich, unmittelbar an den Planungsraum an.

Abgrenzung des Planungsraum im Oberwittbacher Spessartvorland unmittelbar nordöstlich der Ortslage Altfeld (Kartengrundlage: bayer. Vermessungsverwaltung, DTK25).

3.2 Funktionsbereich Geologie und Boden

Der Betrachtungsraum wird entsprechend der Bodenübersichtskarte des bayerischen Umweltatlas des bayer. LfU 2017 überwiegend von Braunerden (Objektnummer 5a) eingenommen, die sich diluvial auf oberem Buntsandstein (östlicher Planungsraum) oder in Folge von pleistozänen Lössaufwehungen entwickelt haben (westlicher Planungsraum). Es dominieren Lehme und sandige Lehme hoher und mittlerer Bodenbonität (vgl. hierzu nachfolgende Themenkarte zur Bodenschätzung).

Auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten lassen sich im Plangebiet folgende, homogene Bodeneinheiten abgrenzen:



Bodenart

- Lehme (L)
- sandige Lehme (sL)
- befestigter oder versiegelter Bodenkörper (Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt oder vollständig aufgelöst)
- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Bodenklassenzeichen

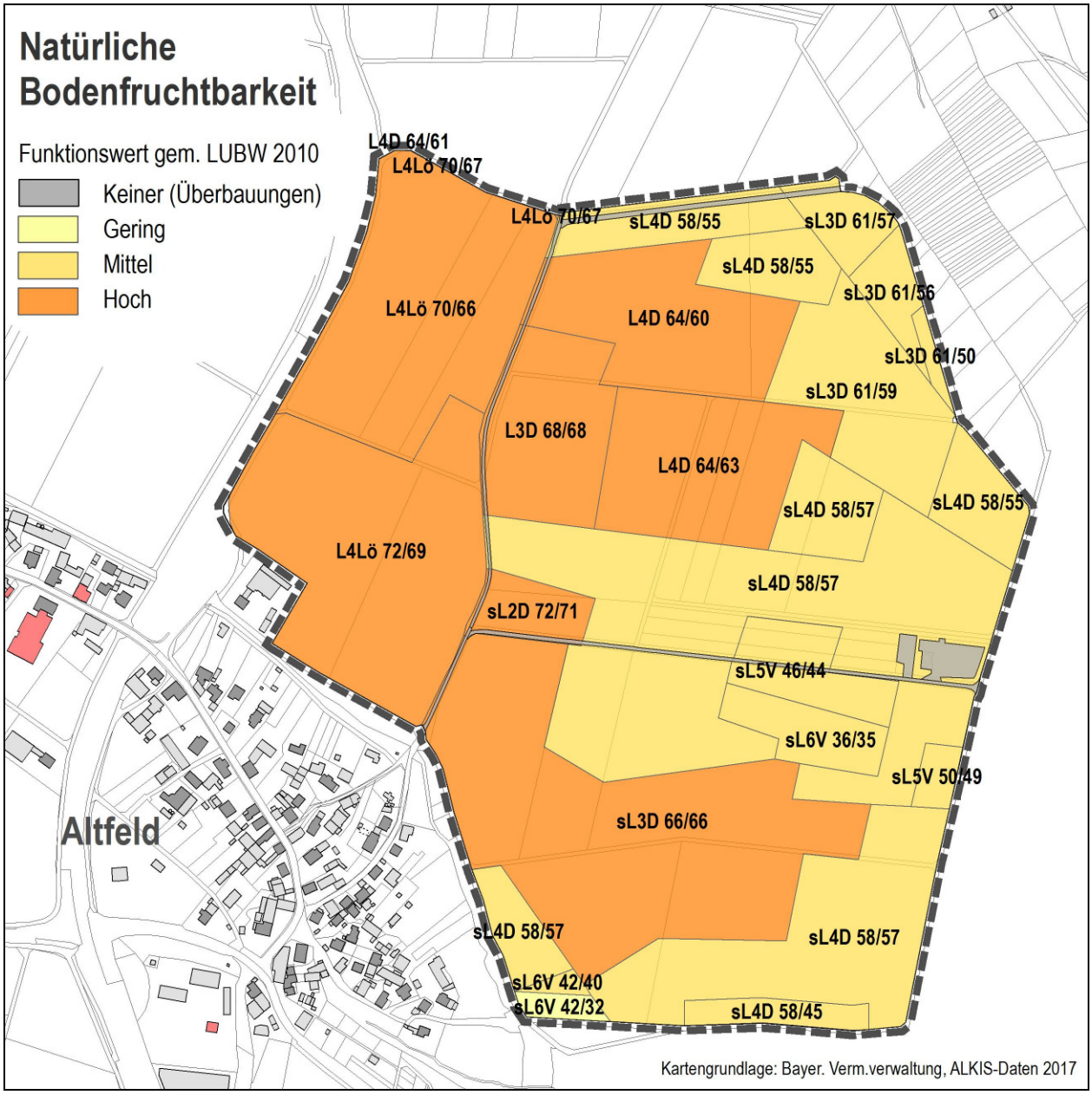
sL 3 D 66 65

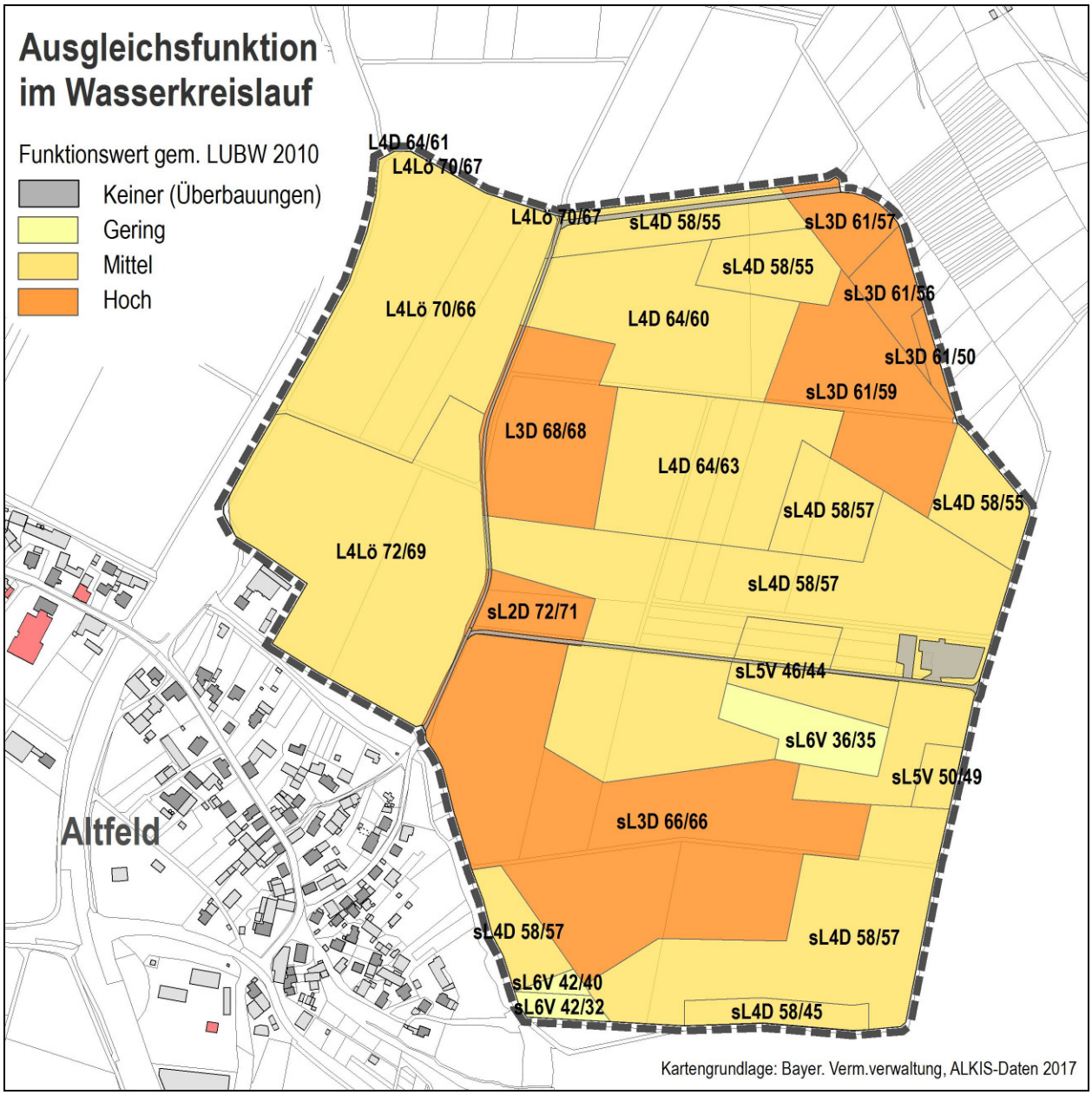
- sL: Bodenart
- 3: Zustandsstufe des Bodens
- D: Entstehungsart des Bodens
- 66: Bodenzahl
- 65: Ackerzahl

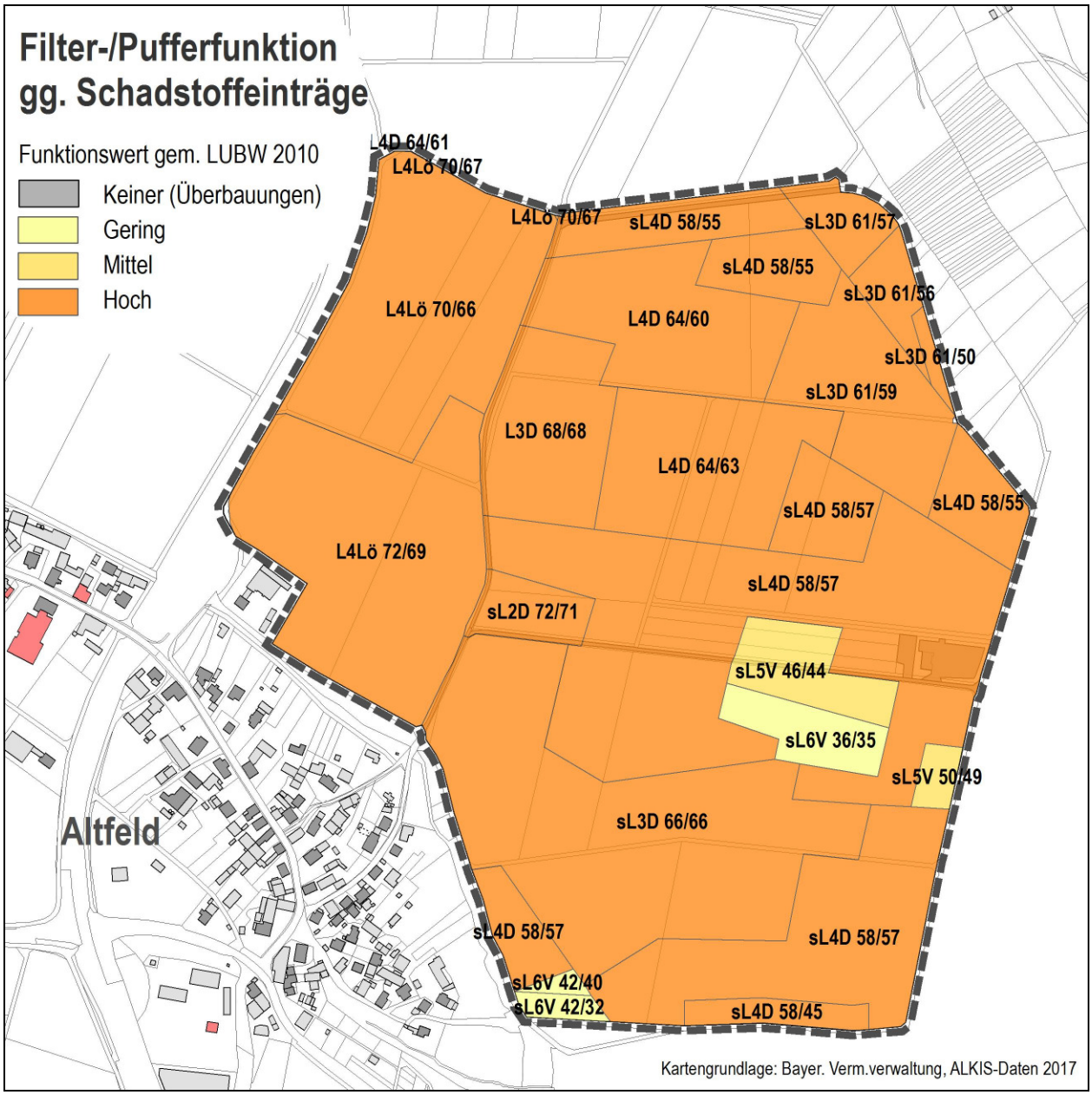
FLECKENSTEIN
Landschaftsplanung · Stadtplanung

Der Bodenkörper als grundlegender abiotischer Bestandteil des Naturhaushaltes kann zahlreiche, teilweise gegenläufige Funktionen innerhalb des ökologischen Wirkungsgefüges der Landschaft wahrnehmen. So stellt er die Grundlage menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens dar, spielt als Regulator im Wasser- und Nährstoffkreislauf des Naturhaushaltes eine entscheidende Rolle und erfüllt nicht zuletzt als Medium der Natur- und Kulturgeschichte eine bedeutende Funktion für die Wissenschaft (vgl. auch Jessel & Tobias 2002).

In Anlehnung an den Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit", LUBW 2010, können die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet, wie nachfolgend dargestellt, bewertet werden:




Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf
Funktionswert gem. LUBW 2010
Keiner (Überbauungen)
Gering
Mittel
Hoch
L4D 64/61
L4Lö 70/67
L4Lö 70/67
sL4D 58/55
sL3D 61/57
sL4D 58/55
sL3D 61/56
L4Lö 70/66
L4D 64/60
sL3D 61/50
sL3D 61/59
L3D 68/68
L4D 64/63
sL4D 58/57
sL4D 58/55
L4Lö 72/69
sL4D 58/57
sL2D 72/71
sL5V 46/44
sL6V 36/35
sL5V 50/49
sL3D 66/66
Altfeld
sL4D 58/57
sL4D 58/57
sL6V 42/40
sL6V 42/32
sL4D 58/45
Kartengrundlage: Bayer. Verm.verwaltung, ALKIS-Daten 2017



Entwicklungspotenzial/Sonderstandortfunktion für naturnahe Vegetation

Keine der festgestellten Bodeneigenschaften, insbesondere die hohen Bodengrundwertzahlen, die überwiegend guten Zustandsstufen, der ausgeglichene Bodenwasserhaushalt und die nur geringe bis mäßige Geländeneigung, deuten auf standörtliche Extreme (Flachgründigkeit, Trockenheit, Nässe u. ä.) hin. Demnach ist auf Grundlage des Leitfadens des LUBW 2010 nicht von einer Sonderstandortfunktion der örtlichen Bodenkörper auszugehen.

Bedeutung der natürlichen Böden als landschaftsgeschichtliche Urkunde

Hinweise auf landschaftsgeschichtlich besonders bedeutsame Bodenstrukturen liegen nicht vor.

Zusammenfassung der natürlichen Bodenfunktionen

Demnach lassen sich die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet wie folgt zusammenfassen:

- Die Böden sind durch eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit im westlichen Plangebiet gekennzeichnet; Die natürliche Ertragsfähigkeit nimmt gen Osten ab und erreicht in diesem Bereich mittlere Funktionswerte.
- Als Ausgleichskörper im natürlichen Wasserkreislauf erreichen die natürlichen Böden im Plangebiet überwiegend mittlere Funktionswerte, die stellenweise von Bodeneinheiten hoher Wertigkeit durchsetzt sind.
- Die mächtigen Lehmdecken im Plangebiet bedingen großflächig hohe Filter- und Pufferfunktionswerte im Plangebiet.
- Nennenswerte Biotopentwicklungspotenziale, die sich in Form von extremen Sonderstandorten im Plangebiet abzeichnen könnten, sind nicht festzustellen.
- Hinweise auf landschaftsgeschichtlich besonders bedeutsame Bodenstrukturen liegen nicht vor.

3.3 Funktionsbereich Wasser

Oberflächenwasser

Ganzjährig wasserführende Oberflächengewässer bestehen innerhalb des Plangebietes nicht. Entlang der landwirtschaftlichen Feldwirtschaftswege im mittleren und nördlichen Plangebiet sind jedoch unbefestigte, geradlinig verlaufende Wegseitengräben angelegt, die periodisch, in Folge stärkerer Regenereignisse oder der Schneeschmelze, Wasser führen und die landwirtschaftlichen Hochflächen über den Altfelder Graben und den Techengraben ins Maintal entwässern.

Östlich des Umspannwerkes führt der Techengraben, ein periodisch wasserführender Trockengraben, über die steilen Maintalflanken in den Main. Deutlich markanter stellt sich demgegenüber der Altfelder Graben südlich des Plangebietes dar, der als sehr tief ins Gelände eingeschnittener Graben weitgehend ganzjährig Wasser von den Hochflächen in das Maintal führt. Der Ursprung dieses Fließgewässers III. Ordnung mit der Gewässerkennzahl 245754 liegt etwa 2,5 km westlich des Mains im Bereich des Gewerbestandortes „Jöspershecklein“.

Ein weiteres Fließgewässer III. Ordnung, der Eichenfürster Bach mit der Gewässerkennzahl 245752, verläuft etwa 340 m nordöstlich des Plangebietes und entwässert bei ganzjähriger Wasserführung das Flurgewann Geiersberg und das Umfeld der Ortslage Eichenfürst in das Maintal. Auch der im nördlichen Grenzbereich des Plangebietes verlaufende Wegseitengraben ist über die steilen Maintalflanken an dieses Fließgewässer angebunden.

Grundwasserneubildungsfunktion

Die begrenzten Versickerungspotenziale der anstehenden, sehr mächtigen Lehmdecken bedingen in Kombination mit der nur periodischen Vegetationsbedeckung (Ackerbau) und den örtlichen Hangneigungen im Plangebiet bei entsprechend erhöhtem Oberflächenwasserabfluss (vor allem in den Randbereichen des Plangebietes) eine nur mittlere Bedeutung der Böden im Plangebiet für die örtliche Grundwasserneubildung. Von einem lagebedingt hohen (über 2,0 m) Grundwasserflurabstand kann ausgegangen werden. Jedoch gilt es im Weiteren zu berücksichtigen, dass es sich angesichts der insgesamt zu überplanenden Fläche von 48 ha um einen sehr großflächigen Planungs- bzw. Eingriffsraum handelt, dessen bauliche Überprägung durchaus mit erheblichen Auswirkungen auf die örtliche Grundwasserneubildung einhergehen kann, sofern keine angemessenen Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von aufkommendem Oberflächenwasser ergriffen werden.

Schutzbestimmungen gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG), insbesondere Trinkwasserschutzbestimmungen, greifen im Planungsgebiet und in dessen Umfeld nicht.

Grundwasserschutzfunktion

Unter der Annahme eines lagebedingt hohen Grundwasserflurabstands von über 2,0 m (genauere Informationen liegen hierzu derzeit nicht vor) kann von einer hohen Grundwasserschutzfunktion der bislang nicht überbauten oder versiegelten Lehmstandorte im Plangebiet ausgegangen werden (vgl. hierzu auch die festgestellte Filter- und Pufferfunktion des Bodens, Kapitel 3.2). Die ausgeprägten Hanglagen mit entsprechend erhöhten Oberflächenwasserabflussraten begünstigen jedoch Konzentrationen möglicher Schad- oder Nährstoffemissionen in den Geländetiefpunkten (Schad-/Nährstoffsenken).

3.4 Funktionsbereich Klima und Luft

Der Siedlungsraum Marktheidenfeld zählt bei mittleren Jahresdurchschnittsniederschlägen von etwa 650 mm und einer durchschnittlichen Jahreslufttemperatur von 8 °C zu den wärmsten und trockensten Gebieten in Bayern. Innerhalb des Stadtgebietes zeigen sich jedoch deutliche Temperatur- und Niederschlagsgradienten - die Stadtteile im Übergangsbereich zum Naturraum Spessart zeigen geringere Jahresmitteltemperaturen und höhere Jahresdurchschnittsniederschläge (vgl. auch FNP/LP Stadt Marktheidenfeld, 1999).

Geländeklimatisch ist das Plangebiet im Verbund mit den nordwestlich anschließenden, offenen Feldfluren der Flurlage Geiersberg derzeit zweifelsohne als sehr großräumiges Kaltluftproduktionsgebiet anzusprechen. Die auf den gen Osten geneigten, ackerbaulichen Nutzflächen entstehenden Kaltluftmassen werden über die steilen, strukturreichen Maintalflanken in das Maintal geführt, wo sie mainabwärts abfließen. Einen stadtklimatisch relevanten Wärmeausgleich zwischen dem wärmespeichernden Siedlungsraum der Stadt Marktheidenfeld und dem offenen Landschaftsraum können Sie aufgrund der gegebenen topographischen Rahmenbedingungen jedoch nicht bewirken. Auch für das einige Kilometer mainabwärts gelegene Triefenstein dürften die stadtklimatischen Auswirkungen angesichts der gegebenen Entfernungen nur von geringer Bedeutung sein.

3.5 Funktionsbereich Arten und Lebensräume

Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation entspricht einer theoretisch konstruierten Vegetationsbedeckung, wie sie sich nach Einstellen jeglichen anthropogenen Wirkens unter aktuellen Standortbedingungen etablieren würde. Im Rahmen ihrer Bestimmung sind damit alle bisherigen, irreversiblen Einflussnahmen des Menschen auf die ursprünglichen Standorte, beispielsweise durch nährstoffnivellierende Maßnahmen, zu berücksichtigen.
Die Klimaxstadien der Vegetationsentwicklung nach Beendigung jedweder Landnutzung, stellen in Mitteleuropa meist diverse Waldgesellschaften dar, die lediglich kleinräumig, unter extremen abiotischen Standortvoraussetzungen, durch Offenlebensräume gekennzeichnet sind.
So erweist sich auch der Untersuchungsraum als potenzieller Standort geschlossener Laubwaldformationen, die im Planungsgebiet dem Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum luzuletosum) zuzuordnen wären (vgl. bayer. LfU 2018; FNP Stadt Marktheidenfeld 1999).

Aktuelle Lebensraumfunktion des Plangebietes

Im Rahmen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung der Stadt Marktheidenfeld wurde das Plangebiet einem Biotopmangelgebiet zugeordnet. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die strukturarmen Feldfluren des Oberwittbacher Spessartvorlandes, in welchem nach Anzahl und Flächengröße ein vergleichsweise geringer Biotopanteil vorherrscht (vgl. FNP und LP Stadt Marktheidenfeld, 1999). Dieses Merkmal ist auch heute noch prägend im Planungsraum:
Er wird derzeit großräumig von einer intensiven ackerbaulichen Nutzung eingenommen, die auf ertragreiche Böden (u. a. Lösslehme), eine leistungsfähige Flurerschließung und günstige topographische Bedingungen zurückzuführen ist. Naturnähere Landschaftsstrukturen sind nur vereinzelt, sehr kleinflächig und von nutzungsbedingten Randeffekten überprägt in Form wegbegleitender Gras-/Krautsäume und junger Gehölzstrukturen am bestehenden Umspannwerk ausgebildet. Strukturarme, periodisch wasserführende Wegseitengräben verlaufen in geradliniger Linienführung im mittleren Plangebiet und im nördlichen Grenzbereich zur offenen Feldflur.

Aufgrund der intensiven Landnutzung und der sehr strukturarmen Landschaftsausstattung kann das Plangebiet derzeit einem nur sehr begrenzten Tier- und Pflanzenartenspektrum Lebensraum bieten. Hierzu zählen insbesondere Vertreter der Offenlandbrüter, die die ausgeräumten Ackerfluren als Brut- und Nahrungshabitat nutzen. So konnten im Rahmen zoologischer Grundlagenermittlungen im Jahr 2017 9 Brutreviere der Feldlerche, 4 Brutreviere der Wiesenschafstelze und 1 Brutrevier der Goldammer (jeweils innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegen) festgestellt werden. Hinzu kommen 1 Brutrevier der Feldlerche und 5 weitere Brutreviere der Goldammer im näheren Umfeld des Plangebietes (vgl. Andrena GbR 2017; saP in der Anlage der vorliegenden Planbegründung).
Während die Feldlerche als bundes- und landesweit gefährdete Brutvogelart einzustufen ist, wird die Goldammer auf der Vorwarnliste der Roten Liste des Bundes geführt. Die Wiesenschafstelze ist zumindest im Raum Marktheidenfeld als vergleichsweise seltene Brutvogelart anzusprechen (vgl. Rödl et al. 2012).
Zahlreiche weitere Artnachweise konnten außerhalb des Planungsgebietes, im Bereich der benachbarten, naturnahen Landschaftsstrukturen (Kirschengraben, Altfelder Graben, Waldränder im Bereich der strukturreichen Maintalflanken) geführt werden, die u. a. von Altholzbeständen, Stamm- und Asthöhlungen, gestuften Waldrändern sowie krautigen Säumen gekennzeichnet sind (vgl. hierzu saP in der Anlage der vorliegenden Planbegründung).

Im Einzelnen können innerhalb des Plangebietes folgende Lebensraumtypen differenziert und auf Grundlage der Richtlinien des bayer. StMLU 2003 bewertet werden:

Stadt Marktheidenfeld

Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Gewerbepark Söllershöhe Altfeld"

Aktuelle Biotop-/Nutzungsstruktur

Biotop- und Nutzungstypen — Biotopwert gem. bayer. StMLU 2003

- Junge Baum-/Strauchhecken, mesophil, naturnah
- Wegbegleitende Gras-/ Krautsäume, nitrophil
- Wegseitengraben, periodisch wasserführend

Kategorie II unten

- Intensivacker
- Feldwirtschaftsweg, unbefestigt, Grünweg

Kategorie I oben

- Teilversiegelte Flächen: Feldwirtschaftswege, Lager- und Stellflächen
- Feldwirtschaftsweg, vollversiegelt, Asphaltdecke
- Umspannwerk mit Erschließungsflächen

Kategorie I unten

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, Gesamtfläche ca. 48 ha
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- S — Hochspannungs-Freileitung, Bestand
- S — Mittelspannungs-Erdleitung, Bestand
- K — Schmutzwasserkanal, Bestand
- W — Trinkwasserleitung, Bestand
- Höhenschichtlinien im 1m - Raster
  (Grundlage: DGM1, bayer. Vermessungsverwaltung 2017)

M 1:3.500 — N — 0 — 50 — 100 — 150 — 200 m

Kartengrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung, ALKIS-Daten 2017

FLECKENSTEIN Landschaftsplanung · Stadtplanung

Dipl.-Ing. (Univ.) Markus Fleckenstein
Landschaftsarchitekt BYAK . Stadtplaner BYAK
Pfingstgrundstraße 14 . 97816 Lohr am Main
Tel.: 09362-500472 . www.buero-fleckenstein.de

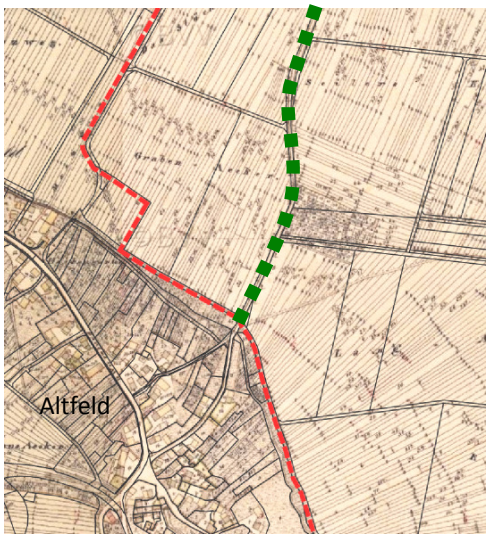
3.6 Funktionsbereich Landschaftsästhetik und –erleben

Während des Erlebens einer Landschaft als Kombination völlig unterschiedlicher Einzelelemente werden beim Betrachter, teils bewusst, teils unbewusst, grundlegende ästhetische Bedürfnisse und Erwartungen geweckt.
Um die Landschaft als Träger ästhetischer Werte objektiv beschreiben und auf dieser Grundlage landschafts-ästhetische Wertungen ausführen zu können, ist es notwendig, diesen Anforderungen an den Landschaftsraum wertbestimmende Landschaftsqualitäten zuzuordnen. Nachfolgende Aufstellung vermittelt einen Überblick über Landschaftsqualitäten, die als Säulen ästhetischer Wirksamkeit einer Landschaft zu begreifen sind und somit wertdefinierende Kriterien für landschaftsästhetische Betrachtungen bilden (vgl. auch Nohl 2001).

Ästhetische Anforderungen an die Landschaft	Landschaftsqualitäten und Bewertungskriterien
Information	Landschaftlicher Informationsgehalt
Freiheit	Naturnähe der Landschaftselemente
Heimatverbundenheit	Landschaftliche Eigenart
Orientierung	Räumliche Gliederungswirkung einzelner Landschaftselemente
Lesbarkeit	Landschaftsästhetische Raumwirkung, Sichtbeziehungen

Landschaftsqualitäten basieren auf dem Landschaftsinventar, also auf Landschaftselementen, räumlichen Aspekten und Sichtbeziehungen innerhalb homogen wirkender Landschaftsräume. Letztlich sind es also einzelne landschaftliche Bestandteile, wie Gehölzformationen, Landnutzungen, Baukörper oder geschlossene Siedlungs-strukturen, die in ihrer Beschaffenheit und Anordnung auf die subjektive Wertbildung eines Betrachters einwirken.

Das Plangebiet selbst ist durch eine intensive, ackerbauliche Nutzung ohne strukturvermittelnde, naturnahe Landschaftselemente geprägt. Hierdurch ergibt sich für den Landschaft Erlebenden ein Landschaftsbild mit nur geringem Informationsgehalt und geringem Naturnähegrad. Vielmehr vermittelt die sehr intensive Landnutzung, das weitgehend geradlinig angelegte Flurwegenetz und das im östlichen Grenzbereich bestehende Umspannwerk mit begleitenden Hochspannungs-Freileitungstrassen eine deutliche, technische Überprägung der Landschaft. Die westlich angrenzende, gegenüber dem landwirtschaftlichen Umfeld exponierte Trassenführung (Dammführung) der stark frequentierten Bundesstraße B8 bekräftigt diesen landschaftsästhetischen Raumeindruck.
Umso bedeutender für den Landschaft Erlebenden sind die im Umfeld des Plangebietes ausgebildeten Landschaftselemente in Form des strukturreichen Kirschengrabens, des markanten Altfelder Grabens, der bewaldeten Maintalflanken und des kleinteiligen Ortsrandes des historischen Altortes von Altfeld einzuwerten. Diese naturnahen und vielfältig ausgestatteten Elemente bilden für das örtliche Landschaftsbild wertvolle Rahmenstrukturen.



Gleichwohl ist mit der langjährigen, landwirtschaftlichen Prägung des Plangebietes ein hoher Eigenartswert der Landschaft (gemessen an einem Referenzzeitraum von etwa 60 Jahren; vgl. Nohl 2001) verbunden, der Ortstypik und Heimatgefühl bestimmt. In diesem Zusammenhang ebenfalls relevant ist die auffällig geschwungen verlaufende Trassenführung des Eichenfürster Weges zwischen Altfeld, Eichenfürst und Glasofen. Die bereits in historischem Kartenmaterial um 1850 verzeichnete Wegetrasse konnte die agrarstrukturellen Veränderungen der vergangenen Jahrzehnte, wie auch die durchgeführten Flurneuordnungsmaßnahmen im Betrachtungsraum bis heute überdauern und bildet zusammen mit der örtlichen Topographie das strukturelle Rückgrat im Plangebiet (vgl. nebenstehenden Kartenauszug).

Auszug aus historischem Kartenmaterial um 1850 mit Markierung des Eichenfürster Weges nordöstlich Altfelds (bayer. Vermessungsverwaltung 2017)

Derzeit werden insbesondere die im Südwesten, Süden und Osten an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Feldwirtschaftswege von Naherholung Suchenden aus dem Altort oder den Siedlungserweiterungen Altfelds genutzt. Die naturnahen Landschaftsstrukturen am Kirschengraben, am Altfelder Graben und entlang der steil abfallenden Maintalflanken gewährleisten in diesen Randbereichen landschaftliche Erholungsfunktionen, die sich u. a. auch anhand einzelner Ruhebänke am Wegesrand abzeichnen.

Die strukturarmen Feldfluren und die leicht bewegte Topographie lassen derzeit fernwirksame Blickbeziehungen auf den Hochflächen um Altfeld zu. Darüber hinausgehend sind insbesondere die östlichen Teilräume im Plangebiet durch eine gewisse Fernwirksamkeit für das benachbarte Maintal - zumindest im Falle ihrer baulichen Entwicklung - gekennzeichnet, was im Rahmen der Planaufstellung berücksichtigt werden sollte.

Vor dem Hintergrund der vorangehend dargestellten Sachverhalte wird dem Planungsraum ein derzeit insgesamt **geringer, landschaftsästhetischer Funktionswert** zugeordnet. Gleichzeitig gilt es im Rahmen der Bauleitplanung (1) die Hochwertigkeit der umgebenden Landschaftsstrukturen am Kirschengraben, am Altfelder Graben und entlang der Maintalflanken angemessen zu berücksichtigen, (2) nach Möglichkeit die kulturhistorisch bedeutsame Wegeachse Altfeld – Eichenfürst freizuhalten und (3) die Fernwirksamkeit des Plangebietes für das Maintal im Blick zu behalten.

Blick über das westliche Plangebiet mit dem Trassenverlauf der B8 im Bildhintergrund und dem Eichenfürster Weg am rechten Bildrand

Blick nach Osten auf das geradlinig erschlossene Umspannwerk im Bildhintergrund

Fernwirksame Blickbeziehungen des östlichen Planungsraumes mit dem benachbarten Maintal

Ortsrandstrukturen am Kirschengraben

Wegbegleitende Gehölzstrukturen der angrenzenden Maintalflanken

3.7 Schutzgut Mensch

Im Rahmen dieser Schutzgutbetrachtung soll der Umweltzustand im Plangebiet vor dem Hintergrund menschlicher Bedürfnisse erfasst werden. Dabei geht es insbesondere darum, die aktuellen Einflüsse auf die menschliche Gesundheit sowie die Wohn- und Wohnumfeldsituation zu beschreiben und zu werten.

Der Planungsraum ist etwa 60 m östlich des Altfelder Altortes abgegrenzt, der bauplanungsrechtlich als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO einzuordnen ist. Neben wohnbaulichen Nutzungen, die den Siedlungsraum dominieren, sind landwirtschaftliche und kleingewerbliche Nutzungen vorzufinden. Am Märzweg nordöstlich des Altortes grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle unmittelbar an das Plangebiet an. Zwischen dem Siedlungsraum und dem räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine markante Ortsrandstruktur, bestehend aus kleinteiligen Hausgärten und dem Kirschengraben, einem strukturreichen und periodisch wasserführenden Geländeeinschnitt ausgebildet. Die geplante Benachbarung des Gewerbestandortes mit dieser Altortlage ist planerisch in besonderem Maße zu berücksichtigen, um nachteilhafte Wechselwirkungen und Randeffekte zu vermeiden.

Die das Plangebiet umgebenden Feldwirtschaftswege, wie auch der Eichenfürster Weg in Binnenlage, werden derzeit landwirtschaftlich, aber auch zu Zwecken der landschaftsbezogenen Erholung durch die örtliche Bevölkerung genutzt. Daher gilt es im Rahmen der Bauleitplanung sowohl das Erfordernis einer bedarfsgerechten Erschließung landwirtschaftlicher Nutzflächen (insbesondere nordöstlich des geplanten Gewerbequartiers), als auch Aspekte der landschaftsbezogenen Freizeit- und Erholungsgestaltung angemessen zu berücksichtigen.

Der Planungsraum grenzt unmittelbar südöstlich an den aktuellen Trassenverlauf der Bundesstraße B8 an, die gegenüber dem Plangebiet in Teilbereichen eine exponierte Dammführung aufweist. Die stark frequentierte Fernstraße bedingt entsprechende Lärmbelastungen des Planungsraumes, die sich u. U. auf die baulichen Nutzungsmöglichkeiten der entlang der Bundesstraße gelegenen Teilflächen auswirken können. Gleichermaßen gilt es evtl. Emissionsbelastungen, bedingt durch das Umspannwerk und die angrenzende 110 kV Freileitungstrasse der bayernwerk AG, zu berücksichtigen.

Schließlich wirken zeitweise, ausgehend von den offenen Feldfluren nordöstlich des Plangebietes, Lärm- und Luftschadstoffemissionen auf das Entwicklungsgebiet ein, die auf die ordnungsgemäße Landwirtschaft zurückzuführen sind.

Bioklimatische (Kaltluftproduktion, Luftregeneration) und landschaftsästhetische Aspekte wurden bereits in den vorangehenden Kapiteln dargestellt.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wie auch in dessen unmittelbarem Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand keine archäologischen Bodendenkmale oder natur- bzw. landschaftsgeschichtlich bedeutsame Böden ausgebildet. Das Plangebiet wie auch dessen näheres Umfeld weisen darüber hinausgehend auch keine Baudenkmale bzw. Bauensembles gem. Denkmalschutzgesetz auf.

Jedoch bestehen in Form der Medientrassen (Hoch- und Mittelspannungsleitungen, Trinkwasser, Abwasser), des Umspannwerkes im östlichen Grenzbereich und der landwirtschaftlichen Flurerschließung wichtige Versorgungseinrichtungen im Plangebiet, deren Funktions- und Leistungsfähigkeit auch weiterhin zu gewährleisten ist. Dies gilt gleichermaßen für die nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Bundesstraße B8, deren uneingeschränkter, insbesondere gefährdungsfreier Betrieb im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen ist.

Freizuhaltende Schutz- und Abstandsflächen sind planerisch zu berücksichtigen.

3.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands unter Beibehaltung der aktuellen Flächennutzung und –bewirtschaftung

Der Planungsraum ist aufgrund seiner hohen Bodenfruchtbarkeit, seiner günstigen topographischen Rahmenbedingungen und seiner leistungsfähigen Flurerschließung bereits langjährig intensiv ackerbaulich genutzt. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass an einer derartigen Flächennutzung im Grundsatz festgehalten werden würde, sollte die zu prüfende Bauleitplanung nicht umgesetzt werden.

Veränderungen der aktuellen Parameter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind in begrenztem Umfang für den Fall denkbar, dass bauliche Entwicklungen auf Grundlage von § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich; z. B. im Rahmen landwirtschaftlicher Privilegierung) eingeleitet werden. Nicht auszuschließen ist auch, dass bauliche Veränderungen oder Erweiterungen der bestehenden Versorgungseinrichtungen im Planungsraum eintreten (Umspannwerk und Hochspannungsfreileitungen im östlichen Plangebiet, Wasser-, Abwasser- und Mittelspannungsleitungen in den Randbereichen und im mittleren Plangebiet) könnten. Erhebliche Umweltauswirkungen sind hierdurch jedoch eher unwahrscheinlich.

Die Ausweisung naturschutzrechtlicher, ergänzender wasserrechtlicher oder andersartiger Schutzgebiete auf Grundlage der einschlägigen Fachgesetze ist derzeit weder vorgesehen noch zu erwarten.

Zusammenfassend wären mittelfristig voraussichtlich keine nennenswerten Änderungen des aktuellen Umweltzustands zu erwarten, sollte der zu prüfende Bauleitplanentwurf nicht umgesetzt werden.

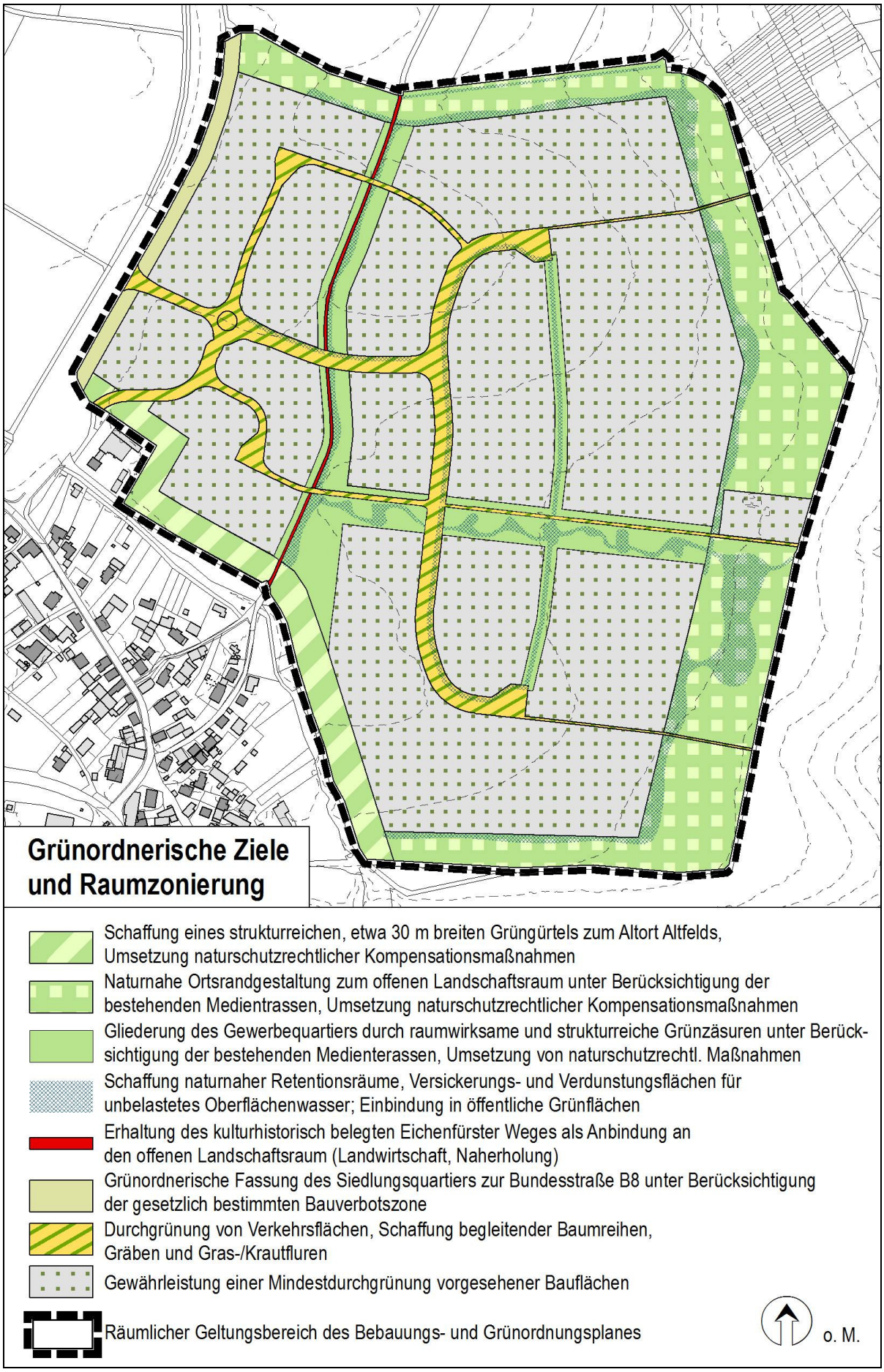
4 Grünordnerische Beiträge zur Bauleitplanung

4.1 Grünordnerisches Konzept

Wie im Rahmen der vorangehend dokumentierten Landschaftsanalyse im Einzelnen herausgearbeitet, bestehen im Planungsraum und dessen näherem Umfeld wertvolle Landschaftselemente, Raumempfindlichkeiten und Raumwiderstände, die grünordnerisch in besonderem Maße zu berücksichtigen sind. Hierzu werden folgende, grünordnerische Leitlinien formuliert, die unmittelbar in das bauleitplanerische Gesamtkonzept einfließen:

- Die naturschutzfachlich, aber auch siedlungs- und landschaftsästhetisch bedeutsamen Landschaftsstrukturen am Kirschengraben (Landschaftsbestandteil), am Altfelder Graben und entlang der steilen Maintalflanken sollen durch Freihaltung und naturschutzfachliche Entwicklung angemessener Abstandsflächen in ihren Funktionen erhalten und optimiert werden. Die betreffenden Entwicklungsflächen sollen vor dem Hintergrund der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgestaltet und als naturschutzrechtliche Kompensationsflächen ausgewiesen werden.
- Die kulturhistorisch bedeutsame Wegeführung des Eichenfürster Weges soll im Rahmen der Plangebietserschließung und –gliederung erhalten und als gliedernde Grünzäsur in Nord-Süd-Ausrichtung weiterentwickelt werden. Die Durchgängigkeit des Plangebietes für landwirtschaftlichen Verkehr und Naherholung Suchende kann hierdurch gleichermaßen gewährleistet werden.
- Die flach ausstreichenden Senkenlagen im mittleren Plangebiet sollen zur Entwicklung einer markanten Grünzäsur in West-Ost-Ausrichtung genutzt werden, um den Siedlungskörper raumwirksam zu gliedern und unbelastetes Oberflächenwasser der Gewerbe- und Verkehrsflächen in einem naturnahen Graben- und Senkensystem aufzunehmen. Die betreffenden Entwicklungsflächen sollen vor dem Hintergrund der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgestaltet und als naturschutzrechtliche Kompensationsflächen ausgewiesen werden.
- Die sensible Altortlage Altfelds gilt es u. a. durch angemessene Abstands- und Eingrünungsflächen vor Beeinträchtigungen durch die Gewerbegebietsentwicklung zu bewahren. Gleichzeitig soll eine attraktive, fußläufige Anbindung des Altortes an den offenen Landschaftsraum sichergestellt werden. Die betreffenden Entwicklungsflächen sollen vor dem Hintergrund der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgestaltet und als naturschutzrechtliche Kompensationsflächen ausgewiesen werden.
- Zur Einbindung des geplanten Siedlungskörpers in den offenen Landschaftsraum sollen naturnahe Ortsränder in Form breiter, strukturreicher Grüngürtel ausgebildet werden. Die betreffenden Entwicklungsflächen gilt es nach Maßgabe der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugestalten und als naturschutzrechtliche Kompensationsflächen auszuweisen.
- Fassung des Planungsraumes zur Bundesstraße B8 hin durch einen naturnahen, abwechslungsreich strukturierten Grüngürtel.
- Die geplanten Grüngürtel, Grünzäsuren und die bestehenden topographischen Rahmenbedingungen, insbesondere die flach ausstreichenden Senkenlagen im mittleren und nördlichen Plangebiet, sollen zur Rückhaltung, Versickerung und offenen Abführung von unbelastetem Oberflächenwasser genutzt werden, um die örtliche Grundwasserneubildung zu fördern, Belastungen der Vorfluter und des öffentlichen Kanalsystems zu minimieren und gleichermaßen naturschutzfachlich interessante Habitatstrukturen zu entwickeln.
- Über die geplanten, flächigen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen hinausgehend, sollen die erforderlichen Erschließungsflächen und die großräumigen Gewerbe- und Sonderbauflächen vor dem Hintergrund siedlungsökologischer wie siedlungsästhetischer Anforderungen punktuell durchgrünt werden (Gewährleistung eines Mindestdurchgrünungsgrades).
- Der unvermeidbare Verlust von Habitatstrukturen für die Plangebiet nachgewiesenen Offenlandbrüter sollen durch artspezifisch ausgerichtete Artenhilfsmaßnahmen im Stadtgebiet Marktheidenfeld kompensiert werden. Baubedingte Schädigungen von Individuen und Gelegen ist wirkungsvoll auszuschließen.

So gilt es die nachfolgend skizzierte Flächenzonierung im Plangebiet bauleitplanerisch zu fassen:


Grünordnerische Ziele
und Raumzonierung
Schaffung eines strukturreichen, etwa 30 m breiten Grüngürtels zum Altort Altfelds, Umsetzung naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen
Naturnahe Ortsrandgestaltung zum offenen Landschaftsraum unter Berücksichtigung der bestehenden Medientrassen, Umsetzung naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen
Gliederung des Gewerbequartiers durch raumwirksame und strukturreiche Grünzäsuren unter Berücksichtigung der bestehenden Medienterassen, Umsetzung von naturschutzrechtl. Maßnahmen
Schaffung naturnaher Retentionsräume, Versickerungs- und Verdunstungsflächen für unbelastetes Oberflächenwasser; Einbindung in öffentliche Grünflächen
Erhaltung des kulturhistorisch belegten Eichenfürster Weges als Anbindung an den offenen Landschaftsraum (Landwirtschaft, Naherholung)
Grünordnerische Fassung des Siedlungsquartiers zur Bundesstraße B8 unter Berücksichtigung der gesetzlich bestimmten Bauverbotszone
Durchgrünung von Verkehrsflächen, Schaffung begleitender Baumreihen, Gräben und Gras-/Krautfluren
Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung vorgesehener Bauflächen
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
o. M.

Das vorangehend dargestellte Zielkonzept bildet die Grundlage der grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise im Bauleitplan.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Die in den Kapitel A3.7 erläuterten Festsetzungen zu Grünordnung und Naturschutz im Plangebiet wurden auf Grundlage (1) fachplanerischer und gesetzlicher Vorgaben, (2) der in Kapitel B3 ausführlich dargestellten Landschaftsanalyse und (3) der im vorangehenden Kapitel abgeleiteten, grünordnerischen Ziele erarbeitet.
Sie dienen einerseits der Vermeidung, Minimierung bzw. der Kompensation von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Andererseits sollen sie ein attraktives Siedlungsbild und landschaftsbezogene Naherholungseffekte für die örtliche Bevölkerung, wie auch die Arbeitnehmer und Gewerbetreibenden im geplanten Gewerbepark sicherstellen.

Die Maßnahmen werden als Festsetzungen und Hinweise zeichnerisch wie textlich in die Bauleitplanung integriert. Auf die in den Kapiteln A3.7 und A3.10 im Einzelnen angeführten und begründeten Festsetzungen und Hinweise wird an dieser Stelle verwiesen.

5 Quantitative Ermittlung von naturschutzrechtlichen Eingriffen und Kompensationsleistungen

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere auf die zu erwartenden Befestigungs- und Überbauungsmaßnahmen sowie die hiermit in Zusammenhang stehenden Lebensraumverluste (großräumiger Verlust von Offenland), Bodenfunktionswertverluste (großflächige Überbauung natürlicher Bodenkörper) und Wasserhaushaltsstörungen (großräumige Oberflächenbefestigungen und –versiegelungen) zurück zu führen. Zudem sind erhebliche Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die geplanten, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen im Nahbereich des Altfelder Altortes zu erwarten.
Durch die vorgesehenen grünordnerischen, städtebaulichen, naturschutz- und umweltfachlichen Maßnahmen der Bauleitplanung können diese Umweltauswirkungen minimiert und teilweise auch vor Ort kompensiert werden.

5.1 Eingriffsschwere und Kompensationsbedarf

<u>Eingriffsschwere, Erheblichkeit von Eingriffen in den Naturhaushalt</u>

Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden großmaßstäbliche Oberflächenbefestigungen, -versiegelungen und -überbauungen vorbereitet, wie sie im Rahmen des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayer. StMLU 2003) als grundlegender Maßstab für die Bemessung der Eingriffsschwere herangezogen werden.
Nach Maßgabe der für die Gewerbe- und Sonderbauflächen flächendeckend vorgesehenen Grundflächenzahl 0,80 wird die Eingriffsschwere als **Eingriffstyp B** (hoher Versiegelungsgrad, GRZ > 0,35; vgl. Bayer. StMLU 2003) eingestuft. Diese Eingriffsschwere wird im Weiteren mit den festgestellten Landschaftsfunktionswerten im Eingriffsgebiet überlagert, um naturschutzfachliche Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der bauleitplanerisch vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen herleiten zu können.

Kompensationsfaktor

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild entwickelt und festgesetzt, die bei der Festlegung von Kompensationsfaktoren (vgl. Bayer. StMLU 2003) zu berücksichtigen sind.

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um folgende Maßnahmen:

- Festsetzung großflächiger und strukturreicher, öffentlicher Grünflächen zur Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes.
- Großflächige Ausweisung von Flächen zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser bzw. anfallendem Oberflächenwasser (naturnahes Graben- und Senkensystem) im Plangebiet, wodurch Auswirkungen auf den landschaftlichen Wasserhaushalt gemindert und Belastungen von Vorflutern bzw. des öffentlichen Kanalsystems vermieden werden können.
- Vorgabe eines Mindestdurchgrünungsgrades innerhalb gewerbe- und sonderbaulicher Nutzflächen; Pflanzung mindestens eines standortgerechten Laubbaumes je 1500 m² Grundstücksfläche, um das Baugebiet aufzulockern und naturraumtypisch zu durchgrünen.
- Ausschluss von Versiegelungs- und Befestigungsmaßnahmen auf nicht überbauten (nicht durch Baukörper, Verkehrs-, Erschließungs- und Lagerflächen unmittelbar belegte) Teilflächen innerhalb der überbaubaren Flächen. Hierdurch werden in diesen Teilbereichen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie Auswirkungen auf den örtlichen Wasserhaushalt vermieden oder minimiert.
- Vorgabe eines Begrünungsgebots für mindestens 50 % der Dachflächen im Planungsgebiet, was mit positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Arten und Lebensräume sowie Klein-/Stadtklima einhergeht.
- Festsetzung versickerungsfähiger Bodenbeläge auf KfZ-Stellflächen und Fußwegen, wodurch Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen und den landschaftlichen Wasserhaushalt minimiert werden können.
- Stringente Begrenzung der baulichen Maßstäbe im Übergangsbereich zum kleinteiligen Altort Altfelds und entlang der Bundesstraße B8; Fokussierung einer kleinteiligen städtebaulichen Körnung durch die vorgesehenen Baufeldtiefen, die Bauhöhen, Baumassen und Gebäudelängen. Zudem werden für diese Bereiche ergänzende, gestalterische Vorgaben (Fassadengliederung, Farbgebung) definiert. Hierdurch soll insbesondere erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vorgebeugt werden.

Angesichts dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen des bauleitplanerischen Konzeptes, werden für die von erheblichen Eingriffen betroffenen Bau- und Verkehrsflächen folgende Kompensationsfaktoren innerhalb der vom Bayer. StMLU 2003 empfohlenen Kompensationswertspannen veranschlagt:

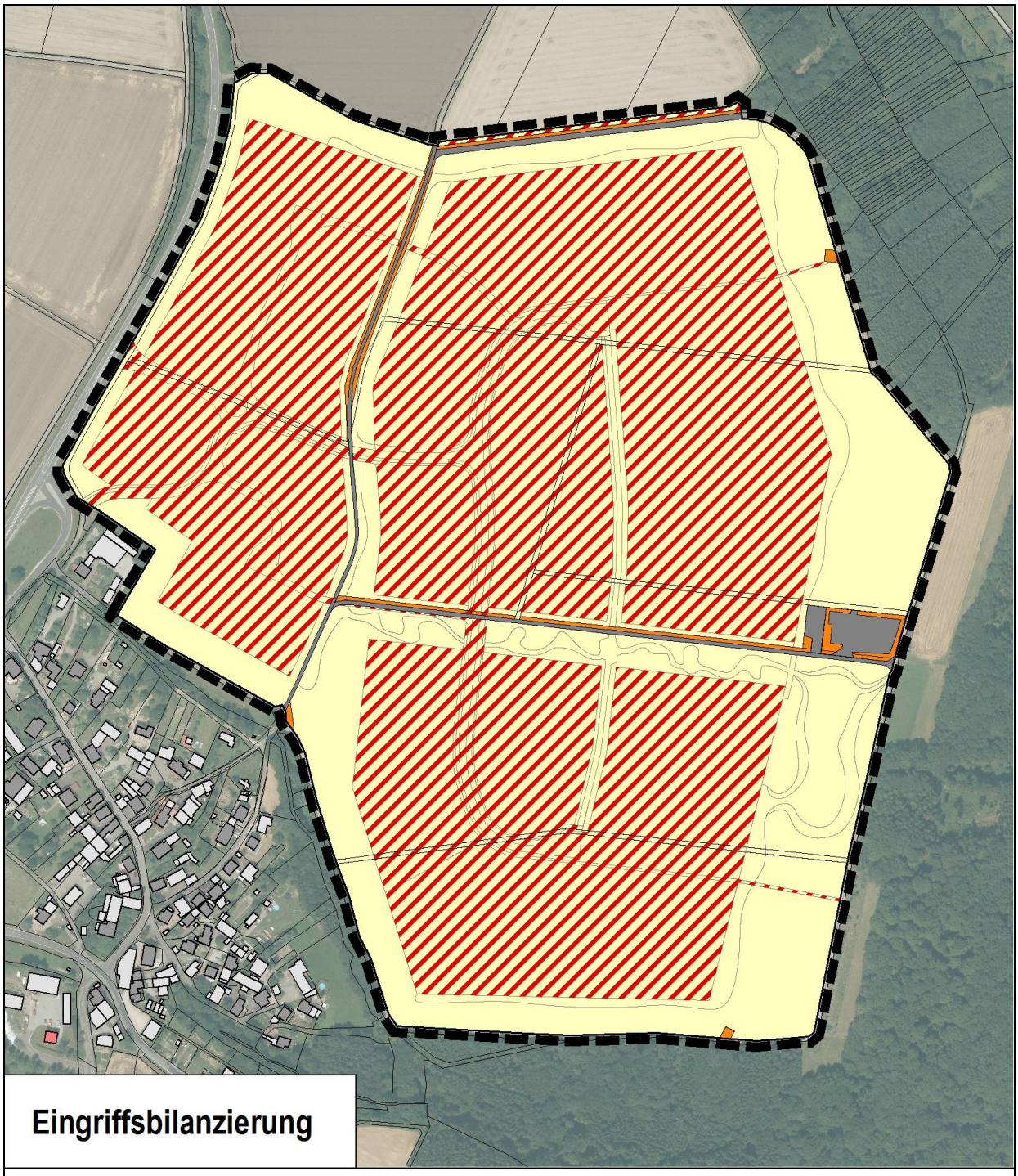
Naturschutzfachlicher Wert beeinträchtigter Flächen	Eingriffsschwere	Veranschlagter Kompensationsfaktor
Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I)	Typ A	0,50
Gebiete mittlerer Bedeutung (Kategorie II)	Typ A	1,00

Kompensationsflächenermittlung

In die Kompensationsflächenermittlung werden die vorgesehenen, städtebaulichen Entwicklungsflächen (Gewerbe- und Sonderbauflächen, Erschließungsflächen) wie auch die eingriffsminimierenden Grünflächen entlang der neu zu schaffenden Verkehrswege (Verkehrsbegleitgrün) einbezogen. Folgende Teilräume im Plangebiet werden hingegen nicht einbezogen:

- Alle baulich bereits erheblich vorbelasteten Verkehrswege (befestigte und versiegelte Feldwirtschaftswege) im Plangebiet, deren landschaftsökologischen Funktionswerte bereits zum aktuellen Zeitpunkt gering bis sehr gering einzustufen sind.
- Das bestehende Umspannwerk mit begleitenden, befestigt ausgeführten Parkierungsflächen. Der betreffende Teilraum wird im Rahmen des Bauleitplanes lediglich in seiner aktuellen Flächennutzung festgeschrieben. Verschärfungen der bestehenden Eingriffssituation sind in diesem Bereich nicht zu erwarten.
- Alle zu naturschutzrechtlichen Kompensationszwecken vorgesehenen Grünflächen im Plangebiet sowie der breite Grüngürtel entlang der Bundesstraße B8. In diesen Bereichen sind vor dem Hintergrund ihrer Bestandssituation (intensive ackerbauliche Nutzung) keine naturschutz- oder baurechtlich relevanten Eingriffe in Folge der Bauleitplanung zu erwarten. Vielmehr ist von gesamtökologisch zu würdigenden Funktionswertsteigerungen auszugehen.

Zusammenfassend werden alle nachfolgend dargestellten Eingriffsflächen (rote Schraffur) in die Kompensations-ermittlung einbezogen:


Eingriffsbilanzierung
Bestandsbewertung gem. bayer. StMLU 2003
Kategorie I unten: sehr geringe Bedeutung, baulich erheblich vorbelastete Standorte
Kategorie I oben, geringe naturschutzfachliche Bedeutung
Kategorie II unten, mittlere naturschutzfachliche Bedeutung
Räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplanes, 47,99 ha
Eingriffsschwere gem. bayer. StMLU 2003
Eingriffstyp A: hoher Versiegelungsgrad
Gesamtfläche: 32,56 ha
o.M.
N
0
100
200 m
Kartengrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung: Geobasisdaten 2017

Vor dem Hintergrund der festgelegten Eingriffsschwere und der vorangehend definierten Kompensationsfaktoren ergibt sich folgender Flächenbedarf für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen:

Naturschutzfachlicher Wert beeinträchtigter Flächen	Eingriffsfläche (m²)	Kompensationsfaktor	Kompensationsfläche (m²)
Kategorie I oben Teilflächen geringer Bedeutung	325.402	0,50	162.701
Kategorie II unten Teilflächen mittlerer Bedeutung	148	1,00	148
Gesamtfläche	**325.550**		**162.849**

5.2 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Wie vorangehend dargestellt, sind unvermeidbare, vorhabenbedingte Eingriffe in den Landschaftshaushalt durch naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen auf einer Gesamtfläche von 162.849 m² auszugleichen.

Eine große Teilfläche von 135.473 m² wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in Form naturnaher Ortsrandstrukturen und großzügig bemessener Grünzäsuren nachgewiesen (vgl. hierzu Kapitel A3.7). Die verbleibenden 27.376 m² sollen außerhalb des Plangebietes, jedoch im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum bereitgestellt und vor dem Hintergrund der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege entwickelt bzw. zugeordnet werden.

Im weiteren Bauleitplanverfahren werden geeignete Kompensationsflächenpotenziale im Stadtgebiet ermittelt und in enger Abstimmung mit der Naturschutzverwaltung überplant. Vorrangig werden hierbei geeignete Entwicklungsmaßnamen im Offenland, mit Fokus auf die erheblich betroffene Artengruppe der Ackerbrüter in Erwägung gezogen.

6 Erfassung und Bewertung von Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Bauleitplanung werden städtebauliche Entwicklungen vorbereitet, die stets auch mit Auswirkungen auf die Umweltmedien verbunden sind. So ist innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung von Umweltauswirkungen auszugehen, deren Ausmaß einerseits durch die Entwicklungsmaßnahme, andererseits durch die Empfindlichkeit bzw. Schutzwürdigkeit der betroffenen Raumfunktionen bestimmt wird.

Im Weiteren sollen derartige Zusammenhänge erfasst und verbal-argumentativ dargestellt werden.

6.1 Erfassung umweltschutzrelevanter Wirkfaktoren der Planung

Um einen Überblick über mögliche Umweltauswirkungen im Untersuchungsraum zu erhalten, werden zunächst bau- sowie anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren der Planung skizziert, die mit erheblichen Auswirkungen verbunden sein könnten. Diese werden im Weiteren den vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt und im Rahmen einer abschließenden Prognose des künftigen Umweltzustands eingehend beleuchtet.

<u>Baubedingte Wirkfaktoren der Planung</u>

- Lärmemissionen und Erschütterungen
- Bewegungsoptische Reize im Rahmen der Bautätigkeiten
- Vorübergehende Inanspruchnahme derzeit und künftig nicht überbauter Flächen (Arbeitsräume, Lagerflächen)
- Vorübergehende Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

<u>Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren der Planung</u>

- Großflächige Überbauung, Flächenversiegelung und –befestigung; Verlust offener Landschaftsteile
- Oberflächenentwässerung, Abführung von Niederschlagswasser
- Schaffung großflächiger und strukturreicher Grünflächen
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Bewegungsoptische Reize, Lärmemissionen und sonstige betriebsbedingte Randeffekte

6.2 Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Umweltauswirkungen

Im Vorfeld einer detaillierten Betrachtung vorhabenbedingter Umweltauswirkungen, sollen im Weiteren umwelt-entlastende Maßgaben des Bauleitplanes zusammengestellt werden. Im Rahmen der Begründung zum Bauleitplan wurden u. a. vorhabenbedingte Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes erfasst und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minimierung oder Kompensation bestimmt. Auch Vorkehrungen zum Schutz der Umweltmedien Mensch, Kultur- und Sachgüter wurden bauleitplanerisch gefasst.

Erhebliche oder nachhaltige Umweltauswirkungen werden demnach durch folgende bauleitplanerische Festsetzungen und Hinweise vermieden, minimiert oder kompensiert:

Maßnahme/Festsetzung	Maßnahmen-kategorie	Entlastete Umweltmedien
Festsetzung flächenbezogener Geräuschkontingente vor dem Hintergrund immissionsschutzrechtlicher Anforderungen	Vermeidung, Minimierung	M
Begrenzung baulicher Entwicklungen durch Grundflächenzahl (GRZ), gestaffelte Baumassenzahlen (BMZ), gestaffelte Baukörperlängen, klar gefasste Baugrenzen und eine gestaffelte Baufeldparzellierung, jeweils unter besonderer Berücksichtigung der Nähe des geplanten Gewerbeparks zum kleinteiligen Altort Altfelds	Minimierung	B, W, K+L, LÄS, M
Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Carports, PKW- und LKW-Stellplätzen auf die überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb der Baugrenzen)	Vermeidung, Minimierung	B, W, K+L, A+L, LÄS, M
Festsetzung großräumiger und strukturreicher Grüngürtel und Grünzäsuren im Plangebiet; naturschutzfachliche Ausrichtung der Entwicklungsflächen	Vermeidung, Minimierung, Kompensation	B, W, K+L, A+L, LÄS, M
Durchgrünung der Verkehrsflächen und Festsetzung eines Mindestdurchgrünungsgrades (Pflanzquartiere auf luftdurchlässigen und versickerungsfähigen Standorten) für bauliche Nutzflächen	Minimierung	B, W, K+L, A+L, LÄS, M
Rückhaltung und Teilversickerung/-verdunstung von unbelastetem Oberflächenwasser bzw. Niederschlagswasser im Plangebiet; Schaffung eines naturnahen Graben- und Muldensystems mit Anbindung an die benachbarten Gräben „Techengraben“ und „Eichenfürster Bach“	Vermeidung, Minimierung	W, A+L, LÄS, M
Festsetzung einer Bauzeitenbegrenzung (Erschließung und Baufeldräumung) vor dem Hintergrund artenschutzrechtlicher Anforderungen	Vermeidung	A+L
Freihaltung ausreichend bemessener Abstandsflächen zur Bundesstraße B8, zu bestehenden Medientrassen im Plangebiet (insbesondere zur bestehenden , 110-kV Hochspannungsfreileitung) und zu benachbarten Waldbeständen	Vermeidung	K+S
Festsetzung einer dezenten Fassadengestaltung für Baukörper im Übergangsbereich zum sensiblen Altort Altfelds	Minimierung	LÄS, M
Vorgabe einer Dachbegrünung für mindestens 50 % aller Dachflächen auf Haupt- wie Nebengebäuden	Minimierung	W, K+L, LÄS
Ausschluss von Versiegelungs- und Befestigungsmaßnahmen auf nicht überbauten (nicht durch Baukörper, Verkehrs-, Erschließungs- und Lagerflächen unmittelbar belegte) Teilflächen innerhalb der überbaubaren Flächen.	Minimierung	B, W, K+L, A+L, LÄS, M
Festsetzung versickerungsfähiger Bodenbeläge auf KfZ-Stellflächen und Fußwegen.	Minimierung	B, W
Zuordnung räumlich entkoppelter Ausgleichs- und CEF-Maßnahmenflächen (Maßnahmenflächen sind im weiteren Bauleitplanverfahren noch zu klären)	Kompensation	B, W, K+L, A+L, LÄS
Einschränkung von Außenbeleuchtungseinrichtungen vor dem Hintergrund energetischer und naturschutzfachlicher Aspekte	Minimierung	A+L, LÄS, M
Einschränkung von Werbemöglichkeiten vor dem Hintergrund siedlungsästhetischer Aspekte.	Minimierung	LÄS, M
Hinweis auf naturraumtypische Baumarten, ortstypische Obstbaumarten und –sorten, sowie standortheimische Straucharten, die vorrangig Verwendung finden sollten.	Minimierung	A+L, LÄS

Maßnahme/Festsetzung	Maßnahmen-kategorie	Entlastete Umweltmedien
Hinweis auf Speicherung oder Versickerung von anfallendem Dach- und Oberflächenwasser innerhalb der Baugrundstücke.	Minimierung	B, W
Empfehlung von Freiflächengestaltungsplänen im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens.	Vermeidung, Minimierung	B, W, K+L, A+L, LÄS, M
Verweis auf den gesetzlichen Bodenschutz und den gesetzlichen Denkmalschutz.	Vermeidung, Minimierung	B, W, K+S

B	Umweltmedium Boden	LÄS	Umweltmedium Landschaftsästhetik/-erleben, Siedlungs-/Ortsbild
W	Umweltmedium Wasser		
K+L	Umweltmedium Klima und Luft	M	Umweltmedium Mensch
A+L	Umweltmedium Arten und Lebensräume	K+S	Umweltmedium Kultur- und Sachgüter

Einzelheiten dieses Maßnahmenkataloges können dem Kapitel A3 der Begründung des Bauleitplanes entnommen werden.

6.3 Prognose über die vorhabenbedingte Entwicklung des Umweltzustandes

Auf Grundlage der umweltrelevanten Wirkfaktoren und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, erfolgt im Weiteren eine Darstellung der vorhabenbedingt zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Umweltmedien bzw. Schutzgüter. Für jedes Umweltmedium werden die voraussichtlich erheblich beeinflussten Teilfunktionen oder -flächen im Plangebiet herausgestellt.

<u>Umweltmedium Geologie und Boden</u>

- Baubedingte Umweltauswirkungen
  Künftig nicht bebaute Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden während des Baubetriebs teilweise als Verkehrs- und Lagerflächen (Arbeitsräume, Lagerflächen u. ä.) genutzt werden. Daher ist im Bereich der bisher geringfügig überprägten Bodenkörper durch einhergehende Bodenverdichtungen die Gefahr einer Beeinträchtigung natürlicher Bodenfunktionen gegeben.
  Die lehmigen Standorte im Plangebiet sind nach größeren Niederschlagsereignissen deutlich empfindlicher gegenüber Befahren mit schwerem Gerät als unter trockenen Witterungsbedingungen. So können Funktionsbeeinträchtigungen erheblich minimiert werden, indem Arbeitsräume und Transportflächen lediglich unter trockenen Witterungsbedingungen beansprucht werden. Darüber hinausgehend ist die Wiederherstellung von Bodenfunktionsleistungen möglich, indem der Bodenkörper nach Abschluss der Bauarbeiten tiefgründig gelockert wird.

- Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen
  Durch die Bauleitplanung werden auf einer Gesamtfläche von etwa 33 ha, also sehr großflächig, Überbauungs-, Versiegelungs- und Befestigungsmaßnahmen ermöglicht, die mit erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Lebensraum-, Regelungs- und Archivfunktionen betroffener Bodenkörper einhergehen werden.
  So ist zumindest innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ein nahezu vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen zu erwarten.
  Angesichts der bestehenden Geländeneigungen im Plangebiet ist zudem davon auszugehen, dass im Rahmen der Bauleitplanumsetzung großvolumige wie teifgründige Abgrabungen und Auffüllungen erforderlich sind, um das erforderliche Bauwerksplanum innerhalb der einzelnen Baufelder zu schaffen. Mit derartigen, bodenstrukturellen Eingriffen gehen ebenfalls nachhaltige Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen einher.
  Gerade vor dem Hintergrund der in Kapitel B3.2 festgestellten, teils hohen Funktionswerte der ertragreichen Lehm- und Lösslehmböden im Plangebiet, sind diese sehr großflächigen Schutzgutbeeinträchtigungen von erheblicher Tragweite.

Die vorhabenbedingten Funktionsbeeinträchtigungen des Bodens werden im Plangebiet gemindert, indem KfZ-Stellplätze und Fußwege ausschließlich mittels versickerungsfähiger Oberflächenbeläge befestigt werden und nicht überbaubare Grundstücksteilflächen bzw. Abstandsflächen von baulichen Maßnahmen freigehalten werden. Zudem sind großflächige Grünflächenfestsetzungen, Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen vorgesehen, die auf größeren Teilflächen (insgesamt über 13 ha) weitgehend naturbelassene Bodenkörper mit entsprechenden Funktionswerten sicherstellen. In diesen Teilbereichen sind in Folge der geplanten Flächenextensivierungen (Einstellung der intensiv ackerbaulichen Nutzung, Schaffung extensiver Grünstrukturen) sogar gewisse Optimierungen einzelner Bodenfunktionswerte zu erwarten (z. B. Ausgleichsfunktion im landschaftlichen Wasserhaushalt, Filter- und Pufferfunktionen).

Dennoch verbleiben in Folge der großflächigen Inanspruchnahme natürlicher Bodenkörper erhebliche Beeinträchtigungen des Umweltmediums, die im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten weder weitergehend vermieden und gemindert, noch ausgeglichen werden können.

<u>Umweltmedium Wasser</u>

- Baubedingte Umweltauswirkungen
  Im Zuge von Baumaßnahmen kann es zu Schadstoffeinträgen (z. B. durch Maschinenbetrieb oder den unsachgemäßen Umgang mit Gefahrenstoffen) in den Bodenkörper und das Grundwasser kommen. Angesichts der lagebedingt mächtigen Deckschichten über grundwasserführenden Schichten und des lagebedingt voraussichtlich hohen Grundwasserflurabstandes im Plangebiet, ist die Gefahr eines direkten Schadstoffeintrags in örtliche Grundwasservorräte jedoch begrenzt. Nicht auszuschließen sind jedoch oberflächennahe Schichten- bzw. Hangdruckwasservorkommen. Durch einen ordnungsgemäßen und fachgerechten Maschineneinsatz können Risiken jedoch auf ein beherrschbares Ausmaß gemindert werden. Beeinträchtigungen der Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit der örtlichen Grundwasserneubildungsraten sind in Folge einer Beanspruchung künftig nicht überbauter oder befestigter Böden während des Baubetriebs denkbar. Diese können jedoch deutlich reduziert werden, indem Baumaßnahmen unter trockenen Witterungsbedingungen durchgeführt und verdichtete Bodenoberflächen nach Abschluss der Bauarbeiten tiefgründig gelockert werden (vgl. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden).
- Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen
  Im Zuge der geplanten, sehr großflächigen Überbauungs- und Versiegelungsmaßnahmen gehen Infiltrationspotenziale des Bodens in vollem Umfang verloren. In ähnlicher Weise wie es im Falle der natürlichen Bodenfunktionen zu beurteilen ist, tragen versiegelte Standorte im Plangebiet weder zur Grundwasserneubildung noch zum aktiven Grundwasserschutz (keine Filterwirkung auf Sickerwasser) bei. Vielmehr sind eine Steigerung des Oberflächenabflusses und erhöhte Anforderungen an das öffentliche Kanalnetz und dessen Vorfluter zu erwarten. Wenngleich diese Auswirkungen vor Ort nicht vollständig vermieden werden können, kann ihr Ausmaß durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen deutlich begrenzt werden: So ist vorgesehen, unbelastetes Oberflächenwasser der Bauquartiere und Erschließungsflächen in einem ausgedehnten Graben- und Muldensystem im Plangebiet zurückzuhalten und zumindest in Teilmengen vor Ort zu versickern und zu verdunsten. Die Retentionsräume sind in großflächige und strukturreiche Grünflächen, sowohl in Rand- wie auch in Binnenlage innerhalb des Plangebietes eingebunden. Im Falle von Stark- oder Dauerregenereignissen kann Oberflächenwasser über ein naturnah ausgestaltetes Retentionsbecken gedrosselt in den Techengraben und den Eichenfürster Bach, beides Nebengewässer des Mains, eingeleitet werden.
  Ergänzend sind ein Mindestdurchgrünungsgrad für bauliche Nutzflächen, großflächige Dachbegrünungsmaßnahmen (mind. 50 % aller Dachflächen sind extensiv zu begrünen) und versickerungsfähig auszugestaltende KfZ-Stellflächen, Fußwegeoberflächen und bauliche Abstandsflächen vorgesehen, wodurch zumindest kleinflächig Versickerungspotenziale auf gewerblichen Nutzflächen verbleiben werden. Im Rahmen der Bauleitplanung wird zudem empfohlen, unbelastetes Dach- und Oberflächenwasser auch auf den Baugrundstücken zu speichern und/oder zu versickern. Im Rahmen von vorhabenbezogenen Freiflächengestaltungsplänen könnte diese Niederschlagswasserrückhaltung auf den einzelnen Baugrundstücken ergänzend berücksichtigt werden.

Vor diesem Hintergrund können Auswirkungen auf das Umweltmedium Wasser und den örtlichen Wasserhaushalt im Rahmen der Bauleitplanung deutlich minimiert, wenngleich nicht vollständig vermieden werden. Weitergehende Minimierungsmaßnahmen wären im Zuge der einzelnen Bauvorhaben im Plangebiet möglich, indem auch auf den Baugrundstücken eine Niederschlagswasserrückhaltung und/oder –speicherung vorgesehen wird.

Umweltmedium Klima und Luft

- Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen
  Der Untersuchungsraum trägt aufgrund seiner offenen Landschaftsstruktur eine Funktion als Kaltluft-produktionsraum, zumal er exponiert oberhalb des Maintals gelegen ist. Einen stadtklimatisch relevanten Wärmeausgleich zwischen dem wärmespeichernden Siedlungsraum der Stadt Marktheidenfeld und dem offenen Landschaftsraum können entstehende Kaltluftmassen aufgrund der gegebenen topographischen Rahmenbedingungen jedoch nicht bewirken. Auch für das einige Kilometer mainabwärts gelegene Triefenstein dürften die stadtklimatischen Auswirkungen angesichts der gegebenen Entfernungen nur von geringer Bedeutung sein. Vor diesem Hintergrund ist der mit der Planumsetzung unvermeidbar einhergehende Verlust des Kaltluftproduktionsraumes auf der Söllershöhe gelände- und stadtklimatisch nicht erheblich.

  Durch die geplanten, sehr großflächigen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen im Plangebiet werden im Gegenzug luftregenerative Funktionswerte geschaffen (Filterwirkungen, Regulation der Luftfeuchte, Förderung der Lufthygiene), die für das geplante Gewerbequartier und auch die benachbarten Siedlungsflächen positiv zu bewerten sind.

  Sofern künftig auch die einzelnen betrieblichen Einrichtungen im geplanten Gewerbegebiet ordnungsgemäß an den aktuellen immissionsschutzfachlichen Anforderungen ausgerichtet werden, sind erhebliche lokalklimatische Beeinträchtigungen nicht zu besorgen.

Umweltmedium Arten und Lebensräume

- Baubedingte Umweltauswirkungen
  Im Rahmen der Erschließungs- und Baumaßnahmen wird es temporär zu Lärmbelastungen und zu bewegungsoptischen Reizen (durch Baumaschinenbetrieb und Personenbewegungen) innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung kommen, die sich negativ auf örtliche Tierpopulationen auswirken können. Vor diesem Hintergrund wurde das Plangebiet wie auch dessen unmittelbare Umgebung hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenbestände untersucht (vgl. hierzu die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Anlage). Erhebliche baubedingte Auswirkungen können entsprechend den Untersuchungsergebnissen ausgeschlossen werden, indem die Erschließungs- und Baumaßnahmen außerhalb der prioritären Vogelbrutzeiten eingeleitet werden (ein geeigneter Zeitraum besteht zwischen Anfang August und Ende Februar). Erhebliche Störungen von Offenlandbrütern oder gar die Schädigung von Gelegen und Jungtieren können hierdurch wirkungsvoll vermieden werden. Eine entsprechende Festsetzung wurde daher in den Bauleitplan aufgenommen.
  Zudem sind im Vorfeld der Planumsetzung Artenhilfsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) für die beiden Offenlandbrüter Feldlerche und Wiesenschafstelze im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum zu ergreifen, um populationserhebliche Auswirkungen auf die beiden Vogelarten vermeiden zu können (vgl. hierzu saP, Anlage). Die Artenhilfsmaßnahmen müssen im weiteren Bauleitplanverfahren noch bestimmt und verbindlich geregelt werden. Geeignete Maßnahmentypen und die Abgrenzung des Suchraumes für geeignete Maßnahmenflächen sind der saP bereits zu entnehmen (vgl. Anlage).

  So kann erheblichen, baubedingten Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten wirkungsvoll vorgebeugt werden. Dennoch sind baubedingte Störwirkungen für andere Vertreter der heimischen Flora und Fauna nicht generell zu vermeiden.

- Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen
  Das von intensiver, ackerbaulicher Nutzung geprägte Plangebiet bietet derzeit einem nur sehr begrenzten Artenspektrum Lebensraum. Daher sind auf Grundlage der Bewertungsrichtlinien des bayer. StMLU 2003 überwiegend geringe und nur sehr kleinflächig mittlere Biotopwertigkeiten festzustellen.

  Jedoch wurden im Rahmen der Geländekartierungen im Jahr 2017 insgesamt 10 Reviere der auf Landes- und Bundesebene gefährdeten Feldlerche und 4 Reviere der bayernweit gefährdeten Wiesenschafstelze erfasst (vgl. Andrena GbR 2017; saP in der Anlage). Beide Arten sind auf offene Ackerfluren als Kernlebensraum angewiesen, so dass in Folge der Bauleitplanumsetzung von einem Verlust aller Brutreviere auszugehen ist. Durch spezielle Artenhilfsmaßnahmen auf einer Gesamtfläche von etwa 15,5 ha soll dieser Lebensraumverlust im Umfeld des Eingriffsraumes noch vor Planumsetzung kompensiert werden, um artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wirkungsvoll vorzubeugen. Geeignete Maßnahmenflächen müssen im weiteren Bauleitplanverfahren noch bestimmt und mit verbindlichen Entwicklungs- bzw. Bewirtschaftungsauflagen belegt werden. Ein geeigneter Maßnahmensuchraum wurde hierzu bereits definiert (vgl. hierzu saP in der Anlage).

  Wenngleich auf Grundlage der Richtlinien des bayer. StMLU 2003 überwiegend geringwertige Biotoptypen im Plangebiet vorherrschen, werden durch die großflächigen Überbauungs-, Versiegelungs- und Befestigungsmaßnahmen offene Landschaftsteile mit einer Gesamtfläche von etwa 33 ha dauerhaft verloren gehen. Zwar kann dieser Lebensraumverlust durch die vorgesehenen, grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere die Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, zur Gestaltung von Stellplätzen und Wegen, zur Gestaltung von Abstandsflächen und zur Gestaltung von Dachbegrünungen, gemindert, jedoch keinesfalls vollständig vermieden werden. Insgesamt werden erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbleiben, die entsprechend den Richtlinien des bayer. StMLU 2003 quantifiziert wurden (Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, vgl. Kapitel B5). Demnach sind naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen auf einer Gesamtfläche von etwa 16,28 ha vorzusehen, wovon 13,54 ha innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches in Form naturnah strukturierter Grüngürtel und -zäsuren nachgewiesen werden können. Zur Bewältigung des verbleibenden Kompensationsflächenbedarfs von etwa 2,74 ha sollen im weiteren Bauleitplanverfahren geeignete und verfügbare Flächenpotenziale im Umfeld des Eingriffsraumes, vorrangig im Offenland und vor dem Hintergrund der Habitatanforderungen der beiden erheblich betroffenen Ackerbrüterarten Feldlerche und Wiesenschafstelze, geprüft und festgelegt werden.

  Sofern im weiteren Bauleitplanverfahren geeignete Maßnahmenflächen zur Bewältigung der festgestellten, artenschutzrechtlichen Anforderungen gem. BNatSchG und zur Bewältigung von Anforderungen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. BauGB ermittelt und verbindlich zugeordnet werden, kann von einer Kompensation der erheblichen Auswirkungen auf das Umweltmedium Arten und Lebensräume ausgegangen werden.

<u>Umweltmedium Landschaftsästhetik und –erleben, Siedlungs- und Ortsbild</u>

- Baubedingte Umweltauswirkungen
  Die Baustelleneinrichtung, der Baumaschinenbetrieb und Lieferverkehr im Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches werden vorübergehend zu Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes führen. Erhebliche optische Belastungen des Plangebietes und seiner Umgebung werden hierdurch jedoch nicht erwartet, zumal der Entwicklungsraum über die Bundesstraße B8 unmittelbar erschlossen werden kann (keine Einbeziehung engräumiger Ortsstraßen erforderlich), großzügig bemessene Abstandsflächen zum bestehenden Siedlungskörper Altfelds vorgesehen sind und die bauliche Entwicklung des Planungsraumes voraussichtlich abschnittsweise über einen Zeitraum von mehreren Jahren erfolgen wird.

- Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen
  Aufgrund seiner ausgeprägten Strukturarmut und seiner technischen Überprägung ist dem Eingriffsraum selbst zwar ein nur geringer landschaftsästhetischer Funktionswert beizumessen (vgl. Kapitel B4), jedoch bestehen im unmittelbaren Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches hochwertige Landschaftsstrukturen (Kirschengraben, Altfelder Graben, bewaldete Maintalflanken).

Zudem ist dem bestehenden Eichenfürster Weg eine gewisse kulturhistorische Bedeutung zuzuordnen.
Im Rahmen der Bauleitplanung wird auf diese Landschaftselemente Rücksicht genommen, indem großzügig bemessene Abstandsflächen vorgesehen werden, die vor dem Hintergrund naturschutzfachlicher Ziele als strukturreiche Grüngürtel und –zäsuren zu entwickeln sind. Hierdurch können die bestehenden Elemente gestärkt bzw. in strukturreiche, ausgedehnte Grünflächen einbezogen werden (z. B. Einbindung des Eichenfürster Weges in eine zentral verlaufende Grünzäsur).
Durch die vorgesehenen Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen wird eine raumwirksame Gliederung und landschaftliche Einbindung des neuen Gewerbequartiers erreicht. Flankierende städtebauliche Vorgaben sollen erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes weitergehend minimieren: So wird entlang der Bundesstraße B8 und im Übergangsbereich zum sensiblen Altort Altfelds eine kleinteiligere, städtebauliche Körnung im Gewerbepark angestrebt, die durch kleinflächigere Baufelder, entsprechende Baugrenzen, geringere Bauhöhen, Gebäudelängen und Baumassen erreicht werden soll. Zudem werden für diesen sensiblen Bereich weitergehende, baugestalterische Vorgaben formuliert, die auf eine Vermeidung ortsbildstörender Auswirkungen abzielen (Vorgaben zur Fassadengestaltung, Vorgaben zu Werbeanlagen).

So können nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild maßgeblich begrenzt, jedoch weder vollständig ausgeschlossen noch kompensiert werden. Das Ortsbild Altfelds, insbesondere der Ortseingangsbereich wird sich nachhaltig verändern und ein derzeit offener Landschaftsraum in einer Größenordnung von etwa 33 ha wird verloren gehen.

<u>Umweltmedium Mensch</u>

- Baubedingte Umweltauswirkungen
  Im Rahmen der Bautätigkeiten sind Lärm-, Staub- und Luftschadstoffemissionen zu erwarten, die sich temporär auf das Umfeld des Entwicklungsgebietes auswirken könnten.
  Voraussichtlich wird die Entwicklung des Plangebietes in einzelnen Bauabschnitten über einen Zeitraum von mehreren Jahren erfolgen. Eine Beanspruchung von Orts- oder Ortsverbindungsstraßen ist zur Bauabwicklung nicht erforderlich (direkte Anbindung über die leistungsfähige Bundesstraße B8). Zudem sind sensible Siedlungsräume (wohnbauliche Nutzflächen Altfelds) (1) von naturnahen Gehölzstrukturen eingefasst (Kirschengraben), (2) weisen einen Abstand von mind. 100 m zu geplanten Bauflächen auf und sind (3) außerhalb der Hauptwindrichtung gelegen.
  Es wird daher davon ausgegangen, dass im Zuge der Planumsetzung keine erheblichen, baubedingten Beeinträchtigungen der örtlichen Wohnumfeldsituation eintreten werden.

- Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen
  In Folge der geplanten, gewerbe- und sonderbaulichen Entwicklung des Plangebietes sind betriebsbedingte Lärmemissionen zu erwarten, die sich auf das Umfeld, insbesondere die wohnbaulich geprägten Siedlungsräume Altfelds auswirken könnten. Um beurteilen zu können, ob unzulässige Schallimmissionen an zu schützenden Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen im östlichen Grenzbereich des Altortes und im Bereich des geplanten Wohnbaugebietes „Märzfeld“ westlich der B8) im Umfeld zu besorgen sind, wurde die Wölfel Engineering GmbH, Höchberg, mit der Anfertigung eines immissionsschutzfachlichen Gutachtens (AZ: Y0088/012-01 vom 25.08.2017) beauftragt. Fachlich relevante Vorbelastungen des Umfelds durch die schon bestehenden Gewerbegebiete „Schloßfeld“ und „Altfeld III“ wurden im Rahmen dieser Untersuchungen berücksichtigt. Gutachtlich konnte so festgestellt werden, dass unzulässige Schallimmissionen an zu schützenden Nutzungen wirkungsvoll vermieden werden können, indem flächenbezogene Geräuschkontingente für die einzelnen Bauquartiere im Plangebiet vorgesehen werden. Die ermittelten Geräuschkontingente wurden daher vollständig als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bauleitplan aufgenommen (vgl. Kapitel A3.2). Erhebliche Lärmbelastungen des planerischen Umfelds, die auf eine ordnungsgemäße Nutzung der geplanten Gewerbe- und Sondergebietsstandorte zurückzuführen sind, können unter dieser Voraussetzung ausgeschlossen werden (vgl. Wölfel GmbH 2017).

Um die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der geplanten, inneren Erschließung des Plangebietes beurteilen zu können, wurde im Oktober 2017 ein Verkehrsgutachten durch das Verkehrsplanungsbüro Prof. Mörner, Darmstadt, angefertigt. Im Rahmen der Untersuchungen wird von einem durchschnittlichen Gesamtverkehrsaufkommen von etwa 11.500 KfZ-Fahrten pro Tag ausgegangen, die voraussichtlich zu etwa 85 % über die Bundesstraße B8 (30 % Richtung Marktheidenfeld, 55 % Richtung BAB A3 Anbindung) und zu etwa 15 % über die Ortsanbindung Altfeld abgewickelt werden (vgl. Planungsbüro v. Mörner, Oktober 2017). Demnach wären etwa 1.725 Fahrzeugbewegungen zu erwarten, die über den Ortskern Altfelds geführt werden. Es wird davon ausgegangen, dass ein großer Teil dieser Fahrzeugbewegungen durch die örtliche Bevölkerung im Zuge der Nahversorgung (Nutzung des geplanten Einzelhandelsgeländes) und zur täglichen Bedarfsdeckung verursacht wird. Dies auch vor dem Hintergrund, dass in Form der Bundesstraße B8 und der Kreisstraße MSP31 leistungsfähige, überörtliche Verkehrswege eingerichtet sind und keine nennenswerten Streckenabkürzungen (z. B. Gewerbepark – Kreisstraße MSP31) über die Altortlage erzielt werden können. Sollte sich in Folge der Gewerbegebietsentwicklung dennoch eine erhebliche, unzumutbare Mehrbelastung der Ortsstraßen im Altort abzeichnen, können ergänzende, ordnungsrechtliche Regelungsmöglichkeiten im Bereich der Altortzufahrt oder -durchfahrt geprüft und umgesetzt werden. Diesbezüglich sind Geschwindigkeitsbegrenzungen, Anliegerverkehrsregelungen oder auch bauliche Maßnahmen zur Reduktion von Straßenquerschnitten denkbar.
Eine Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Bundesstraße B8 und voraussichtlich auch auf der Kreisstraße MSP31 ist in Folge der Planumsetzung jedoch absehbar. Angesichts des Ausbaugrades, der Leistungsfähigkeit und der aktuellen, mittleren Auslastung beider Verkehrswege (vgl. hierzu www.baysis.bayern.de 2018) ist jedoch davon auszugehen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufgenommen und abgewickelt werden kann. Eine detaillierte Untersuchung liegt hierzu jedoch nicht vor.

Durch die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes zur örtlichen Nahversorgung und das absehbare Arbeitsplatzangebot im „Gewerbepark Söllershöhe“ werden sich jedoch auch erhebliche Vorteile für den Wohnstandort Altfeld und die umgebenden Stadtteile Oberwittbach, Michelrieth, Marienbrunn und Glasofen ergeben.

Auch innerhalb des Plangebietes wurden Vorkehrungen zum Schutz des Umweltmediums Mensch vorgesehen. So sind im Rahmen der Gebäudegliederung und –ausrichtung auf Grundstücken, die unmittelbar an die Bundesstraße B8 angrenzen, sensible, immissionsschutzfachlich schutzwürdige Nutzungen (z. B. Büroräume) in Gebäudeteilen vorzusehen, die der Bundesstraße abgewandt sind. Da im nordwestlichen Grenzbereich des Plangebietes verkehrsbedingte Schallemissionen bis etwa 69 dB(A) zu erwarten sind, die die Orientierungswerte für Gewerbegebiete gem. der DIN 18005-1 tagsüber um 4 dB(A) überschreiten (vgl. hierzu Wölfel Engineering GmbH 2018), werden derartige Schallschutzvorkehrungen festgesetzt. Erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Teilnutzungen im Gewerbepark (z. B. Büroräume) durch Verkehrslärm der Bundesstraße B8 kann hierdurch angemessen und wirkungsvoll vorgebeugt werden.

Die hinsichtlich der Umweltmedien Klima und Luft sowie Landschaftsästhetik- und erleben, Siedlungsbild, angeführten Funktionswertveränderungen wirken sich auch direkt auf das Umweltmedium Mensch aus (vgl. hierzu vorangehende Erläuterungen).

Umweltmedium Kultur- und Sachgüter

Derzeit sind innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmale, archäologischen Bodendenkmale oder natur- bzw. landschaftsgeschichtlich bedeutsame Böden bekannt, so dass diesbezüglich keine bau-, anlage-, oder betriebsbedingten Auswirkungen erwartet werden. Sollten während der Realisierung Bauleitplanes Bodendenkmäler gemäß Denkmalschutzgesetz zutage treten, so werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben umgehend der zuständigen Verwaltungsbehörde gemeldet. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bauleitplan aufgenommen.

Innerhalb des Planungsraumes verlaufen mehrere Medientrassen in Form von Hochspannungsfreileitungen, Mittelspannungsleitungen und Trinkwasserleitungen, die nachrichtlich in die Planurkunde übernommen und planerisch berücksichtigt wurden. Die betreffenden Trassen sind in freizuhaltende, öffentliche Grünzüge und Verkehrsflächen eingebunden. Beeinträchtigungen ihrer Funktions- oder Leistungsfähigkeit können daher ausgeschlossen werden.

Gleichermaßen können erhebliche Auswirkungen auf den Betrieb der angrenzenden Bundesstraße B8 ausgeschlossen werden. Die Bauverbotszone gem. FStrG wird von baulichen Nutzflächen freigehalten und auf die Baubeschränkungszone gem. FStrG wird nachrichtlich hingewiesen.

6.4 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Grundlagen

Bei der Zusammenstellung von prüfrelevanten Unterlagen ergaben sich keine nennenswerten Problemlagen. Auf Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen und der begleitenden, fachgutachtlichen Beiträge (Artenschutz, Verkehr, Immissionsschutz) können die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Vorentwurfsplanung qualitativ wie quantitativ hinreichend analysiert und dargestellt werden.

7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Im Rahmen des gemeindlichen Monitorings soll eine Überwachung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen der Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen gewährleistet werden. Dies gilt insbesondere auch für Auswirkungen, die auf Grundlage der bauleitplanerischen Aussagen nicht oder nur unzureichend abgeschätzt werden können.

Wie vorangehend dokumentiert, sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die in Folge der Realisierung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu erwarten sind, hinreichend genau abschätzbar. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßahmen fachgerecht und rechtzeitig umgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere das vorgesehene, naturschutz- und artenschutzfachliche Maßnahmenprogramm.
Die ordnungsgemäße Umsetzung der bauleitplanerischen Maßnahmen bei der Bauflächenerschließung und der baulichen Ausgestaltung der einzelnen Baugrundstücke wird seitens der Stadt Marktheidenfeld geprüft und im Rahmen Ihrer Möglichkeiten sicher gestellt. So ist auch ein kommunales Monitoring für die vorgesehenen naturschutz- und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, um deren Wirkungserfolge nachvollziehen und dokumentieren zu können.
Zudem ist vorgesehen, die verkehrliche Belastung des Altortes Altfeld in Folge der Plangebietsentwicklung zu beobachten und ggf. die Erforderlichkeit ergänzender, ordnungsrechtlicher Maßnahmen zu prüfen.

Darüber hinausgehende Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Bauleitplanaufstellung sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen zu erwarten. Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von derartigen Umweltauswirkungen, können derzeit zusammenfassend folgende Feststellungen getroffen werden:

- Mit der Umsetzung der Bauleitplanung sind auf einer Gesamtfläche von etwa 33 ha erhebliche Beeinträchtigungen der bestehenden, **natürlichen Bodenfunktionen** zu erwarten. Zumindest innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen ein nahezu vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen anzunehmen. Zwar können diese vorhabenbedingten Eingriffe durch die vorgesehenen städtebaulichen und grünordnerischen Maßnahmen minimiert werden, jedoch verbleiben in Folge der sehr großflächigen Inanspruchnahme natürlicher Bodenkörper erhebliche Beeinträchtigungen, die weder weitergehend vermieden und gemindert, noch wirkungsvoll ausgeglichen werden können.
- Mit der Umsetzung des Bauleitplanes und den einhergehenden Überbauungsmaßnahmen ist eine erhebliche Beeinträchtigung der **örtlichen Grundwasserneubildungsfunktion** und im Gegenzug eine deutliche Steigerung des örtlichen **Oberflächenwasseraufkommens** verbunden. Diese Auswirkungen können durch die geplanten Retentionsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wesentlich minimiert, wenngleich nicht vollständig ausgeräumt werden. Weitergehende Minimierungsmaßnahmen wären im Zuge der einzelnen Bauvorhaben im Plangebiet möglich, indem auch auf den Baugrundstücken eine Niederschlagswasserrückhaltung und/oder -speicherung vorgesehen wird.
- Erhebliche Beeinträchtigungen des **Umweltmediums Klima und Luft** (Kaltluftproduktionsfunktion, Wärmeausgleich, Luftregenerationsfunktion) sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Durch- und Eingrünungsmaßnahmen des Plangebietes und dessen aktueller Bedeutung für das Lokalklima nicht zu erwarten. Dies unter der Voraussetzung, dass künftig auch die einzelnen betrieblichen Einrichtungen im geplanten Gewerbegebiet ordnungsgemäß an den aktuellen immissionsschutzfachlichen Anforderungen ausgerichtet werden.
- Mit der Umsetzung des Bauleitplanes sind erhebliche Beeinträchtigungen der **aktuellen Lebensraumfunktion** des Plangebietes zu erwarten. Wenngleich durch die vorgesehenen grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sehr großflächig wirkungsvolle Beiträge zur Eingriffsvermeidung, -minimierung und -kompensation geleistet werden, sind ergänzende Maßnahmen erforderlich, um die Lebensraumverluste kompensieren zu können. So sind im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens Artenhilfsmaßnahmen für Feldlerche und Wiesenschafstelze auf einer Gesamtfläche von etwa 15,5 ha nachzuweisen.
- Mit Hilfe der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können erhebliche Auswirkungen auf das Umweltmedium **Landschaftsästhetik und –erleben, Siedlungs-/Ortsbild** maßgeblich begrenzt werden. Dennoch ist in Folge der Planumsetzung der Verlust von 33 ha offenen Landschaftsraumes unumgänglich. Auch das Ortsbild Altfelds, insbesondere die Ortseingangssituation, wird sich nachhaltig verändern.
- Erheblich nachteilhafte Auswirkungen auf das **Umweltmedium Mensch**, insbesondere auf die schützenswerten Nutzungen im Umfeld des Plangebietes (z. B. Wohnnutzungen), werden auf Grundlage der vorliegenden Fachgutachten und des bauleitplanerischen Konzepts, das unter besonderer Berücksichtigung der Lage des Plangebietes nahe dem sensiblen Altort Altfelds erarbeitet wurde, nicht erwartet. Zweifelsohne ergeben sich jedoch Auswirkungen auf die aktuelle Wohnumfeldsituation durch die absehbaren Veränderungen des örtlichen Landschafts- und Siedlungsbildes. Im Gegenzug sind für den Wohnstandort Altfeld jedoch auch erhebliche Vorteile zu berücksichtigen, die sich mit der Ansiedlung eines Lebens- und Genussmittelmarktes und dem zu erwartenden Arbeitsplatzangebot im Gewerbepark Söllershöhe einstellen werden.
- Auswirkungen auf das **Umweltmedium Kultur- und Sachgüter** sind entsprechend den vorliegenden Datengrundlagen nicht zu erwarten. Bestehende Medientrassen innerhalb des Plangebietes werden angemessen berücksichtigt.

9 Literatur

9.1 Fachliteratur, -gutachten und Richtlinien

- ANDRENA GbR (2017): Erfassung von Brutvögeln und der Zauneidechse im geplanten Baugebiet „Seilershöhe“ in Altfeld, Stadt Marktheidenfeld, Lkr. Main-Spessart, Werbach.
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) 2003: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München.
- Braam (1999): Stadtplanung, Düsseldorf.
- Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid (2005): Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ratgeber für Planer und Verwaltung. 1. Auflage. Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm, München.
- FLECKENSTEIN Landschaftsplanung . Stadtplanung (2018): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Bauleitplanverfahren „Gewerbepark Söllershöhe, Altfeld“, Lohr am Main.
- Jessel, B. & Tobias, K. (2002): Ökologisch orientierte Planung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- Kaule, G. (2002): Umweltplanung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- Knospe, F. (1998): Handbuch zur argumentativen Umweltbewertung. Methodischer Leitfaden für Planungsbeiträge zum Naturschutz und zur Landschaftsplanung. Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur, Dortmund.
- Kuschnerus, U. (2012): Der sachgerechte Bebauungsplan, Bonn.
- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW 2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Karlsruhe.
- Meynen, E. & Schmithüsen, J. (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Selbstverlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Bad Godesberg.
- Nohl, W. (2001): Landschaftsplanung. Ästhetische und rekreative Aspekte. Patzer Verlag, Berlin – Hannover.
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg., 2013): Planungshilfen für die Bauleitplanung 2012/13, München.
- Pfadenhauer, J. (1997): Vegetationsökologie – ein Skriptum. (1. Aufl. 1992). IHW – Verlag, München.
- Planungsbüro Prof. von Mörner (2017): GE-GI Söllershöhe Altfeld, Fachbeitrag Verkehr, Darmstadt.
- Tiefbautechnisches Büro BRS, Breunig . Ruess . Schebler (2016): Stadt Marktheidenfeld, Stadtteil Altfeld, Entwicklungskonzept der äußeren Erschließung des künftigen Industriegebietes; Erläuterungsbericht und Kartensatz; Marktheidenfeld.
- Wölfel Engineering GmbH & Co.KG (2017): Stadt Marktheidenfeld, Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Söllershöhe“, Geräuschkontingentierung; Berichtsnummer Y0088/012-01; Höchberg.
- Wölfel Engineering GmbH & Co.KG (2018): Stadt Marktheidenfeld, Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Söllershöhe“, Schallimmissionsprognose Verkehr; Berichtsnummer Y0088/012-02; Höchberg.

9.2 Gesetzesgrundlagen und übergeordnete Planungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert am 24.07.2015.

- Bayerisches Landesamt für Umwelt 1996: Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Main-Spessart.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (März 2017): Bodeninformationssystem Bayern, Geo-Fachdaten Atlas unter www.bis.bayern.de/.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (Juli 2017): Umweltatlas Bayern, www.umweltatlas.bayern.de.
- Bayerischer Denkmal-Atlas 2017: www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/; Datenrecherche Mai 2017
- BayernAtlas 2017/2018: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/; Datenrecherchen März 2017 – März 2018
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370) m.W.v. 16.09.2017
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 27. November 2014 (BayRS IV, 354 [2242-1-WFK], LT-Beschluss vom 27. November 2014.
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017.
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Regierung von Unterfranken (2016): Regionalplan der Planungsregion Würzburg; einschl. Fortschreibungen.
- Stadt Marktheidenfeld (1999): Rechtswirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626) m.W.v. 05.04.2017.
- Waldgesetz für Bayern (BayWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2005 (GVBl. S. 313, BayRS 7902-1-L), das zuletzt durch § 1 Nr. 392 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

10 Anlagen

10.1 FLECKENSTEIN Landschaftsplanung . Stadtplanung (2018): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Bauleitplanverfahren „Gewerbepark Söllershöhe, Altfeld“, Lohr am Main.

10.2 ANDRENA GbR (2017): Erfassung von Brutvögeln und der Zauneidechse im geplanten Baugebiet „Seilershöhe“ in Altfeld, Stadt Marktheidenfeld, Lkr. Main-Spessart, Werbach.

10.3 Wölfel Engineering GmbH & Co.KG (2017): Stadt Marktheidenfeld, Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Söllershöhe“, Geräuschkontingentierung; Berichtsnummer Y0088/012-01; Höchberg.

10.4 Wölfel Engineering GmbH & Co.KG (2018): Stadt Marktheidenfeld, Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Söllershöhe“, Schallimmissionsprognose Verkehr; Berichtsnummer Y0088/012-02; Höchberg.

10.5 Planungsbüro Prof. von Mörner (2017): GE-GI Söllershöhe Altfeld, Fachbeitrag Verkehr, Darmstadt.