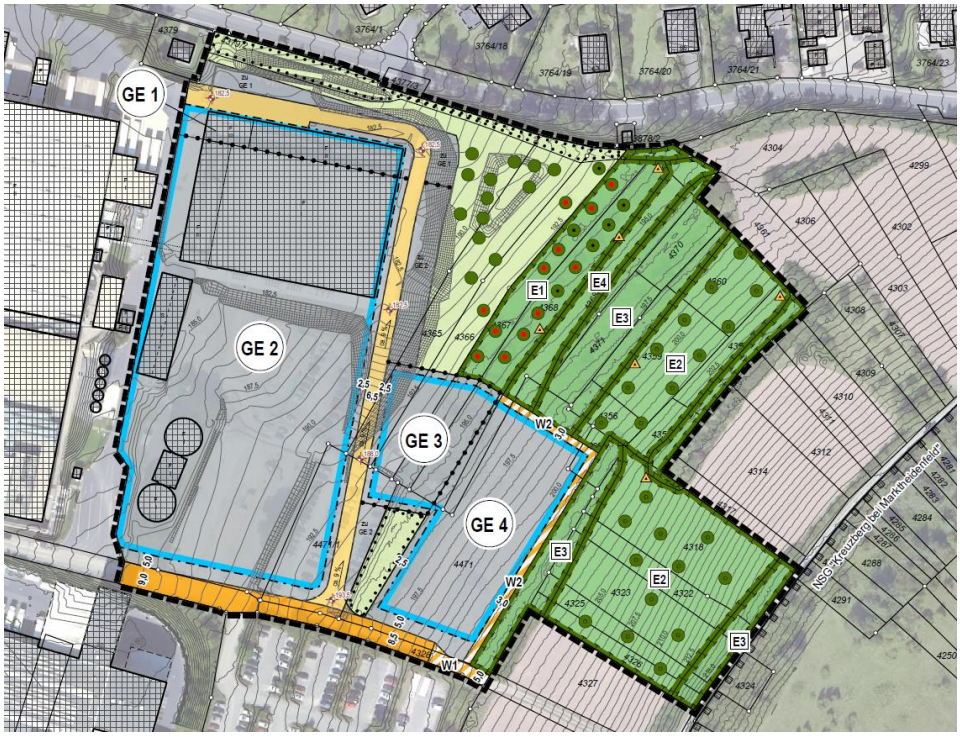
Stadt Marktheidenfeld

Landkreis Main-Spessart

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Baumhofstraße 40, 1. Änderung und Erweiterung“

Planbegründung einschl. Umweltbericht gem. § 2a BauGB



Bearbeitungsstand VORENTWURF, 25. April 2023

Planungsträger

Stadt Marktheidenfeld
1. Bürgermeister Thomas Stamm
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 3

1 Rahmenbedingungen der Bauleitplanung 3

1.1 Erfordernis und Anlass der Planänderung und -erweiterung 3
1.2 Rechtsgrundlagen und Verfahrenshinweise 3
1.3 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches 4
1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben 6
1.5 Bebauungsplan „Baumhofstraße 40“ i. d. F. vom 19.05.2019 10

2 Bestandssituation 11

2.1 Bestehende Flächennutzungen im Planungsgebiet 11
2.2 Erschließung des Plangebietes 11
2.3 Nutzungen im Umfeld des Planungsgebietes 12
2.4 Topographie und Geländestruktur 12
2.5 Naturhaushalt und Landschaftsbild im Planungsgebiet 13
2.6 Grundeigentumsverhältnisse im Planungsraum 13

3 Bauleitplanerische Entwicklung 14

3.1 Ziele der Bauleitplanung, städtebauliche und grünordnerische Konzeption 14
3.2 Art der baulichen Nutzung (Festsetzungen 1.1; 3.1 - 3.2) 15
3.3 Maß der baulichen Nutzung (Festsetzungen 1.2 - 1.7; 3.3 - 3.4) 16
3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (Festsetzungen 1.8; 3.5) 17
3.5 Öffentliche und private Verkehrsflächen (Festsetzungen 1.9 - 1.11) 17
3.6 Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (Festsetzungen 3.6 - 3.8) 18
3.7 Flächen für Versorgungsanlagen und die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Festsetzung 3.9) 18
3.8 Nutzung regenerativer Energien, Solarenergie (Festsetzungen 3.10 - 3.11) 19
3.9 Grünflächen, Pflanzbindungen und -gebote (Festsetzungen 1.12 - 1.13, 1.15 - 1.19; 3.12 - 3.16) 21
3.10 Artenschutzfachliche Konfliktvermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen 1.17; 3.16 - 3.20) 22
3.11 Naturschutzfachliche Entwicklungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Festsetzungen 1.14 - 1.19; 3.21 - 3.24) 24
3.12 Sonstige Maßnahmen zum Schutz des Naturhaushaltes (Festsetzungen 3.25 - 3.26) 26
3.13 Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen 4.1 - 4.9) 27
3.14 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Hinweise 2.1 - 2.7; 5.1 - 5.13) 28
3.15 Flächenbilanz 32

4 Naturschutzrechtliche Eingriffe und Kompensationsleistungen 33

4.1 Kompensationsbedarf im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 33
4.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen 38
4.3 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen 38

Teil B - Umweltbericht 40

1 Auftrag und gesetzliche Anforderungen 40

2 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung 40

2.1 Allgemeine Angaben zum Untersuchungsgebiet 40
2.2 Untersuchungsumfang der Umweltprüfung 42
2.3 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Untersuchungsgebiet 42
2.4 Ziele und Inhalte der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 44

3 Prüfrelevante Umweltmerkmale und deren Funktionen im Untersuchungsgebiet 45

3.1 Naturräumliche Gliederung und Topographie 45
3.2 Umweltmedium Fläche 45
3.3 Umweltmedium Geologie und Boden 46
3.4 Umweltmedium Wasser 48
3.5 Umweltmedium Klima und Luft 49
3.6 Umweltmedium Arten und Lebensräume 49
3.7 Umweltmedium Landschaftsästhetik und –erleben 56
3.8 Umweltmedium Mensch 56
3.9 Umweltmedium Kultur- und Sachgüter 56
3.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands unter Beibehaltung der aktuellen Flächennutzung und –bewirtschaftung 57

4 Erfassung und Bewertung von Umweltauswirkungen der Planung 58

4.1 Erfassung umweltschutzrelevanter Wirkfaktoren der Planung 58
4.2 Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Umweltauswirkungen 58
4.3 Prognose über die vorhabenbedingte Entwicklung des Umweltzustandes 60
4.4 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Grundlagen 65

5 Planungsalternativen vor dem Hintergrund bauleitplanerischer Entwicklungsziele 65

6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 66

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung 67

8 Literatur 68

8.1 Fachliteratur, -gutachten und Richtlinien 68
8.2 Gesetzesgrundlagen und übergeordnete Planungen 69

9 Anlagen 69

9.1 Geräuschkontingentierung und Schallimmissionsprognose 69
9.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gem. § 44 BNatSchG 69

Teil A - Planungsbericht

1 Rahmenbedingungen der Bauleitplanung

1.1 Erfordernis und Anlass der Planänderung und -erweiterung

Die Stadt Marktheidenfeld beabsichtigt die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen für eine Erweiterung des an der Baumhofstraße langjährig ansässigen Betriebsstandortes der Procter & Gamble Manufacturing GmbH (P&G) zu schaffen. So können eine bedarfsgerechte Entwicklung des überörtlich bedeutsamen Gewerbebetriebs und Arbeitgebers, sowie dessen Fortbestand im Kernstadtgebiet Marktheidenfelds sichergestellt werden.

In diesem Zusammenhang soll der im Jahr 2019 in Kraft getretene Bebauungsplan „Baumhofstraße 40“ geändert und erweitert werden. Neben zusätzlichen, gewerbebaulichen Entwicklungsflächen im direkten Anschluss an bestehende Betriebseinrichtungen der P&G Manufacturing GmbH sind ein Mitarbeiterpark auf privaten Grünflächen und umfassende Ergänzungen der grünordnerischen wie naturschutzfachlichen Planinhalte vorgesehen. Hierbei gilt es, die Benachbarung des Plangebietes mit der sensiblen Wohnbebauung an der Baumhofstraße in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren gem. Teil 1 „Bauleitplanung“ BauGB, einschließlich Umweltprüfung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt etwa 4,94 ha.

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

1.2 Rechtsgrundlagen und Verfahrenshinweise

<u>Allgemeine Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung</u>

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 bauplanungsrechtliche 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 vorhabenbedingten Planungserfordernissen, bzw. Ordnungs- und Entwicklungszielen der Kommune auszurichten und nach Maßgabe des in § 9 BauGB abschließend definierten Festsetzungskataloges zu entwickeln. Darüber hinausgehend werden im vorliegenden Bebauungsplan Bauvorschriften auf Grundlage von Art. 81 BayBO definiert.

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 ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB, in welchem alle planbedingten Umweltauswirkungen auf Grundlage einer schutzgutübergreifenden Umweltanalyse erfasst und bewertet werden.

Verfahrenshinweise zum Bauleitplanverfahren

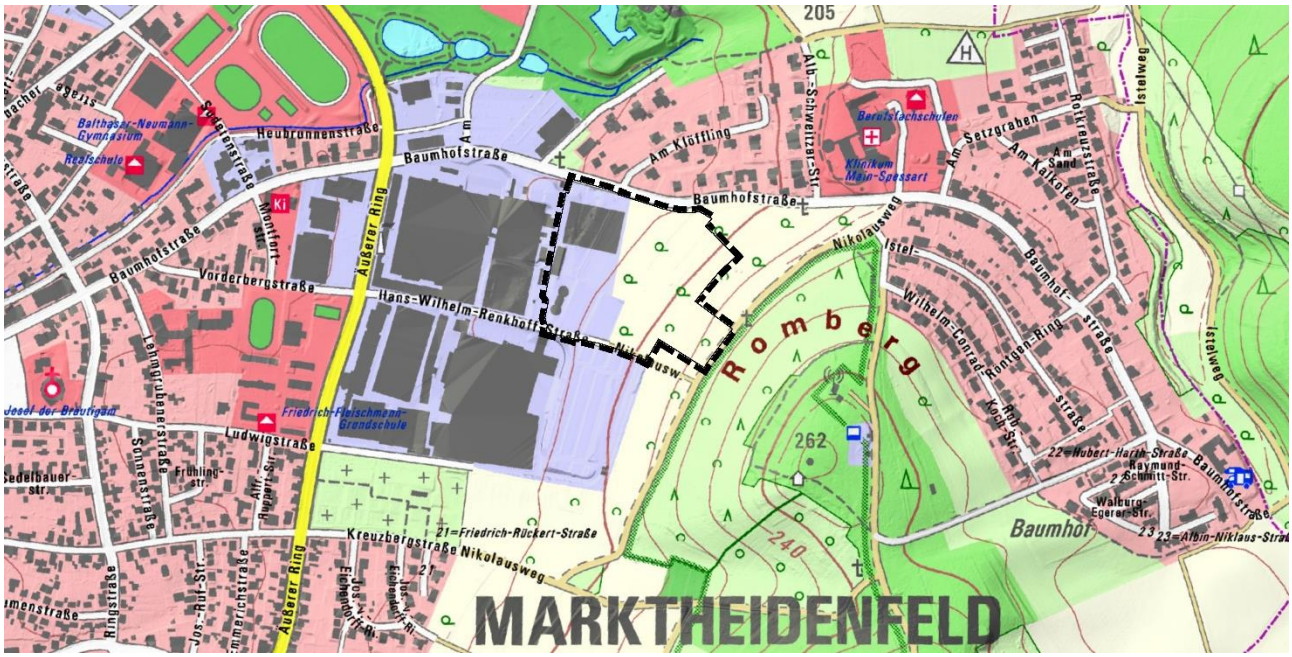
Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren gem. Teil 1 BauGB einschl. verfahrensbegleitender Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Artenschutzrechtliche Anforderungen gem. § 44 BNatSchG werden im Rahmen einer verfahrenbegleitenden saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) abgeleitet und in die Bauleitplanung eingebunden.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB wurde durch die Stadt Marktheidenfeld in einer Sitzung des Stadtrates am 27.01.2022 gefasst.

Die geplanten Festsetzungen der vorliegenden Bauleitplanung harmonieren mit den Darstellungen des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Marktheidenfeld i. d. F. vom 27.10.1999, so dass die Planaufstellung Anforderungen gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (Ableitungsgebot).

1.3 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Änderungs- und Erweiterungsplanung ist östlich der Marktheidenfelder Kernstadt gelegen und schließt unmittelbar östlich an das großflächige Gewerbequartier am äußeren Ring zwischen Baumhofstraße und Nikolausweg an. Im westlichen Teilbereich bezieht er bereits überbaute Betriebsflächen der Procter & Gamble Manufacturing GmbH zwischen der Hans-Wilhelm-von-Renkhoff Straße und der Baumhofstraße mit ein.

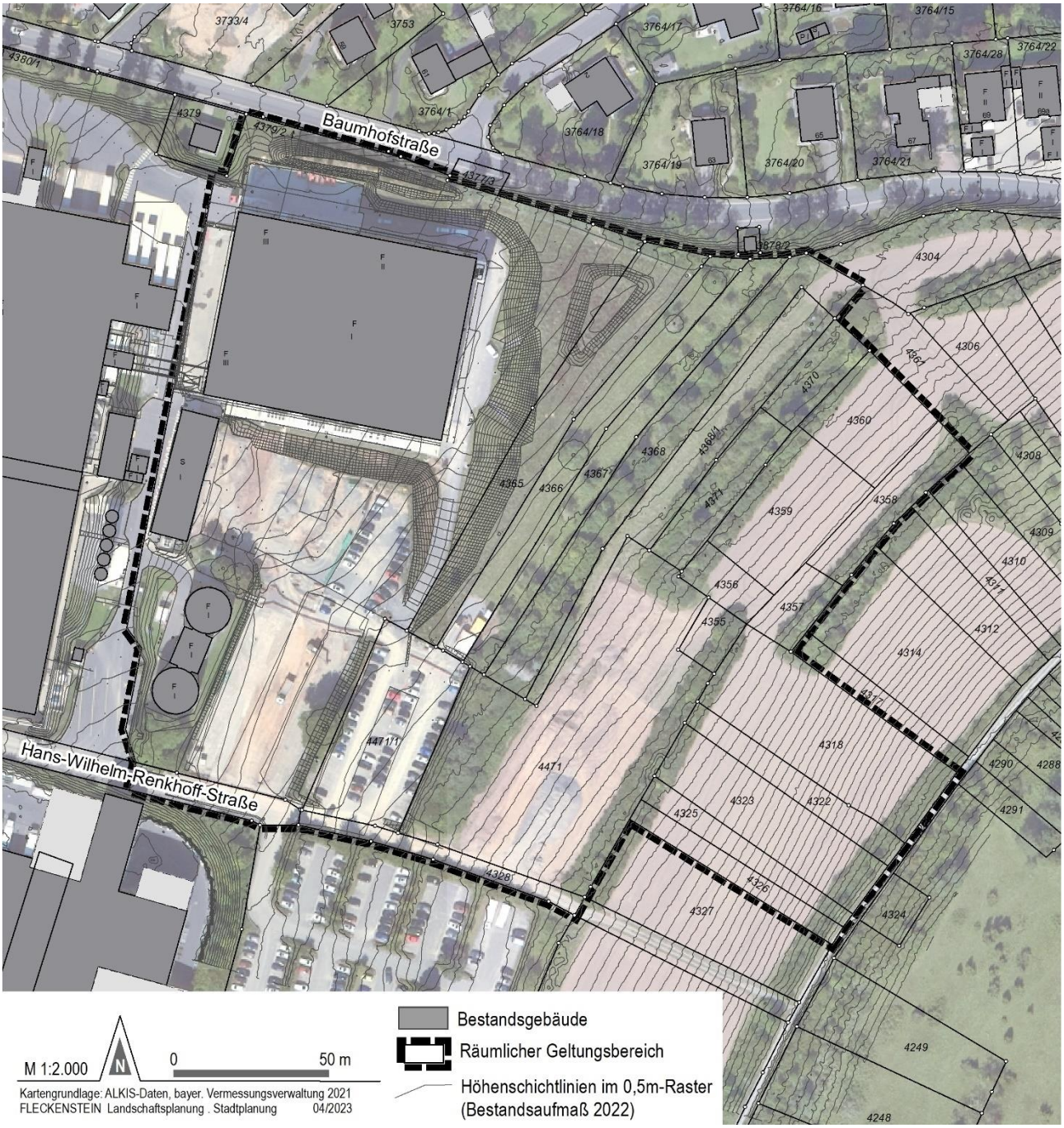


Lage des Planungsgebietes östlich des Äußeren Rings, Stadt Marktheidenfeld (Kartengrundlage: DTK25, bayer. LDBV 2022)

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches kann anhand der nachfolgenden Kartendarstellung (teilflächenscharf) nachvollzogen werden.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von etwa 4,94 ha und betrifft im Einzelnen folgende Flurstücke der Gemarkung Marktheidenfeld ganz- oder teilflächig:

4318, 4322, 4323, 4325, 4326, 4328 (Tfl.), 4355, 4356, 4357, 4358, 4359, 4360, 4365, 4366, 4367, 4368, 4368/1, 4370, 4371, 4380 (Tfl.), 4451/1 (Tfl.), 4471, 4471/1.



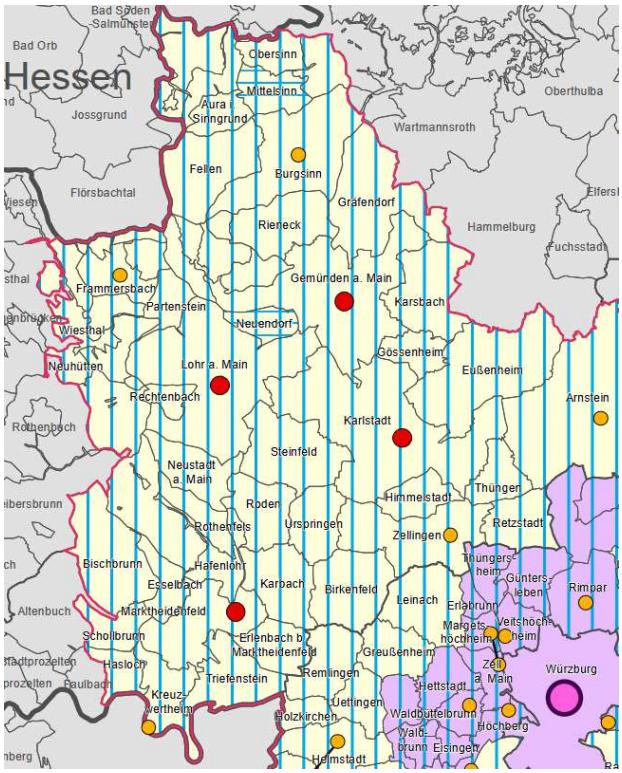
1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

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 Raumordnungspläne (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 mehrfach themenbezogen fortgeschrieben. Auf Grundlage der aktuellsten Planfassungen 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 nebenstehendem Kartenauszug).

Die Siedlungsentwicklung in der Region Würzburg soll insbesondere auf die Zentralen Orte ausgerichtet werden (Grundsatz 2.1, RP WÜ).

Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“
des Regionalplanes der Region Würzburg, Stand 03.02.2023

- 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 Neuansiedlungen vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden (Kap. A II 2.1 RP WÜ).
- 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).
- Von einer Bebauung grundsätzlich freigehalten werden sollen die steileren Hänge des Maintals und die Hänge der Mainnebentäler. In der Regel gilt dies für den oberen Teil der Hänge mit den Hangschultern (Kap. B I 1.2 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).

- Auf eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sowie zwischen Wohnbebauung und Bebauung für Industrie und Gewerbe soll hingewirkt werden (Kap. B I 3.1.5 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 zu tragen.
- Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse 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 zu halten, 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).
- 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.

In der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Marktheidenfeld (16. Planänderung, Stand 27.10.1999) ist das Planungsgebiet als Gewerbebaufläche dargestellt (Fortschreibungsbereich 2.6/2.7 in nachstehendem Kartenauszug). Die Flächenausweisungen dienen – entsprechend den Ausführungen der Planbegründung zur Flächennutzungsplanung – vorrangig der Erweiterung und Standortsicherung der im Betrachtungsraum bereits ortsansässigen Firmen Warema und Braun (heute P & G Manufacturing GmbH).
Für die vor Ort bestehenden Heckenstrukturen sind Erhaltungsgebote vorgesehen. Sie sollen im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten weitestgehend erhalten und in die Gewerbebaufläche eingebunden werden.
Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung soll eine qualifizierte Grünflächenplanung erstellt werden, um eine harmonische Einbindung des Siedlungsraumes am Fuße des Rombergs sicherzustellen. Auch die Benachbarung des Plangebietes mit dem sensiblen Wohnquartier nördlich der Baumhofstraße und die Beseitigung von anfallendem Abwasser gilt es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eingehend zu prüfen und zu berücksichtigen (vgl. Begründung zum FNP Marktheidenfeld, 27.10.1999).

Vor diesem Hintergrund erfolgt die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Baumhofstraße 40“ entsprechend den Anforderungen gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (Ableitungsgebot).

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marktheidenfeld (Stand 27.10.1999)

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.
Folgende Schutzbestimmungen sind im Rahmen der vorliegenden Planung zu beachten:

- Amtlich kartierte Biotopstrukturen

Die naturnahen, mesophilen Heckenstrukturen sowie ein zunehmend verbuschender Streuobstbestand auf Extensivgrünland sind im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung unter den Objektnummern 6123-1180-018, 6123-1180-021-024 und 6123-1191-001 erfasst (vgl. auch Bestandskarte, Kapitel A 4.1).

Für die naturnahen Heckenstrukturen besteht ein gesetzliches Erhaltungsgebot gem. Art. 16 BayNatSchG. Ein gesetzlicher Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG greift im Plangebiet derzeit nicht.

Amtlich kartierte Biotopstrukturen (farbig hinterlegte Teilflächen) im Planungsraum (Kartengrundlage: bayer. LfU 2023)

- Naturschutzgebiet gem. § 23 BNatSchG, FFH-Gebiet gem. § 32 BNatSchG i.V.m. Art. 20 BayNatSchG und Landschaftsschutzgebiet gem. § 26 BNatSchG

Östlich des Nikolausweges grenzen naturschutzfachlich sehr bedeutsame Westhangstandorte am Romberg und Kreuzberg an.
Die Magerstandorte sind in das Naturschutzgebiet „Kreuzberg bei Marktheidenfeld“ (NSG-00587.01) einbezogen (nebenstehend rot hinterlegt) und gleichermaßen Bestandteil des Fauna-Flora-Habitats (FFH) „Magerstandorte bei Marktheidenfeld und Triefenstein“ (FFH 6123-371; nebenstehend schraffiert). Auch in das Landschaftsschutzgebiet „Spessart“ (ehemals engere Schutzzone im Naturpark) ist der Bereich eingebunden (nebenstehend grüne Punktsignatur).

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete im Betrachtungsraum (Kartengrundlage: bayer. LfU 2023)

- Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind keine gem. § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Strukturen ausgebildet. Die verbuschende Streuobstzeile östlich der Bestandsbebauung erreicht die erforderlichen Strukturkriterien insbesondere aufgrund der dominierenden Kronenansatzhöhe von unter 1,80 m derzeit nicht.

- Artenschutzrechtlich bedeutsame Tier- und Pflanzenvorkommen

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurden im Jahr 2022 zoologische Grundlagenermittlungen durchgeführt. Hierbei konnten insbesondere Vorkommen von Brutvogelarten des Halboffenlandes und bedeutsamer Reptilienarten festgestellt werden (vgl. Kapitel B 3.6, sowie Anlage 2, saP). Die Kartierungsergebnisse fließen unmittelbar in die vorliegende Bauleitplanung ein.

- Wasserrechtliche Schutzbestimmungen

Wasserrechtliche Schutzbestimmungen (Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) bestehen im Planungsgebiet derzeit nicht.

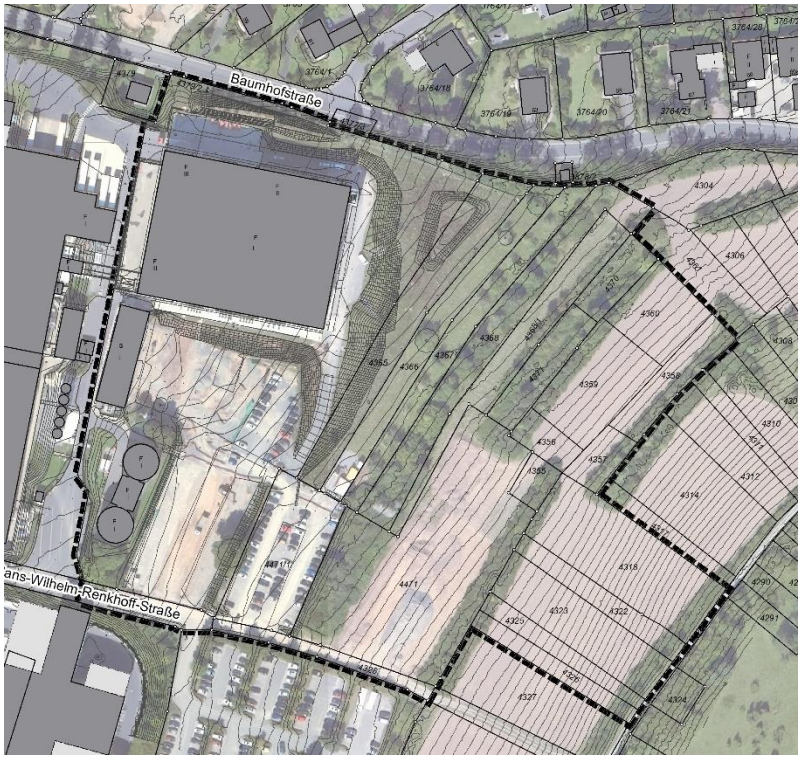
1.5 Bebauungsplan „Baumhofstraße 40“ i. d. F. vom 19.05.2019

Die derzeit rechtskräftige Planfassung des Bebauungsplans „Baumhofstraße 40“ vom 19.05.2019 setzt (1) eine gewerbebauliche Nutzfläche mit großflächigem Baufenster unmittelbar östlich der Betriebseinrichtungen der P & G Manufacturing GmbH, (2) eine Feuerwehrumfahrung als private Verkehrsfläche, (3) PKW-Stellflächen und (4) Grün- und Ausgleichsflächen im östlichen Grenzbereich zur offenen Landschaft fest (vgl. nachstehenden Kartenauszug). Mit Blick auf das Maß der baulichen Nutzung ist insbesondere hervorzuheben, dass für das festgesetzte Gewerbegebiet eine Höhenstaffelung für bauliche Anlagen vorgesehen ist. So ist die Bebauung an der Baumhofstraße mit max. 19 m Wandhöhe 4 m niedriger auszuführen als im übrigen Gewerbegebiet, wodurch eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohnbebauung an der Baumhofstraße sichergestellt werden soll. Auch eine entsprechende Lärmkontingentierung wurde vorgesehen. Diese Schutzmaßnahmen sollen auch im Rahmen der vorliegenden Planänderung und -erweiterung beibehalten werden.
Während die damals geplante Bebauung, einschl. der Parkierungsflächen, bis etwa Mitte 2022 bereits weitgehend umgesetzt wurde, steht die Entwicklung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen A1 derzeit noch aus. Ihre Umsetzung wurde aufgrund des zwischenzeitlich eingeleiteten Änderungs- und Erweiterungsverfahrens für den Bebauungsplan zunächst zurückgestellt, um ein abschließendes und nachhaltiges Flächenkonzept für den Betrachtungsraum entwickeln zu können.
Mit der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden die zeichnerischen wie textlichen Festsetzungen der ursprünglichen Planfassung vom 19.05.2019 vollständig abgelöst. Der räumliche Geltungsbereich der ursprünglichen Planfassung wird durch die vorliegende Planänderung und -erweiterung vollständig überlagert:

Auszug aus dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan „Baumhofstraße 40“ i. d. F. vom 19.05.2019 mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung und Erweiterung (rote Liniensignatur).

2 Bestandssituation

2.1 Bestehende Flächennutzungen im Planungsgebiet



Planungsgebiet südlich der Baumhofstraße (Kartengrundlage: ALKIS Daten, bayer. LDBV 2021)

Der westliche Teilraum des Planungsgebietes wurde in den vergangenen drei Jahren auf Grundlage des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes „Baumhofstraße 40“ i. d. F. vom 19.05.2019 bereits gewerbebaulich entwickelt. Neben Betriebsgebäuden der P&G Manufacturing GmbH entstanden private Verkehrsflächen und ein Mitarbeiterparkplatz an der Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße.
Im Zuge der baulichen Maßnahmen waren erhebliche Veränderungen der örtlichen Geländestruktur erforderlich, die sich heute in mehreren Geländeterrassen bzw. Bauebenen zeigen. Die Höheneinstellung des großvolumigen Baukörpers südlich der Baumhofstraße wurde – entsprechend den Festsetzungen des bislang rechtskräftigen B-Planes – an der Höhe der Baumhofstraße in der Gebäudemitte ausgerichtet.

Die unmittelbar nordöstlich anschließenden Flächen (einschl. Flurstück 4365) wurden im Zuge des erforderlichen Geländeausgleichs zur Andeckung/Auffüllung von unbelastetem Erdaushub genutzt und zeigten im Kartierungsjahr 2022 noch eine entsprechend ruderalisierte Vegetationsstruktur.
Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen auf den Flurstücken 4471 und 4368/1, Gemarkung Marktheidenfeld wurden bislang nicht umgesetzt, da die betreffenden Teilflächen noch bis Mitte 2022 im Rahmen der Baustelleneinrichtung als Materialzwischenlager erforderlich waren. Auch eine betriebseigene Leitungstrasse war in diesem Bereich noch herzustellen. Zwischenzeitlich sind die betreffenden Flächen – entsprechend ihrer ursprünglichen Nutzung – landwirtschaftlich genutzt.
Im mittleren Planungsgebiet ist ein vergreister Streuobstbestand höherer Altersklasse auf stark verbrachtem/ verbuschtem Extensivgrünland ausgebildet. Der Bestand zeichnet sich durch einen höhlenreichen Altbaubestand und hohe Totholzvorräte aus (vgl. hierzu Kapitel A 4.1 und B 3.6)
Die östlichen Hangstandorte des Planungsgebietes sind in langjährig ackerbaulich genutzt und durch naturnahe, weitgehend höhenparallel ausgerichtete Strauchheckenriegel kleinräumig gekammert.

2.2 Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße erschlossen, die oberhalb der angebundenen Mitarbeiterparkplätze der P&G Manufacturing GmbH in einen teilversiegelten, mäßig steil geführten Feldwirtschaftsweg übergeht und an den schmalen Nikolausweg im östlichen Grenzbereich des Planungsgebietes angebunden ist.

Die betreffende Stichstraße dient (abgesehen vom landwirtschaftlichen Verkehr) ausschließlich der Erschließung der beiden Großunternehmen P&G Manufacturing GmbH und Warema Renkhoff SE. Da beidseits großflächige, private Verkehrs- und Parkierungsflächen anschließen und hierdurch regelmäßig Wendemöglichkeiten für Betriebs- und Besucherfahrzeuge sowie für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge bestehen, wurde die Erschließungsstraße nicht mit einer öffentlichen Wendeanlage ausgestattet. Hieran soll auch weiterhin festgehalten werden.

Die unmittelbar nördlich an das Planungsgebiet angrenzende Baumhofstraße verläuft teils mehrere Meter unterhalb des Geländeniveaus im Plangebiet und trägt derzeit keine verkehrliche Erschließungsfunktion für den Gewerbestandort. Auch künftig soll die verkehrliche Erschließung des Quartiers ausschließlich über die Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße erfolgen.

Die bestehende Bebauung im Planungsraum ist an die öffentliche Mischwasserkanalisation und das öffentliche Trinkwassernetz in der Baumhofstraße angebunden. Künftige Erweiterungen baulicher Anlagen können auch die bestehende Mischwasserkanalisation in der Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße angeschlossen werden.

2.3 Nutzungen im Umfeld des Planungsgebietes

Während westlich, südlich und südwestlich des Plangebietes weitere, großflächige Gewerbestandorte an der Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße anschließen, ist nördlich der Baumhofstraße ein wohnbaulich geprägtes Siedlungsquartier gelegen. Bei der Aufstellung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes „Baumhofstraße 40“ galt es erheblich nachteilige Auswirkungen gewerbebaulicher Erweiterungen auf die nahegelegene Wohnbebauung zu vermeiden; hierzu wurden insbesondere Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen nahe der Baumhofstraße und geeignete Lärmkontingente festgelegt, die zwischenzeitlich auch entsprechend umgesetzt wurden.

Nord- und südöstlich grenzen ackerbauliche Nutzflächen an, die durch naturnahe, höhenparallel ausgerichtete Heckenzüge kleinräumig gekammert sind. Östlich des schmalen Nikolausweges an den steil ansteigenden Hangflanken des Rom- und Kreuzberges sind naturschutzfachlich sehr bedeutsame Magerstandorte mit Streuobstparzellen, Heckenbeständen und Magergrünland ausgebildet, die in das Naturschutzgebiet „Kreuzberg bei Marktheidenfeld“, das FFH-Gebiet „Magerstandorte bei Marktheidenfeld“ und das Landschaftsschutzgebiet „Spessart“ eingebunden sind.

2.4 Topographie und Geländestruktur

Das Planungsgebiet ist durch mäßig steile Nordwesthanglagen geprägt, die im westlichen, baulich überprägten Teilbereich bereits erheblich verändert bzw. terrassiert wurden.
Während im mittleren Plangebiet maximale Hangneigungen von etwa 10 bis 12 % erreicht werden, beträgt die Neigung im östlichen Grenzbereich bis zu 18 %.
Die absolute Geländehöhe variiert zwischen 182,5 m ü. NN im Bereich der Bestandsbebauung und 215 m ü. NN am südöstlichen Grenzbereich des Plangebietes.

Die bestehende Höhensituation kann anhand der nachfolgenden Kartendarstellung nachvollzogen werden. Sie bildet eine wesentliche Planungsgrundlage für die Höheneinstellung baulicher Anlagen im Plangebiet.

Geländestruktur im Planungsgebiet mit Höhenschichtlinien im 0,50m-Raster
(Grundlage: Geländeaufmaß P&G Manufacturing GmbH 2022).

2.5 Naturhaushalt und Landschaftsbild im Planungsgebiet

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

2.6 Grundeigentumsverhältnisse im Planungsraum

Die für Gewerbebauflächen, private Grünflächen und private Verkehrsflächen vorgesehenen Grundflächen stehen im Eigentum der P&G Manufacturing GmbH, deren Betriebsstandort unmittelbar westlich angrenzt.

Die zur naturschutzrechtlichen Kompensationszwecken vorgesehenen, öffentlichen Grünflächen stehen bereits überwiegend im Eigentum der Stadt Marktheidenfeld; bis Satzungsbeschluss ist ein vollständiger Grunderwerb durch die Stadt Marktheidenfeld vorgesehen.

3 Bauleitplanerische Entwicklung

3.1 Ziele der Bauleitplanung, städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Übergeordnetes Ziel der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Baumhofstraße 40“ ist es, eine bedarfsgerechte Entwicklung des überörtlich bedeutsamen Gewerbebetriebs Procter & Gamble Manufacturing GmbH (P&G) am aktuellen Betriebsstandort im Kernstadtgebiet Marktheidenfelds sicherzustellen. Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird hierbei durch vorliegende Planung vollständig überlagert und um weitere Flächen nach Südosten erweitert.
Vor dem Hintergrund dieses übergeordneten Planungsziels werden durch die Stadt Marktheidenfeld im Einzelnen folgende planerische Leitlinien verfolgt:

- Sicherung und Erweiterung gewerbebaulicher Entwicklungsflächen an der Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße auf Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes und unter besonderer Berücksichtigung des Schutzstatus des nördlich an die Baumhofstraße angrenzenden Wohnquartiers. Dementsprechend soll die gewerbebauliche Weiterentwicklung im südlichen Bereich des Planungsgebietes konzentriert und eine ausreichend bemessene Abstandsfläche zur Wohnbebauung freigehalten werden.
- Beibehaltung der in der Planfassung vom 19.05.2019 festgesetzten und zwischenzeitlich umgesetzten Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen im Nahbereich der Baumhofstraße (nordwestlicher Grenzbereich des Planungsgebietes), um unzumutbaren Verschattungen der nördlich gelegenen Wohnbebauung auch künftig vorzubeugen. Definition einer landschafts- bzw. ortsbildverträglichen Höheneinstellung für bauliche Anlagen in den übrigen Teilräumen des Gewerbegebiets.
- Vollständige Erschließung (verkehrlich wie versorgungstechnisch) des Planungsgebietes über die Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße, um Mehrbelastungen der nördlich angrenzenden Baumhofstraße sowie einhergehende Störwirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung zu vermeiden.
- Festlegung einer teilflächenbezogenen Lärmkontingentierung unter besonderer Berücksichtigung der nördlich der Baumhofstraße gelegenen Wohnbebauung und bestehender Lärmbelastungen im Planungsraum.
- Schaffung einer privaten Grünfläche im mittleren und nördlichen Planungsgebiet mit direkter Anbindung an bestehende und künftige Betriebseinrichtungen der P & G Manufacturing GmbH, um einen erholungsbezogenen Mitarbeiterpark verwirklichen zu können.
- Weitgehende Erhaltung der naturnahen Heckenstrukturen und des Streuobstbestands im Planungsgebiet als wertvolle Lebensräume und typische Elemente der örtlichen Kulturlandschaft.
- Drosselung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers durch Dachbegrünungsmaßnahmen und eine zusätzliche Regenwasserrückhaltung, um einen örtlichen Beitrag zur Starkregen- und Hochwasservorsorge zu erzielen, den natürlichen Vorfluter und landschaftlichen Wasserhaushalt zu entlasten und das öffentliche Kanalsystem zu schonen.
- Nutzung regenerativer Energien auf Dach- und Parkplatzflächen und Speicherung von Niederschlagswasser vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen des Klimawandels und der Energiewende.
- Vollständige Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Landschaftshaushalt im direkten Anschluss an die bestehenden Landschaftsstrukturen (Hecken, Streuobst) im östlichen und nördlichen Plangebiet. Hierbei sollen artenschutzfachliche Anforderungen gleichermaßen berücksichtigt und eingebunden werden. Da die in der Ursprungsplanung von 2019 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen bislang noch nicht umgesetzt wurden, soll eine vollständige Neubewertung unvermeidbarer Eingriffe auf Grundlage der Bestandssituation von 2019 durchgeführt werden.

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 der baulichen Nutzung (Festsetzungen 1.1; 3.1 - 3.2)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind vier Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO zeichnerisch festgesetzt.

Die Flächenabgrenzung der Teilflächen GE 1 und GE 2 erfolgte nach Maßgabe der örtlichen Bestandssituation und unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Flächenerweiterung an der Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße. Die geplanten Teilräume GE 3 und GE 4 sind ebenfalls am mittelfristig absehbaren Entwicklungsflächenbedarf der P & G Manufacturing GmbH ausgerichtet, jedoch streng der erschließenden Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße zugewandt; ausreichend bemessene Abstandsflächen zur Baumhofstraße und der hier anschließenden Wohnbebauung sollen von weiteren gewerbebaulichen Entwicklungen freigehalten werden.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO (GE 1-4) sind auf Grundlage von § 8 BauNVO folgende Nutzungsarten allgemein zulässig:

- Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Die gem. § 8 Abs. 2 Nrn. 3, 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen; Anlagen für sportliche Zwecke), wie auch die gem. § 8 Abs. 3 Nrn. 1-3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnnutzungen; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) sind auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
Durch den Ausschluss dieser Nutzungsarten sollen erhebliche Störwirkungen, insbesondere auf die sensible Wohnbebauung an der Baumhofstraße, ausgeschlossen und die bestehenden Gebietseigenschaften des großflächigen Gewerbequartiers am Äußeren Ring gewahrt werden. Auch Unverträglichkeiten innerhalb des Gewerbegebietes, die durch eine Benachbarung von Wohn- und Gewerbenutzungen, oder von gesundheitlichen Einrichtungen und Gewerbenutzungen ausgelöst werden könnten, soll hierdurch wirkungsvoll vorgebeugt werden. Zudem sind die Flächenausweisungen auf die Erweiterung und Standortsicherung eines bereits ortsansässigen, regional bedeutsamen Unternehmens ausgerichtet, dessen Nutzungsanforderungen durch die vorgesehenen Festsetzungen abgedeckt sind.

<u>Geräuschkontingentierung in Gewerbegebieten (Gebietszonierung)</u>

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes wurden für die vorgesehenen Gewerbeflächen im Planungsgebiet ortsbezogene, zulässige Geräuschkontingente (LEK) unter pauschaler Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastung festgelegt. Dabei wurde die gemäß Genehmigungslage zum Bestandsbetrieb Procter & Gamble Manufacturing GmbH zulässige Richtwertausschöpfung am Immissionsort Baumhofstraße 59 berücksichtigt und bei der Ermittlung der zulässigen LEK auf eine Unterschreitung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005:1987-05 und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm:1998-08/2017-06 um 10 dB abgestellt (vgl. Wölfel Engineering GmbH & Co. KG 2023; Anlage 1 der vorliegenden Planbegründung). So können die planungsrelevanten Immissionsorte im Umfeld des Plangebietes, insbesondere die sensiblen Wohnbauflächen an der Baumhofstraße, vor erheblichen Lärmbelastungen bewahrt werden.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Gewerbegebiete sind auf Grundlage von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ausschließlich Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente und ortsbezogenen Zusatzkontingente nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten; die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5:

Teilraum	Emissionskontingent tags	Emissionskontingent nachts
GE 1	51 dB(A)	36 dB(A)
GE 2	52 dB(A)	37 dB(A)
GE 3	53 dB(A)	38 dB(A)
GE 4	60 dB(A)	45 dB(A)
Immissionsortbezogene Zusatzkontingente		
Allgemeines Wohngebiet nördlich Baumhofstraße / westlich der Einmündung Am Klöffling Flur-Nr. 3753, 3764/1		0 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet nördlich Baumhofstraße / östlich der Einmündung Am Klöffling Flur-Nr. 3764/2, 3764/18, 3764/19		1 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet Baumhofstraße 57		3 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet Robert-Koch-Straße		9 dB(A)
Gewerbe- und Industrieflächen Baumhofstraße und Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße		10 dB(A)

Die für Gewerbegebiete untypisch niedrigen Geräuschemissionskontingente resultieren aus hohen Schutzanforderungen am nahegelegenen Wohngebiet Baumhofstraße/Am Klöffling, da hier bereits von Richtwertausschöpfungen durch die Geräuschvorbelastung auszugehen ist. Die zugrunde gelegten Anforderungen mit Richtwertunterschreitung um 10 dB gehen über das allgemein angewandte Maß hinaus, bei dem in der Regel die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um 6 dB gemäß TA Lärm Nr. 3.2.1 als ausreichend betrachtet wird.
Zur Einhaltung der Geräuschemissionskontingente ergeben sich für die künftige gewerbliche Nutzung im Plangebiet sehr hohe Anforderungen bzw. Einschränkungen an den Anlagenbetrieb. So sind beispielsweise Vorgänge und der Betrieb von technischen Aggregaten im Freien bezüglich der Standorte sorgfältig unter Ausschöpfung von Geräuschminderungsmaßnahmen / Geräuschabschirmungen zu planen. Auch für Gebäude mit erhöhten Innenpegeln (Produktion, Technik) ergeben sich gegenüber üblichen Gewerbekonstruktionen deutlich erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sowie die Raumbelüftung, da insbesondere nach Norden von geschlossenen Fassaden / Fenstern auszugehen ist (vgl. Wölfel Engineering GmbH & Co. KG 2023; Anlage 1 der vorliegenden Planbegründung).

Die Einhaltung der festgesetzten Geräuschkontingente ist für alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans Baumhofstraße 40 gelegenen gewerblichen Nutzungen im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, an den im Schallimmissionsgutachten X0724.034.001.01 vom 22.02.2023 – Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, Höchberg - untersuchten Immissionsorten IO 1 und IO 6 bis IO 10 nachzuweisen (vgl. Anlage 1 der vorliegenden Planbegründung).

3.3 Maß der baulichen Nutzung (Festsetzungen 1.2 - 1.7; 3.3 - 3.4)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Mindesthöhe des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden (EGFBmin) und der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (GHmax) bestimmt. Die Vorgaben sind den teilflächenbezogenen Planeintragungen zu entnehmen.

Als zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich der gem. § 17 BauNVO vorgegebene Orientierungswerte als Obergrenze festgesetzt (GRZ 0,80), um innerhalb der Bauquartiere eine möglichst flexible und effiziente Flächenausnutzung zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund wird auch auf eine zusätzliche Festsetzung von Geschossflächen- oder Baumassenzahlen gem. § 17 BauNVO verzichtet.

Die Mindesthöhe des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden, wie auch die maximal zulässige Höhe von baulichen Anlagen werden durch absolute Höhenangaben in Meter über NN festgesetzt (vgl. Planeintragungen).

Bei der Festlegung der Höheneinstellung von baulichen Anlagen in den einzelnen Gewerbegebietsteilflächen wurden die örtliche Topographie und Geländestruktur in besonderem Maße berücksichtigt, zumal es sich durchweg um exponierte Hangstandorte im Stadtgebiet handelt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes gilt es zu vermeiden, so dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen in den bergseitigen Teilräumen GE 3 und GE 4 nur geringfügig über der maximal zulässigen Bauhöhe im talseitig gelegenen GE 2 angesetzt werden (jeweils bezogen auf die absolute Höhenlage ü. NN). Die Höhenfestsetzungen in den Gewerbegebietsteilräumen GE 1 und GE 2 wurden an der Bestandsbebauung und den Vorgaben der ursprünglichen Bebauungsplanfassung vom 19.05.2019 ausgerichtet, so dass Steigerungen der Verschattungs- oder Bedrängungswirkungen auf die Wohnbebauung an der Baumhofstraße ausgeschlossen sind.
Die festgesetzten Mindesthöhen der Erdgeschossfertigfußböden werden einerseits vorgesehen, um ortsverträglich dimensionierte Wandhöhen bzw. Baukörper im Gewerbequartier sicherzustellen. Andererseits sind sie darauf ausgerichtet, Gelände- bzw. Bodeneingriffe (Terrassierungen, Geländeausgleich) zumindest im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten zu minimieren.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen, z. B. Lüftungsanlangen, Photovoltaikanlagen sowie durch untergeordnete Bauteile geringfügig überschritten werden, sofern die Aufbauten auf die technisch zwingend notwendige Höhe beschränkt werden. Hierdurch werden keine städtebaulich, siedlungs- oder landschaftsästhetisch relevanten Auswirkungen erwartet.

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (Festsetzungen 1.8; 3.5)

Überbaubare Grundstücksflächen

Die mit Gebäuden überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind innerhalb der Gewerbegebietsteilräume GE 1 sowie GE 2 (nördl. Bereich) an der Bestandsbebauung ausgerichtet und ermöglichen im Teilraum GE 2 gewerbebauliche Erweiterungen nach Südwesten bis an die erschließende Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße.
Bei der Festlegung von Baugrenzen wurden Abstände von 2,5 bis 5,0 m zu Verkehrsflächen sowie zu naturschutzrechtlich ausgerichteten Grünflächen vorgesehen, um deren Funktionen, Betriebssicherheit bzw. Bewirtschaftung sicherzustellen.

3.5 Öffentliche und private Verkehrsflächen (Festsetzungen 1.9 - 1.11)

Öffentliche Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehende Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße teilweise bereits gegeben und gesichert. Die Erschließungsstraße soll im Bereich eines bestehenden Feldwirtschaftsweges bei einer Gesamtausbaubreite von 8,50 m etwa 70 m nach Südosten erweitert werden, um auch die beiden Gewerbegebietsteilräume GE 3 und GE 4 erschließen zu können. Hierzu ist die Inanspruchnahme wegbegleitender Teilflächen der Flurstücke 4380, 4471 und 4471/1 erforderlich.

Die betreffende Stichstraße dient (abgesehen vom landwirtschaftlichen Verkehr) ausschließlich der Erschließung der beiden Großunternehmen P&G Manufacturing GmbH und Warema Renkhoff SE. Da beidseits großflächige, private Verkehrs- und Parkierungsflächen anschließen und hierdurch regelmäßig Wendemöglichkeiten für Betriebs- und Besucherfahrzeuge sowie für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge bestehen, wurde die Erschließungsstraße nicht mit einer öffentlichen Wendeanlage ausgestattet. Hieran soll auch weiterhin festgehalten werden.

Östlich an die auszubauende Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße schließt ein Feldwirtschaftsweg an, der in seiner Erschließungsfunktion für die landwirtschaftlichen Nutzflächen am Kreuzberg gesichert werden soll. Dementsprechend ist die Festsetzung des Bestandsweges als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ vorgesehen.

Private Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes soll durch eine private Straßenverkehrsfläche zwischen den Teilräumen GE 2 und GE 3 gewährleistet werden, die im Norden an bestehende Erschließungsflächen der P & G Manufacturing GmbH anschließt. Im Bereich der Bestandsbebauung im nördlichen Plangebiet ist diese Erschließungsanlage als Rettungs- und Feuerwehrzufahrt bereits zum aktuellen Zeitpunkt vollständig hergestellt.

Die östlich des Gewerbegebietsteilraums GE 4 vorgesehene, private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient ausschließlich der fachgerechten Erschließung/Bewirtschaftung rückwärtig gelegener Kompensationsflächen (Grünland, Streuobstwiesen); für sie ist eine entsprechende Zweckbestimmung als „Wirtschaftsweg“ vorgesehen.

3.6 Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (Festsetzungen 3.6 - 3.8)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (z. B. Anlagen zur Müllentsorgung, Gasversorgungsanlagen, Geräteschuppen), Garagen, Carports, nicht überdachte oder eingehauste PKW- und LKW-Stellplätze sowie Lagerflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um funktionalen oder gestalterischen Beeinträchtigungen des Straßenraums und der Grünzüge im Plangebiet vorzubeugen.
Nebenanlagen, Garagen, Carports, befestigte Stellplätze und Lagerflächen sowie Zufahrten sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen.

Um künftig flächensparendere Bauweisen (Geschossbauweise) von Parkierungsanlagen auf Gewerbebauflächen zu erzielen und ressourcenschonenden Anforderungen gem. § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) in besonderem Maße gerecht zu werden, ist eine Grundflächenbegrenzung für PKW-Stellplätze sowie ein- und mehrgeschossige Parkanlagen im Planungsgebiet vorgesehen.
So dürfen offene PKW-Stellplätze (außerhalb von Gebäuden und Parkdecks bzw. -häusern), die die Stellplatzpflicht nach § 47 BayBO sicherstellen, einschließlich ihrer Zufahrten maximal 10 % der Gewerbebaufläche eines Betriebes einnehmen. Die Grundfläche ein- oder mehrgeschossiger PKW-Parkdecks bzw. Parkhäuser wird einschließlich ihrer Zufahrten auf maximal 20 % der Gewerbebaufläche eines Betriebes begrenzt. Als Bezugsfläche ist die Gesamtgewerbebaufläche eines Betriebes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes heranzuziehen. Diese Regelung gilt nicht für PKW-Stellplätze, die in oder auf gewerblichen Betriebsgebäuden errichtet, also flächen- und ressourcenschonend in ohnehin erforderliche, bauliche Anlagen integriert werden.

Einer Beanspruchung großer Anteile von Gewerbebauflächen für ruhenden Verkehr, wie es in den vergangenen Jahrzehnten vielfach die Regel war, soll hierdurch gezielt vorgebeugt werden.

3.7 Flächen für Versorgungsanlagen und die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Festsetzung 3.9)

Öffentliche Kanalisation und Trinkwasserversorgung

Die zum aktuellen Zeitpunkt bereits überbauten Teilräume im westlichen Plangebiet (GE 1, GE 2 Nord) sind an das öffentliche Mischwasserkanalsystem und die Trinkwasserversorgung in der Baumhofstraße angebunden.
Die geplanten Erweiterungen der baulichen Anlagen (Teilbereiche GE 2 Süd, GE 3, GE 4) sollen überwiegend an die bestehenden Versorgungseinrichtungen in der Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße angebunden werden. Hierzu sind kurzstreckige Ausbauten der bestehenden Mischwasserkanalisation und des öffentlichen Trinkwasserleitungsnetzes vorgesehen.

Rückhaltung von Niederschlagswasser

Mit der geplanten Erweiterung von Gewerbebau- und Verkehrsflächen fällt im Plangebiet zusätzliches Dach- und Oberflächenwasser an, das angesichts der vorgesehenen Grundflächenzahlen vor allem im Falle von Starkregenereignissen kurzzeitig kritische Ausmaße annehmen kann. Im Rahmen und in Folge des eingeleiteten Klimawandels ist in Zukunft vermehrt mit extremen Wetterereignissen wie Starkregen zu rechnen. Um einen örtlichen Beitrag zur Starkregen- und Hochwasservorsorge zu erzielen, den natürlichen Vorfluter und landschaftlichen Wasserhaushalt zu entlasten und das öffentliche Kanalsystem zu schonen, ist bei Neuversiegelungs- und Neubaumaßnahmen eine Drosselung von Niederschlagswassereinleitungen in das Mischkanalsystem vorzusehen:

Die Abgabe von Niederschlagswasser an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße ist auf eine Menge von 50 Liter/Sekunde je Hektar zusätzlich befestigter oder überbauter Grundfläche zu begrenzen. Hierzu sind bei Bedarf Regenwasserrückhaltungen mit entsprechender Abflussdrosselung auf privaten Baugrundstücken vorzusehen.
Zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bestehende bauliche Anlagen müssen bei der Ermittlung des erforderlichen Rückhaltevolumens nicht einbezogen werden, soweit sie in ihrer Lage und Größe unverändert erhalten werden: Werden bauliche Bestandsanlagen erweitert, so ist die Erweiterungsgrundfläche einzubeziehen. Werden Bestandsanlagen verlagert oder durch neue Anlagen ersetzt, sind deren Grundflächen bei der Ermittlung des erforderlichen Rückhaltevolumens vollständig anzusetzen.

Gebäude, die bis zur Aufstellung der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes rechtmäßig entstanden sind, genießen Bestandsschutz. Die in die Festsetzung aufgenommene Regelung zu Bestandsgebäuden dient vor diesem Hintergrund der Klarstellung und konkretisiert die Anwendung der Festsetzung bei künftigen Bauvorhaben im Bestand.

Rückhaltungen können ggf. mit der zusätzlich festgesetzten Regenwasserspeicherung/-nutzung (vgl. Festsetzung Ziff. 3.25) gekoppelt werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf den textlichen Hinweis Ziff. 5.7 (Umgang mit Dach- und Oberflächenwasser) verwiesen: Es wird empfohlen, Dach- und Oberflächenwasser, das auf Gebäuden sowie außerhalb betrieblicher Umgangsflächen anfällt und nicht in Brauchwasserzisternen zwischengespeichert werden kann, zumindest in Teilmengen auf fachgerecht vorbereiteten Grünflächen zurückzuhalten, zu versickern oder zu verdunsten. Hierbei sind wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Bestimmungen grundsätzlich zu beachten.

3.8 Nutzung regenerativer Energien, Solarenergie (Festsetzungen 3.10 - 3.11)

Im Zuge der Klimaschutz-Novelle im Jahre 2011 haben Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB Eingang ins Baugesetzbuch gefunden. Ergänzend wurde in § 1a Abs. 5 BauGB eine sog. Klimaschutzklausel aufgenommen, so dass Klimaschutz und Klimaanpassung explizit in das Aufgabenfeld der kommunalen Bauleitplanung gerückt sind. Vor dem Hintergrund der aktuellen klima- und energiepolitischen Ziele (Klimaschutz, Energiewende) sieht die Stadt Marktheidenfeld sowohl für Dachflächen, als auch für offene PKW-Stellplätze, eine Verpflichtung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Planungsgebiet vor:

<u>Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen</u>

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind die technisch wie wirtschaftlich nutzbaren Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden, sowie sonstigen baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche „Dach“).
Die Solarmindestfläche „Dach“ ist hierbei bezogen auf die Gesamtdachfläche eines Bauvorhabens nachzuweisen. Umfasst ein Bauvorhaben mehrere bauliche Anlagen, Haupt- oder Nebengebäude, so kann die insgesamt erforderliche Solarfläche auf einer oder auf mehreren Dachfläche(n) des Bauvorhabens gebündelt nachgewiesen werden.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden. Der technisch wie wirtschaftlich nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, da sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies entsprechend den vorangehenden Ausführungen technisch und wirtschaftlich möglich ist).

Das Baugebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) ist so konzipiert, dass Solarenergie grundsätzlich auf jedem Gebäude genutzt werden kann.
Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Solarmindestfläche hinaus vom Plangeber erwünscht.
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Dachfläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche „Dach“ angerechnet werden.
Die Solarmindestfläche „Dach“ kann teilflächig auch durch Solarinstallationen an Gebäudefassaden oder durch zusätzliche Solarflächen auf PKW-Stellplätzen und Parkdecks/-häusern nachgewiesen werden (über Mindestanforderungen gem. Festsetzung Ziff. 3.11 hinausgehend).

Hierdurch sollen Vorhabenträgern vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bestehende Gebäude sind von der Solarfestsetzung ausgenommen, soweit sie in ihrer Lage und Größe unverändert erhalten werden: Werden sie erweitert, so ist die Solarfestsetzung für die zusätzlich entstehenden Dachflächen anzuwenden. Werden Bestandsgebäude verlagert oder durch neue Anlagen ersetzt, ist die Solarfestsetzung für alle neu entstehenden Dachflächen anzuwenden.

Gebäude, die bis zur Aufstellung der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes rechtmäßig entstanden sind, genießen Bestandsschutz. Die in die Festsetzung aufgenommene Regelung zu Bestandsgebäuden dient vor diesem Hintergrund der Klarstellung und konkretisiert die Anwendung der Solarfestsetzung bei künftigen Bauvorhaben im Bestand.

<u>Nutzung solarer Strahlungsenergie PKW-Stellplätzen, Parkdecks und -häusern</u>

Offene PKW-Parkplätze mit mehr als 35 PKW-Stellflächen, sowie die oberen Ebenen von Parkdecks und Parkhäusern sind auf mindestens 50 % ihrer Fläche mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie zu überdachen (Solarmindestfläche „Stellplatz“).
Alternativ ist die Überdachung mit Solarwärmekollektoren zulässig. Solarinstallationen, die über die Solarmindestfläche „Stellplatz“ hinausgehen, können auf die Solarmindestfläche „Dach“ angerechnet werden.
Hierdurch wird für den Vorhabensträger ein hohes Maß an Flexibilität bei der Ausgestaltung der Solarnutzungspflicht auf PKW-Stellplätzen, Parkdecks und -häusern gewährleistet.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bestehende PKW-Parkplätze sind von der Solarfestsetzung ausgenommen, soweit sie in ihrer Lage und Größe unverändert erhalten werden: Werden sie erweitert, so ist die Solarfestsetzung für die zusätzlich entstehenden Parkplatzflächen anzuwenden. Werden Bestandsparkplätze verlagert oder durch neue Anlagen ersetzt, ist die Solarfestsetzung für alle neu entstehenden, baulichen Anlagen anzuwenden.

Stellplätze, die bis zur Aufstellung der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes rechtmäßig entstanden sind, genießen Bestandsschutz. Die in die Festsetzung aufgenommene Regelung zu Bestandsanlagen dient vor diesem Hintergrund der Klarstellung und konkretisiert die Anwendung der Solarfestsetzung bei künftigen Bauvorhaben im Bestand.

3.9 Grünflächen, Pflanzbindungen und -gebote (Festsetzungen 1.12 - 1.13, 1.15 - 1.19; 3.12 - 3.16)

Öffentliche und private Grünflächen

Um (1) die Entwicklung einer naturschutzfachlich hochwertigen Landschaftsstruktur mit Ausgleichsfunktionen zwischen dem Gewerbegebiet und dem nahe gelegenen Naturschutzgebiet „Kreuzberg“ sicher stellen zu können, (2) Freizeit- und Erholungsfunktionen für Arbeitnehmer im Gewerbequartier zu schaffen und (3) im begrenzten Umfang auch siedlungsökologische Effekte im bebauten Raum zu erzielen (Durchgrünung, Versickerungspotenziale), sind Grünflächen auf öffentlichen wie privaten Grundflächen vorgesehen.
Im Einzelnen sind vor diesem Hintergrund folgende Zweckbestimmungen für Grünflächen im Planungsgebiet vorgesehen (vgl. Planeintragungen):

- Biotop- und Landschaftsschutz
- Park-, Freizeit- und Erholungsanlagen

Sie sind grundsätzlich von nicht zweckgemäßen, baulichen Anlagen und Oberflächenbefestigungen freizuhalten, um die vorgesehenen Funktionswerte erzielen zu können.
Eine zweckgemäße Ausstattung und Erschließung der privaten Grünfläche „Park-, Freizeit- und Erholungsanlagen“ mit tief- und landschaftsbaulichen Anlagen (z. B. Wegeverbindungen, Platzgestaltungen, Aufenthalts-/Sitzgelegenheiten, freiraumgestalterische Ausstattungselemente, Sportgeräte, Gartenpavillons u. ä.) ist jedoch zulässig. Auf der betreffenden Grünfläche ist die Anlage einer privaten Park-, Freizeit- und Erholungsanlage geplant (öffentlich nicht zugänglich), die von Arbeitnehmern des Gewerbequartiers während ihrer Arbeitspausen genutzt werden kann.

Grünflächenanteile, für die keine ergänzenden Pflanzbestimmungen oder naturschutzfachlichen Maßnahmen getroffen werden, sind zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten.
Hierdurch soll einerseits die zweckdienliche Freiraumausstattung der siedlungsbezogenen Grünflächen ermöglicht werden und andererseits die naturschutzfachliche sowie landschaftsästhetische Ausrichtung der Biotop- und Landschaftsschutzflächen sichergestellt werden.

Pflanzbindungen und -gebote für Einzelbäume, Gehölzbestände und Dachbegrünungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 i. V. m. Nr. 20 BauGB

- Erhaltung von Obstbäumen und Strauchhecken

Der totholz- und höhlenreiche Streuobstbestand, wie auch die naturnahen Strauchheckenriegel im Planungsgebiet tragen hochwertige Lebensraumfunktionen und sind von hoher Bedeutung für das örtliche Landschaftsbild. Eine wichtige Verbundfunktion im Landschaftsraum kommt ihnen auch aufgrund ihrer Lage nahe des strukturreichen Naturschutzgebietes „Kreuzberg“ zu.
Vor diesem Hintergrund sind die mit zeichnerischen Erhaltungsgeboten belegten Einzelbäume und Strauchbestände dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Sofern im Standraum bzw. Traufbereich dieser Gehölze Baumaßnahmen, Befestigungen oder sonstige Eingriffe in den Bodenkörper erforderlich sind (dies betrifft Bestände im Grenzbereich zu baulichen Nutzflächen oder innerhalb privater Grünflächen), sind fachgerechte Schutzmaßnahmen zu ergreifen, um den Erhalt der Gehölze sicher zu stellen. Abgängige Einzelbäume sind unter besonderer Berücksichtigung ortstypischer Obstbaumsorten (vgl. Hinweise 5.2) zu ersetzen. So kann der Baumbestand als raumprägende Landschaftsstruktur dauerhaft bewahrt werden.
Für zu erhaltende Gehölzbestände innerhalb der festgesetzten, naturschutzfachlichen Entwicklungsflächen E 1-4 sind weitergehende Pflanzbindungen und Pflegemaßnahmen zu beachten.

- Laub- und Obstbaumpflanzungen außerhalb naturschutzfachlicher Entwicklungsflächen

Die festgesetzten, privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Park-, Freizeit- und Erholungsanlagen“ sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit Obst- oder Laubbäumen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu gliedern, um eine vielseitige Struktur der Grünfläche und ein ansprechendes Ortsbild sicherzustellen.
Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann im Zuge der Grünflächengestaltung abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist. Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 9 m² vorzusehen, die die artspezifische Entwicklung der Einzelbäume ermöglicht.

Die Artenzusammensetzung und die Mindestpflanzqualitäten sollen unter Berücksichtigung der in den Hinweisen 5.1 (naturraumtypische Laubbaumarten) und 5.2 (ortstypische Obstbaumsorten) zusammengestellten Pflanzempfehlungen festgelegt werden, sind auf privaten Grünflächen jedoch nicht verbindlich bestimmt. Pflanzausfälle sind in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzbestimmungen zu ersetzen.

- Begrünung von Dachflächen

Um die Rückhaltung von Oberflächenwasser im bebauten Raum zu fördern, neue Lebensraumqualitäten zu schaffen und Beiträge zum örtlichen Stadtklimaschutz (Wärmeausgleich) zu erzielen, sind im Planungsgebiet verpflichtende Dachbegrünungsmaßnahmen vorgesehen. Hierbei sollen die technischen Möglichkeiten, innerhalb derer Begrünungsmaßnahmen auf Dachflächen sinnvoll umgesetzt werden können (z. B. Dachneigung, technische Dachaufbauten) in besonderem Umfang Berücksichtigung finden, um Vorhabensträger nicht vor unzumutbare Herausforderungen zu stellen. Vor diesem Hintergrund soll keine vollflächige Begrünungspflicht vorgesehen werden, zumal ergänzend auch eine Verpflichtung zur Solarenergienutzung auf Dachflächen besteht:
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind auf Produktionsgebäuden zu mindestens 25 % und auf sonstigen Gebäuden (z. B. Verwaltungsgebäuden, Lagergebäuden, Technikgebäuden, Parkhäusern u. ä.) zu mindestens 50 % mit Gräsern, Wildkräutern, Stauden oder bodendeckenden Gehölzen extensiv zu begrünen (Mindest-dachbegrünungsfläche). Hierzu ist eine Vegetationstragschicht (Substratschicht) von mindestens 8 cm vorzusehen. Dachflächenanteile, die von technischen Dachaufbauten, Dachfenstern und Oberlichtern eingenommen werden, müssen bei der Ermittlung der mindestens zu begrünenden Dachfläche nicht berücksichtigt werden.

Die mindestens zu begrünende Dachfläche ist bezogen auf die Gesamtdachfläche eines Bauvorhabens nachzuweisen. Umfasst ein Bauvorhaben mehrere Haupt- oder Nebengebäude, können die insgesamt erforderlichen Dachbegrünungs-maßnahmen auf einer oder auf mehreren Dachfläche(n) des Bauvorhabens gebündelt umgesetzt werden.
Hierdurch eröffnen sich für Vorhabensträger flexible Umsetzungs- und Nachweismöglichkeiten, sofern im Rahmen eines Bauvorhabens mehrere Baukörper vorgesehen sind.

Dachbegrünungen und Maßnahmen zur Solarenergienutzung sollten nach Möglichkeit vorrangig in kombinierten Systemen umgesetzt werden, zumal im Planungsgebiet auch eine Verpflichtung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie besteht.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bestehende Gebäude sind von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen, soweit sie in ihrer Lage und Größe unverändert erhalten werden: Werden sie erweitert, so ist die Dachbegrünungsfestsetzung für die zusätzlich entstehenden Dachflächen anzuwenden. Werden Bestandsgebäude verlagert oder durch neue Anlagen ersetzt, ist die Dachbegrünungsfestsetzung für alle neu entstehenden Dachflächen anzuwenden.
Gebäude, die bis zur Aufstellung der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes rechtmäßig entstanden sind, genießen Bestandsschutz. Die in die Festsetzung aufgenommene Regelung zu Bestandsanlagen dient vor diesem Hintergrund der Klarstellung und konkretisiert die Anwendung der Dachbegrünungsfestsetzung bei künftigen Bauvorhaben im Bestand.

3.10 Artenschutzfachliche Konfliktvermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen 1.17; 3.16 - 3.20)

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die nachfolgenden Festsetzungen. Fachlich wurden sie im Rahmen einer verfahrensbegleitenden, speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Planvorhabens hergeleitet (vgl. Anlage 2, saP):

- Erhaltung von Höhlen- und Biotopbäumen

Ein großer Teil der Obsthochstämme im Plangebiet weist Stamm- und Asthöhlungen auf, die für Höhlenbrüter und gehölzbezogene Fledermausarten wichtige Lebensraumfunktionen tragen, was im Rahmen der 2022 durchgeführten, zoologischen Grundlagenermittlungen auch nachgewiesen werden konnte.
Um artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG vorzubeugen, sind die zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenden Höhlen- und Biotopbäume vor Beeinträchtigungen ihrer Lebensraumfunktion für Höhlenbrüter und gehölzbezogene Fledermausarten zu bewahren.

Fachgerechte Kroneneinkürzungen oder -auslichtungen sind zur Sicherung statisch instabiler Altbäume, zu Rekultivierungszwecken (Kronenverjüngung) oder aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit zulässig, vorab jedoch mit der Naturschutzverwaltung am Landratsamt Main-Spessart abzustimmen. Natürlicherweise umgestürzte Bäume sind vom Erhaltungsgebot nicht erfasst.

Die aus artenschutzrechtlichen Gründen zu erhaltenden Einzelbäume unterliegen gleichermaßen Erhaltungsgeboten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

- Rodung von Gehölzen: Stockhiebe und Wurzelstockrodungen

Baumfällungen und Stockhiebe, die bau- oder anlagebedingt für die Entwicklung der baulichen Nutzflächen und festgesetzten Verkehrsflächen zwingend erforderlich sind, sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 BNatSchG ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchzuführen.
Insbesondere erheblichen Störungen und Individuenschädigungen der vor Ort ausgebildeten Avifauna und gehölzbezogener Fledermausarten soll hierdurch vorgebeugt werden.
Ausgenommen hiervon sind die nicht zu erhaltenden Biotop- und Höhlenbäume im Plangebiet, deren fachgerechte Verpflanzung sicher zu stellen ist (vgl. textliche Festsetzung Ziff. 3.18).
innerhalb der Gewerbefläche GE 3 zusätzlich erforderlichen Wurzelstockrodungen sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG im Folgejahr zwischen dem 15.04. und 15.05. (außerhalb der besonders sensiblen Lebensphasen der nachgewiesenen Schlingnatter) durchzuführen. So können Schädigungen der europarechtlich geschützten Schlingnatter während ihrer sensiblen Winterruhe im Wurzelraum, in eingebundenen Natursteinlagern, oder im Erdreich vermieden werden.

- Verpflanzung nicht zu erhaltender Höhlen- und Biotopbäume

Um ihre Habitatfunktion für Höhlenbrüter und gehölzbezogene Fledermausarten im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu bewahren und ihrer Bedeutung für das örtliche Landschaftsbild Rechnung zu tragen, sollen kartierte Höhlen- und Biotopbäume, deren Erhaltung im Rahmen der Planumsetzung nicht möglich ist, fachgerecht verpflanzt werden:
Die drei innerhalb der Gewerbefläche GE 3 nicht zu erhaltenden Höhlenbäume sind zwischen dem 15.09. und dem 30.10. durch fachkundiges Personal in die naturschutzfachlichen Entwicklungsflächen E2 zu verpflanzen. Im Zuge der Verpflanzungsmaßnahmen sind fachgerechte Kroneneinkürzungen oder -auslichtungen bei Erhalt aller habitatwirksamen Baumspalten, Stamm- und Asthöhlungen zulässig.
Bei der Pflanzung ist auf eine dem Ursprungsstandort entsprechende Himmelsausrichtung von Habitatstrukturen (Höhlungen, Spalten etc.) und eine ordnungsgemäße Baumverankerung zu achten, um die bestehenden Habitatfunktionen der Strukturen weitgehend gleichartig zu bewahren.
Die Aufstellungs- oder Pflanzstandorte sind zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzverwaltung zu melden.

- Installation von Nisthilfen im Plangebiet

Im Vorfeld der Planumsetzung ist der zu erhaltende Baumbestand im Bereich der naturschutzfachlichen Entwicklungsfläche E1 mit jeweils 5 künstlichen Nisthilfen für Höhlenbrüter und gehölzbezogene Fledermausarten anzureichern. Die Nisthilfenstandorte sind zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzverwaltung zu melden.

So können die Lebensraumfunktionen für die vor Ort nachgewiesenen Brutvogelart gestützt und artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 BNatSchG sicher vermieden werden (vgl. artenschutzrechtliches Prüfprotokoll in der Anlage 2).

- Habitatoptimierung Reptilien

Im Rahmen der Flächenplanung wird in besonderem Maße Rücksicht auf Kernlebensräume der nachgewiesenen Reptilienarten Schlingnatter und Westliche Blindschleiche genommen. Diese werden aus der gewerbebaulichen Entwicklung gezielt ausgespart und in einen naturschutzfachlich zu entwickelnden Landschaftsbereich zwischen Gewerbegebiet und Naturschutzgebiet „Kreuzberg“ eingebunden. Um darüber hinausgehend evtl. Randeffekten der geplanten Gewerbegebietserweiterungen nachhaltig entgegenzuwirken, sind auch Verbesserungen der aktuellen Lebensraumbedingungen im Planungsraum vorgesehen:

Zur langfristigen Optimierung der bestehenden Lebensraumfunktionen für die im Plangebiet nachgewiesene Schlingnatter (Coronella austriaca), die Westliche Blindschleiche (Anguis fragilis) sowie die im näheren Umfeld des Plangebiets vorkommende Zauneidechse (Lacerta agilis) sind die naturschutzfachlichen Entwicklungsflächen E1 und E2 mit insgesamt 5 Sonderstrukturen in Form von Natursteinlagern, Trockenmauerriegeln, Totholz- oder Reisighaufen sowie mit 2 Reptilien-Winterhabitaten entsprechend den Empfehlungen des bayer. LfU 2020 (Arbeitshilfe zur saP Zauneidechse; Reptilienbunker) anzureichern.
Hierzu sind besonnte Standorte mit direkter Anbindung an Deckungsstrukturen (v. a. Gehölzsäume) und in einem Mindestabstand von 25 m zu Wegen, Siedlungsrändern und ackerbaulichen Nutzflächen vorzusehen.

So kann eine erhebliche Steigerung der aktuellen Lebensraumfunktionen für die betreffenden Reptilienarten erzielt werden.

3.11 Naturschutzfachliche Entwicklungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Festsetzungen 1.14 - 1.19; 3.21 - 3.24)

Mit der geplanten Erweiterung des Gewerbequartiers gehen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einher, die auf Grundlage der Empfehlungen des StMB 2021 (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) vollumfänglich bilanziert wurden (vgl. hierzu Kapitel A 4). Um diese Eingriffe im räumlich-funktionalen Zusammenhang auszugleichen, ist vorgesehen, die östlich an das Gewerbequartier anschließenden, landwirtschaftlich geprägten Hanglagen durch die Entwicklungsmaßnahmen E1 bis E4 naturschutzfachlich aufzuwerten und hierdurch neue Lebensraumfunktionen, sowie naturnahe Ortsrandstrukturen zu erzielen. Die Entwicklungsmaßnahmen wurden unter besonderer Berücksichtigung hochwertiger Bestandsstrukturen (Heckenzüge, Altbaumbestand) festgelegt und sind ausschließlich auf öffentlichen Grünflächen (Eigentumsflächen Stadt Marktheidenfeld) vorgesehen. Sie basieren auf den gesetzlichen Bestimmungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB.
Mit Hilfe einer landschaftspflegerischen Ausführungsplanung sollen die getroffenen Festsetzungen nach Satzungsbeschluss weitergehend konkretisiert und bis spätestens Ende 2024 zur Umsetzung gebracht werden.

- E1 – Rekultivierung, Entbuschung und Pflege eines vergreisten Streuobstbestandes auf Extensivgrünland mittlerer Standorte

In Folge langjähriger Sukzessionsprozesse haben die Funktionswerte des Streuobstbestandes auf den Fl.Nrn. 4367 und 4368, Gemarkung Marktheidenfeld, als Lebensraum und ortstypisches Landschaftselement erheblich abgenommen. Durch eine fachgerechte Rekultivierung des Obst- und Wiesenbestands sollen die eingetretenen Wertverluste rückgängig gemacht werden. Hierzu sind im Einzelnen folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die zeichnerisch festgesetzte Entwicklungsfläche E1 ist als ortstypischer, strukturreicher Streuobstbestand auf Extensivgrünland mittlerer Standorte zu entwickeln. Hierzu sind die langjährig ungenutzten Obsthochstämme des Streuobstbestands in eine fachgerechte Obstbaumpflege einzubeziehen und durch Auslichtungs- und Verjüngungsschnitte zu rekultivieren. Stark vergreiste und abgängige Obsthochstämme mit hohem Totholzanteil, Stamm- und Asthöhlungen sind durch Kroneneinkürzungen oder -auslichtungen statisch zu stabilisieren und als habitatwirksame Biotop- bzw. Höhlenbäume zu erhalten.
Abgängige Bestandsgehölze sind fachgerecht zu ersetzen. Hierbei sind die Pflanzempfehlungen gem. Hinweis 5.2 (Obstbaumsorten, Pflanzqualitäten, Pflanzabstände) vor dem Hintergrund der naturschutzfachlich ausgerichteten Entwicklungsziele verbindlich zu beachten. Abweichungen vom angeführten Gehölzartenspektrum sind ausschließlich in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzverwaltung (untere Naturschutzbehörde, LRA MSP) zulässig.
Die begleitenden, teils stark verfilzten und verbuschten Grünlandbestände auf mittleren Standorten sind zwischen dem 01.10. und 28.02. freizustellen und durch eine regelmäßige Pflegemahd und/oder Beweidung als ein- bis zweischürige Wiesenflächen extensiv zu bewirtschaften. Als Entwicklungsziel sind die Artenzusammensetzung und Vegetationsstruktur naturraumtypischer, magerer und artenreicher Flachland-Mähwiesen (Lebensraumtyp 6510) anzustreben. Auf mindestens 10 % der Grünlandfläche sind jährlich wechselnde Altgrasstreifen als Habitat- und Deckungsstrukturen ungemäht zu belassen.
Eine extensive Wechselweidewirtschaft ist ergänzend oder alternativ möglich, jedoch ist jährlich eine Weidenachpflege durch Mahd vorzusehen.
Mahdeingriffe sind ausschließlich nach dem 15.06. durchzuführen und anfallendes Mahdgut ist vollständig zu entfernen und fachgerecht zu verwerten.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist generell nicht zulässig.

- E2 – Herstellung und Pflege eines weitständigen Streuobstbestandes auf artenreichem Extensivgrünland im Verbund mit naturnahen Landschaftsstrukturen

Das Entwicklungspotenzial der kleinflächigen Ackerparzellen zwischen naturnahen Heckenzügen soll genutzt werden, um einen weitständigen Streuobstbestand auf magerem Extensivgrünland zu schaffen. Hierdurch können wertvolle, neue Lebensraumfunktionen, insbesondere für die vor Ort nachgewiesenen Reptilien- und Brutvogelarten generiert werden. Zudem stellen hochstämmige Streuobstbestände in der Region ortstypische Ortsrandstrukturen mit großer Bedeutung für das Kulturlandschaftsbild dar. Im Einzelnen sind zur Zielerreichung folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Entwicklungsflächen E2 sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit einem weitständigen Streuobstbestand auf artenreichem Extensivgrünland auszustatten.
Hierbei sind die in den Pflanzempfehlungen zu ortstypischen Obstbaumsorten (Hinweis 5.2) enthaltenen Gehölzarten/-sorten, Pflanzqualitäten und Pflanzabstände vor dem Hintergrund der naturschutzfachlich ausgerichteten Entwicklungsziele als abschließend und verbindlich zu betrachten. Die Verwendung junger Obstbaumsorten, von Nadelgehölzen, Ziergehölzen und kleinkronigen Zuchtformen naturraumtypischer Laubbaumarten sind nicht zulässig.
Naturraumtypische Laubbäume, die in den Pflanzempfehlungen gem. Hinweis 5.1 angeführt sind, können mit einem Bestandsanteil von maximal 20 % eingebunden werden.
Abweichungen vom angeführten Gehölzartenspektrum sind ausschließlich in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzverwaltung (untere Naturschutzbehörde, LRA MSP) zulässig.
Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten kann zur Sicherstellung einer fachgerechten Flächenbewirtschaftung und –pflege abgewichen werden.
Fachgerechte Erziehungs- und Verjüngungsschnitte der Obsthochstämme sind sicherzustellen und abgängige Gehölze sind entsprechend den Pflanzempfehlungen zu ortstypischen Obstbaumsorten und naturraumtypischen Laubbäumen (Hinweise 5.1, 5.2) fachgerecht zu ersetzen.
Begleitend sind artenreiche Grünlandbestände auf mittleren Standorten unter Verwendung von gebietseigenem Saatgut (Ursprungsgebiet 11) oder durch regionale Saatgutübertragung herzustellen und durch eine regelmäßige Pflegemahd und/oder Beweidung als ein- bis zweischürige Wiesenflächen extensiv zu bewirtschaften. Als Entwicklungsziel ist die Artenzusammensetzung und Vegetationsstruktur naturraumtypischer, magerer und artenreicher Flachland-Mähwiesen (Lebensraumtyp 6510) anzustreben. Auf mindestens 10 % der Grünlandfläche sind jährlich wechselnde Altgrasstreifen als Habitat- und Deckungsstrukturen ungemäht zu belassen. Eine extensive Wechselweidewirtschaft ist
ergänzend oder alternativ möglich, jedoch ist jährlich eine Weidenachpflege durch Mahd vorzusehen.
Mahdeingriffe sind ausschließlich nach dem 15.06. durchzuführen und anfallendes Mahdgut ist vollständig zu entfernen und fachgerecht zu verwerten.
Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist generell nicht zulässig.

- E3 – Erhaltungspflege naturnaher Baum-/Strauchheckenriegel

Das landschaftliche Rückgrat im Betrachtungsraum bilden die naturnahen, höhenparallel verlaufenden Strauchheckenzüge. Sie gilt es durch fachgerechte Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten und durch zusätzliche, gehölzbegleitende Saumstrukturen in ihrer Funktion als Lebensräume und Kulturlandschaftselemente zu optimieren:

Die in den zeichnerisch festgesetzten Entwicklungsflächen E3 langjährig etablierten Baum-/ Strauchhecken sind bei Bedarf (voraussichtlich im 10- bis 15-Jahresturnus) durch einen geregelten Gehölzumtrieb (z.B. zyklischer Stockhieb) abschnittsweise (max. 50% der Gesamtstrukturlänge) zu pflegen und zu verjüngen. Hierbei sind einzelne, naturraumtypische Laubbäume sowie habitatwirksame Altbäume auszusparen und zu erhalten.
Gehölzbegleitende Gras-/Krautsäume sind in einer Strukturbreite von etwa 3,0 m lediglich abschnittsweise im 2- bis 3-Jahresturnus und vorrangig Ende Februar (abschnittsweise auch im Spätsommer/Herbst) zu mähen und vor Verbuschungen und Verfilzungen zu bewahren.

- E4 – Herstellung und Pflege von artenreichem Extensivgrünland im Verbund mit naturnahen Landschaftsstrukturen

Die mageren, skelettreichen Standortbedingungen am Kreuzberg sollen genutzt werden, um artenreiches Extensivgrünland im Verbund mit den bestehenden und geplanten Elementen der örtlichen Kulturlandschaft (Streuobst, Strauchhecken, Ackerparzellen) zu schaffen. Im Einzelnen sind folgende Herstellungs- und Pflegemaßnahmen vorgesehen, um das Entwicklungsziel mittelfristig erreichen zu können:

Auf der zeichnerisch festgesetzten Entwicklungsfläche E4 ist ein artenreicher Grünland-bestand mittlerer Standorte unter Verwendung von gebietseigenem Saatgut (Ursprungs-gebiet 11) oder durch regionale Saatgutübertragung herzustellen. Er ist durch eine regelmäßige Pflegemahd und/oder Beweidung als ein- bis zweischürige Wiesenfläche extensiv zu bewirtschaften. Als Entwicklungsziel ist die Artenzusammensetzung und Vegetationsstruktur naturraum-typischer, magerer und artenreicher Flachland-Mähwiesen (Lebensraumtyp 6510) anzustreben. Auf mindestens 10 % der Grünlandfläche sind jährlich wechselnde Altgrasstreifen als Habitat- und Deckungsstrukturen ungemäht zu belassen. Eine extensive Wechselweidewirtschaft ist ergänzend oder alternativ möglich, jedoch ist jährlich eine Weidenachpflege durch Mahd vorzusehen.
Mahdeingriffe sind ausschließlich nach dem 15.06. durchzuführen und anfallendes Mahdgut ist vollständig zu entfernen und fachgerecht zu verwerten.
Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist generell nicht zulässig.

3.12 Sonstige Maßnahmen zum Schutz des Naturhaushaltes (Festsetzungen 3.25 - 3.26)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden ergänzende, umweltfachliche Bestimmungen getroffen, die auf den Schutz des Naturhaushaltes ausgerichtet sind:

- Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung

Die bauliche Inanspruchnahme von offenem Landschaftsraum bedingt nachteilige Auswirkungen auf die örtlichen Versickerungsleistungen und die Grundwasserneubildung; gleichzeitig geht die geplante, städtebauliche Entwicklung mit einem zusätzlichen Versorgungsbedarf an Trink- und Brauchwasser einher, der auch angesichts des eingeleiteten Klimawandels und häufiger eintretender Trockenheitsperioden (Absenkung Grundwasserspiegel etc.) zunehmend schwerer sichergestellt werden kann. Vor diesem Hintergrund wird eine Verpflichtung zur Speicherung und Nutzung von anfallendem Niederschlagswasser im Planungsgebiet vorgesehen:

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine oder mehrere Brauchwasserzisternen auf dem Gewerbegrundstück abzuleiten und als Brauchwasser, Gießwasser oder Löschwasser zu speichern und zu verwerten. Hierbei ist ein Fassungsvermögen von mindestens 10 Liter je m² projizierter Gesamtdachfläche eines Bauvorhabens - unter Einbeziehung aller Haupt- und Nebengebäude - innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in einer oder in mehreren Zisternen vorzuhalten. Der Überlauf von Brauchwasserzisternen ist an das öffentliche Kanalsystem anzubinden.

Hierdurch bleibt dem Vorhabenträger eine ausreichend flexible Ausgestaltung der Zisternenpflicht bzw. Regenwasser-nutzung im Rahmen von Bauvorhaben vorbehalten.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bestehende Gebäude sind von der Zisternenpflicht ausgenommen, soweit sie in ihrer Lage und Größe unverändert erhalten werden: Werden sie erweitert, so ist die Zisternenpflicht für die zusätzlich entstehenden Dachflächen anzuwenden. Werden Bestandsgebäude verlagert oder durch neue Anlagen ersetzt, ist die Zisternenpflicht für alle neu entstehenden Dachflächen anzuwenden.

Gebäude, die bis zur Aufstellung der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes rechtmäßig entstanden sind, genießen Bestandsschutz. Die in die Festsetzung aufgenommene Regelung zu Bestandsgebäuden dient vor diesem Hintergrund der Klarstellung und konkretisiert die Anwendung der Festsetzung bei künftigen Bauvorhaben im Bestand.

- Begrenzung von Lichtemissionen

Im Plangebiet ist zur Außenbeleuchtung eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insektenfreundliche Beleuchtung zu installieren. Die Lampengehäuse müssen daher nach oben und an den Seiten geschlossen sein. Der Abstrahlwinkel ist nach unten zu richten und bis max. 50° zulässig. Als Leuchtmittel sind warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis 3000 Kelvin zu verwenden. Die Höhe des Lichtmastes ist auf maximal 5,00 m zu begrenzen.

Erheblichen Beeinträchtigungen der örtlichen Insektenfauna soll hierdurch vorgebeugt werden, zumal das Plangebiet unmittelbar an den offenen Landschaftsraum angrenzt, der von hochwertigen, bislang wenig gestörten Strukturelementen geprägt und östlich des Nikolausweges in ein überörtlich bedeutsames Naturschutzgebiet eingebunden ist.

3.13 Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen 4.1 - 4.9)

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 Gewerbeflächen soll gewährleistet werden.

Fassadengestaltung

In den Gewerbegebieten 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 300 qm sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen oder durch eine hochwüchsige Begrünung des Gebäudevorfeldes, z. B. durch vorgelagerte Baumreihen, Baum- oder Großstrauchgruppen, aufzulockern.

Hierdurch soll erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes in exponierter Stadtrandlage vorgebeugt werden.

Oberflächengestaltung von untergeordneten Geh- und Wirtschaftswegen

Die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung W1 ist einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise wassergebundene Decken, Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster herzustellen.
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung W2 ist vor Oberflächenbefestigungen zu bewahren und als Grünweg auszubilden.

Unter besonderer Berücksichtigung der jeweiligen Erschließungsfunktionen und Nutzungsfrequenzen sollen hierdurch erhebliche Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter Boden und Wasser gemindert werden.

Oberflächengestaltung von Stellplätzen innerhalb der Bauflächen

PKW-Stellplätze auf Baugrundstücken sind einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise wassergebundene Decken, Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster herzustellen.
Hiervon ausgenommen sind betriebliche Umgangsflächen und immissionsgefährdete Flächen, deren Vollversiegelung zum Schutz des Naturhaushalts erforderlich ist.
Hierdurch können örtliche Versickerungspotenziale zumindest in Teilbereich bewahrt und erhebliche Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter Boden und Wasser vor Ort gemindert werden.

Oberflächengestaltung nicht überbauter und nicht überbaubarer Teilflächen

Nicht überbaubare Teilflächen innerhalb der Gewerbebauflächen, 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 straßenseitigen Grundstückseinfriedigungen wird, gemessen von der angrenzenden Gehwegoberkante, mit 3,00 m festgesetzt. Entlang der Grundstücksgrenzen wird eine maximale Höhe von 3,00 m festgelegt, gemessen von der Oberkante des angrenzenden Geländes. Zulässig sind Stahlgitter oder Maschendrahtausführungen, jeweils ohne Anlagensockel.
Erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes soll hierdurch vorgebeugt werden.

Betriebszufahrten

Für Betriebszufahrten ist ein Stauraum (Abstand zwischen öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Grundstückseinfriedung/Toranlage) von mindestens 10,00 m vorzusehen.

So können Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses im öffentlichen Straßenraum vermieden 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 Werbeanlagensind 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.

3.14 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Hinweise 2.1 - 2.7; 5.1 - 5.13)

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.

Höhenschichtlinien

In die Planurkunde werden die Daten eines Lage- und Höhenaufmaßes (Stand 2022; P & G Manufacturing GmbH) übernommen, um die bestehende Höhenschichtung (0,50m-Raster) im Plangebiet und dessen Umfeld zu veranschaulichen. Absolute Höhenangaben über NN sind in der Planurkunde nachrichtlich dargestellt.

Geplante Oberflächenneigung und Höhenlage der privaten Erschließungsstraße

Auf Grundlage der aktuellen Höhensituation und Gebäudeeinstellung im Planungsgebiet wurden die voraussichtlichen (zu erwartenden) Neigungen und Höhenlagen von Verkehrswegen in die Planurkunde aufgenommen. Sie dienen dem Planverständnis, sind im Hinblick auf die Planumsetzung jedoch unverbindlich.

Strecken- und Abstandsangaben

Strecken und Abstände werden in der Planurkunde in Meter angegeben. Sie beziehen sich zum Einen auf die Breite von Verkehrsflächen, zum Anderen auf die Abstände von Baugrenzen zu umgebenden Nutzungen.

Bestandsgebäude 2022

Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Haupt- und Nebengebäude werden zum Planverständnis sowohl innerhalb, als auch außerhalb des Plangebietes dargestellt. Sämtliche Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes stellen Betriebsgebäude der P & G Manufacturing GmbH dar.

Abgrenzung des Naturschutzgebietes 600.119 „Kreuzberg bei Marktheidenfeld“

Der aktuelle Grenzverlauf des Naturschutzgebietes „Kreuzberg bei Marktheidenfeld“ wurde nachrichtlich in die Planurkunde übernommen (bayer. LfU, Stand 2022).

Mögliche Standorte von Reptilien-Sonderstrukturen

Auf mögliche bzw. geeignete Standorte der entsprechend den textlichen Festsetzungen herzustellenden Reptilienhabitate wird informell hingewiesen.

Naturraumtypische Laubbäume, vorrangig für Kompensationsflächen

Für die festgesetzten Baumpflanzungen in naturschutzrechtlichen Kompensationsflächen werden (neben den im Weiteren zusammengestellten Obstbäumen) folgende naturraumtypische Laubbäume empfohlen:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Betula pendula (Weißbirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Pyrus pyraster (Wildbirne, Holzbirne)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Ulmus minor (Feldulme)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2fach verschult, STU 10-12.
Gebietseigenes Pflanzmaterial, VkG 4.1 „Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region.
Abweichungen von den Pflanzempfehlungen können in Abstimmung mit der Naturschutzverwaltung am Landratsamt Main-Spessart vorgenommen werden.

Ortstypische Obstarten und -sorten

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

- Apfel:

  Boikenapfel, Borowinka, Eifeler Rambur, Fießers Erstling, Grüner Stettiner, Geflammter Kardinal, Gewürzluiken, Harberts Renette, Linsenhofer Sämling, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambur, Mutterapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Winterapfel, Rewena, Schneiderapfel, Schöner aus Boskoop, Schöner aus Wiltshire, Spätblühender Taffetapfel

- Zwetschge:

  Fränkische Hauszwetschge, Graf Althans, Wangenheims Frühzwetschge

- Birne:

  Gellerts Butterbirne, Kirchensaller Mostbirne, Mollebusch, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Wahlsche Schnapsbirne.

- Wildobst:

  Wildkirsche (Prunus avium), Holzbirne (Pyrus pyraster), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2fach verschult, STU 8-10
Abweichungen von den Pflanzempfehlungen können in Abstimmung mit der Naturschutzverwaltung am Landratsamt Main-Spessart vorgenommen werden.

Naturraumtypische Straucharten

Für die Anlage und Ergänzung freiwachsender Hecken und Strauchbestände werden folgende naturraumtypische Straucharten empfohlen:

- Corylus avellana (Haselnuss)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
- Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)
- Cytisus scoparius (Besen-Ginster)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schwarzdorn)
- Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)
- Rosa dumalis (Blaugrüne Rose)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa corymbifera (Heckenrose)
- Rosa arvensis (Feldrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Mindestpflanzqualität: verschulter Strauch, 3-4 Triebe, 60-100
Gebietseigenes Pflanzmaterial, VkG 4.1 „Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region.
Abweichungen von den Pflanzempfehlungen können in Abstimmung mit der Naturschutzverwaltung am Landratsamt Main-Spessart vorgenommen werden.

Klimatolerante Baumarten für den stärker baulich geprägten Siedlungs- und Straßenraum

- Alnus x spaethii (Purpurerle)
- Corylus colurna (Baumhasel)
- Fraxinus angustifolia `Raywood`(Purpuresche)
- Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
- Paulownia tomentosa (Blauglockenbaum)
- Quercus cerris (Zerreiche)
- Tilia tomentosa `Brabant` (Silberlinde)
- Ulmus `New Horizon`/ Resista

Abstandsflächen

Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind Abstandsflächen entsprechend den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung in ihrer jeweils aktuellen Fassung (Art. 6 BayBO) einzuhalten. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird kein hiervon abweichendes Maß der Tiefe von Abstandsfläche zugelassen.

Lärmkontingentierung

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass der zulässige, flächenbezogene Schallleistungspegel bzw. der aufgrund der jeweiligen Grundstücksgröße zulässige Immissionsrichtwertanteil an den nächstgelegenen, schutzbedürftigen Immissionsorten nicht überschritten wird.

Umgang mit Dach- und Oberflächenwasser

Dach- und Oberflächenwasser, das auf Gebäuden sowie außerhalb betrieblicher Umgangsflächen anfällt und nicht in Brauchwasserzisternen zwischengespeichert werden kann (vgl. Festsetzung 3.25), sollte unter Beachtung der wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Bestimmungen innerhalb der Baugrundstücke auf fachgerecht vorbereiteten Grünflächen zurückgehalten, versickert oder verdunstet 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 Genehmigungsverfahren (einschl. evtl. Freistellungsverfahren) 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. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund der artenschutzrechtlich veranlassten Artenhilfsmaßnahmen im Plangebiet.
Es sollten die beabsichtige Freiflächengestaltung, Flächenversiegelungen, Wegeführungen, Bepflanzungen, Geländehöhen und naturschutzfachlichen Maßnahmen dargestellt werden.

Hierdurch kann sichergestellt 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.
Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind bei der Ausführung die Normen DIN 18915 und DIN 19731 anzuwenden. Sie geben Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials. 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 der Bodenfunktionen aufweisen, sind weitestgehend wiederherzustellen. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.
Unbelastetes Aushubmaterial innerhalb des Baugebietes sollte, soweit möglich, für den Gelände- und Massenausgleich eingesetzt werden. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.
Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden und der kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme, wenn möglich, auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial sollte unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich, oder im Gartenbau genutzten Flächen verwertet 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).

Altablagerungen, Altlasten

Sollten im Rahmen der Planumsetzung Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Bodenverunreinigungen vorgefunden werden, sind Erkundung und Sanierung der betreffenden Flächen mit dem Landratsamt Main-Spessart und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg auf Grundlagen der Bodenschutzgesetze abzustimmen.

Allgemeiner Insekten- und Vogelschutz

Um örtliche Insekten- und Vogelvorkommen zu schonen, sollten ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtungen vorgesehen und großflächige Fenster- bzw. Glasfronten mit Vogelschutzverglasung ausgestattet werden.

Planinhalte des Bebauungsplanes „Baumhofstraße 40“ i. d. F. vom 16.05.2019

Festsetzungen des Bebauungsplanes „Baumhofstraße 40“ i. d. F. vom 16.05.2019 werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Änderungs- und Erweiterungsplanes außer Kraft gesetzt.

3.15 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

Flächennutzung	Fläche in ha	Flächenanteil %
Gewerbebauflächen GE 1-4	2,42	49,0
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße)	0,11	2,2
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftswege)	0,06	1,2
Private Straßenverkehrsfläche (gebietsinterne Erschließung GE)	0,20	4,1
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Biotop- und Landschaftsschutz	1,59	32,2
Private Grünfläche, Zweckbestimmung Park-, Freizeit- und Erholungsanlagen	0,56	11,3
Gesamtfläche	**4,94**	**100,0**

4 Naturschutzrechtliche Eingriffe und Kompensationsleistungen

Zwar werden durch die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes großflächig Grünflächenentwicklungen und naturschutzfachlich ausgerichtete Maßnahmen vorgesehen, jedoch ergeben sich im Bereich geplanten Erweiterungen von Gewerbebau- und Verkehrsflächen auch erhebliche und nachhaltige Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.
Derartige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere auf die zu erwartenden Befestigungs- und Überbauungsmaßnahmen sowie die hiermit in Zusammenhang stehenden Lebensraumverluste und -störungen, Bodenfunktionswertverluste und Wasserhaushaltsstörungen zurück zu führen. Zudem sind Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die geplanten, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen zu erwarten.
Durch die vorgesehenen grünordnerischen, städtebaulichen, naturschutz- und umweltfachlichen Maßnahmen der Bauleitplanung können diese Umweltauswirkungen teilweise minimiert werden (vgl. hierzu Teil B „Umweltbericht“ der vorliegenden Planbegründung).

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung entsprechend den Empfehlungen des bayer. StMB 2021 (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden).

4.1 Kompensationsbedarf im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Bezugsraum der Eingriffsermittlung und Ausgangswertigkeit des Eingriffsraumes

Da (1) die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes erst im Jahr 2019 aufgestellt wurde, (2) bauliche Maßnahmen erst Mitte 2022 abgeschlossen wurden und (3) die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen bislang noch nicht umgesetzt werden konnten, wird die Eingriffsbilanzierung auf das gesamte Planungsgebiet (unter Einbeziehung der bereits überbauten Teilräume) angewendet. So soll ein abschließender Gesamtkompensationsbedarf im Plangebiet festgestellt und im Weiteren nachgewiesen werden.

Wesentliche Grundlage der Eingriffsbilanzierung bilden die Bestandswerte der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet. Für den bislang nicht überbauten, östlichen Teilraum des Plangebietes werden die im Jahr 2022 kartierten Biotop- und Nutzungstypen herangezogen. Für den westlichen, zwischenzeitlich baulich überprägten Teilraum wird hingegen die Bestandskartierung aus den Jahren 2018/19 (Planungsbüro Ledermann, Mellrichstadt) übernommen, um den Kompensationsbedarf in diesem Bereich vollständig mitberücksichtigen und entsprechend den Empfehlungen des bayer. StMB 2021 neuberechnen zu können.

Entsprechend den Empfehlungen des StMB 2021 wurden die Ausgangswerte der Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet wie folgt generalisiert:

Biotopwert gem. BayKompV	Beschreibung	**Generalisierter Wertansatz gem. StMB 2021**
11 bis 15 Wertpunkte	Biotop-/Nutzungstyp hoher Bedeutung	**11 bis 15 Wertpunkte**
6 bis 10 Wertpunkte	Biotop-/Nutzungstyp mittlerer Bedeutung	**8 Wertpunkte**
1 bis 5 Wertpunkte	Biotop-/Nutzungstyp geringer Bedeutung	**3 Wertpunkte**
0 Wertpunkte	Biotop-/Nutzungstyp ohne Bedeutung	**0 Wertpunkte**

Biotop- und Nutzungstypen gem. BayKompV

Grundlagen:

1) Kartierung 2022 im östlichen, bislang nicht überbauten Teilraum

2) Kartierung 2018/19 im westlichen, zwischenzeitlich überbauten Teilraum (Büro Ledermann, 2018/19; vgl. Karteneintrag)

- Baum-/Strauchhecke, naturnah, mesophil (B112)
- Gebüsche/Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte; hier: aufgelassenes Obst-/Gartengrundstück (B116)
- Streuobstbestand höherer Altersklasse (vergreist) auf stark verbuschter Grünlandbrache (B432/B13)
- Artenarmes Extensivgrünland, teils verbracht (G213)
- Intensivacker einschl. kurzzeitiger Stilllegungen (A11)
- Grünanlage einschl. Baumbestand geringer bis mittlerer Altersklasse (P11)
- Verkehrsflächenbegleitende Grünflächen (V51)
- Versiegelte/befestige Standorte im Gewerbegebiet (X2)
- Straßenverkehrsfläche, versiegelt (V11)
- Wirtschaftsweg, befestigt (V32)
- Obstbaum, hohe Altersklasse
- Obstbaum, mittlere Altersklasse
- Obstbaum, geringe Altersklasse
- Laubbaum, mittlere Altersklasse
- Laubbaum, geringe Altersklasse
- Nadelbaum, mittlere Altersklasse
- Höhlen-/Biotopbaum

Sonstige Planzeichen

- Übergangsbereich Kartierungsgebiete 2018/19 und 2022 (vgl. Begründung)
- Höhenschichtlinien im 1m-Raster (bayer. LDBV 2022)
- Amtlich kartiertes Biotop (bayer. LfU 2021)
- Geltungsbereich B-Plan

Eingriffsschwere, Erheblichkeit von Eingriffen in den Naturhaushalt

In die Eingriffsermittlung werden alle Teilflächen des Plangebietes einbezogen, in welchen durch die Planaufstellung erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind. Folgende Teilräume werden als Eingriffsflächen eingestuft:

- Geplante Gewerbebauflächen
- Geplante Straßenverkehrs- und Wegeflächen
- Geplante, private Grünflächen ohne Strukturerhaltungsgebote

Die geplanten, öffentlichen Grünflächen werden nicht als Eingriffsflächen eingeordnet, da in diesen Bereichen unter Berücksichtigung der (1) Ausgangswertigkeiten, (2) der geplanten Zweckbestimmungen (Biotop- und Landschaftsschutz) und (3) der vorgesehenen, naturschutzfachlichen Entwicklungsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes zu erwarten sind; vielmehr sind in diesen Bereichen erhebliche Funktionswert-steigerungen (Ausgleichswirkungen) anzunehmen.
Bauliche Anlagen und überwiegend befestigte/versiegelte Gewerbegebietsteilräume, die bereits vor Aufstellung der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes im Jahre 2019 bestanden, werden ebenfalls nicht in die Eingriffsflächen einbezogen.
Auch die Anlage eines unbefestigten Grünweges zur Bewirtschaftung der vorgesehenen Ausgleichsflächen im Planungsgebiet (Wirtschaftsweg W2) wird nicht in die Eingriffsflächenkulisse einbezogen. In diesem Bereich (derzeit Ackernutzungen) ergeben sich durch die Anlage eines Grünweges keine erheblichen Eingriffe in den Landschaftshaushalt.

Alle eingriffsrelevanten Teilflächen können der nachfolgenden Kartendarstellung entnommen werden.

Entsprechend den Empfehlungen des StMB 2021 werden die in den einzelnen Bauflächen vorgesehenen Grundflächenzahlen (GRZ) gem. § 19 BauNVO als Maßstab der Eingriffsschwere herangezogen, soweit gering- oder mittelwertige Biotop- und Nutzungstypen betroffen sind (Biotopwertpunkte 1 bis 10 gem. BayKompV). Sehr hochwertige Strukturen (ab 11 BWP gem. BayKompV) sind im Planungsraum nicht von Eingriffen betroffen.

Für die neu geplanten Verkehrsflächen im Plangebiet wird aufgrund ihres sehr hohen Befestigungs- bzw. Versiegelungsgrades ein Beeinträchtigungsfaktor von 1,00 angesetzt. Dieser Ansatz weicht von den Empfehlungen des bayer. StMB 2021 ab, wonach Erschließungsstraßen, die ausschließlich zur Erschließung des geplanten Bauquartiers vorgesehen werden, in die jeweiligen Bauflächen (in diesem Fall Gewerbegebiete) einbezogen werden können. Regelmäßig gehen Straßen jedoch mit einer deutlich höheren Eingriffsschwere einher als die Baugebiete selbst, die - entsprechend ihrer Grundflächenzahl - auch private Grünflächen und versickerungsfähige Teilflächen umfassen.

Da die geplante, private Grünfläche entsprechend ihrer Zweckbestimmung „Park-, Freizeit- und Erholungsanlagen“ in nur begrenztem Umfang von eingriffsrelevanten Anlagen geprägt sein wird, wird für diese Anlage ein deutlich reduzierter Beeinträchtigungsfaktor von 0,3 angesetzt (vgl. nachfolgende Kartendarstellung).

Kompensationsbedarf

Der Kompensationsbedarf in Biotopwertpunkten (BWP) wird entsprechend den Empfehlungen des StMB 2021 durch Multiplikation der (generalisierten) Bestandswerte betroffener Biotop-/Nutzungstypen (Biotopwertpunkte BWP) mit der Eingriffsfläche (m²) und dem Beeinträchtigungsfaktor (zwischen 0 und 1,00) ermittelt.
Die Bedarfsberechnung erfolgt GIS-gestützt und führt zu nachfolgendem Verschneidungsergebnis, das den Bedarf bezogen auf die einzelnen Eingriffstypen (Wohngebiete, Verkehrsflächen etc.) veranschaulicht.

Der Gesamtbedarf beläuft sich demnach auf **80.868 Biotopwertpunkte**.

Biotop- und Nutzungstypen gem. BayKompV

Grundlagen:
1) Kartierung 2022 im östlichen, bislang nicht überbauten Teilraum
2) Kartierung 2018/19 im westlichen, zwischenzeitlich überbauten Teilraum (Büro Ledermann, 2018/19)

- Baum-/Strauchhecke, naturnah, mesophil (B112)
- Gebüsche/Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte; hier: aufgelassenes Obst-/Gartengrundstück (B116)
- Streuobstbestand höherer Altersklasse (vergreist) auf stark verbuschter Grünlandbrache (B432/B13)
- Artenarmes Extensivgrünland, teils verbracht (G213)
- Intensivacker einschl. kurzzeitiger Stilllegungen (A11)
- Grünanlage einschl. Baumbestand geringer bis mittlerer Altersklasse (P11)
- Verkehrsflächenbegleitende Grünflächen (V51)
- Versiegelte/befestige Standorte im Industrie-/Gewerbegebiet (X2)
- Straßenverkehrsfläche, versiegelt (V11)
- Wirtschaftsweg, befestigt (V32)

- Obstbaum, hohe Altersklasse
- Obstbaum, mittlere Altersklasse
- Obstbaum, geringe Altersklasse
- Laubbaum, mittlere Altersklasse
- Laubbaum, geringe Altersklasse
- Nadelbaum, mittlere Altersklasse

Geplante Eingriffsschwere

(gem. bayer. StMB 2021)

- Beeinträchtigungsfaktor 0,3 (priv. Grünfläche)
- Beeinträchtigungsfaktor 0,8 (GE, GRZ 0,8)
- Beeinträchtigungsfaktor 1,0 (Verkehrsflächen)

Sonstige Planzeichen

7740 BWP Teilflächenbezogener Kompensationsbedarf

Geltungsbereich B-Plan

Geplante Bodennutzung	BNT-Code	BNT-Beschreibung	Anmerkung	WP BayKompV	WP komb.	Eingriff	Fläche (m²)	K-Bedarf (BWP)
Gewerbegebiet	A11	Intensivacker	teilflächig periodisch als Arbeitsraum/Baumateriallager genutzt	2	3	0,8	3.435,86	8.246
	B432/B13	Streuobstbestand, mittlere-alte Ausprägung auf stark verbuschendem Extensivgrünland	Wertabschlag 2 Punkte wegen starker Bestandsverbuschung/-vergreisung	8	8	0,8	213,93	1.369
	B112	Mesophiles Gebüsch	Sukzessionsbedingt, artenarm	10	8	0,8	364,39	2.332
	B112	Mesophiles Gebüsch	Sukzessionsbedingt, artenarm	10	8	0,8	122,01	781
	G213	Artenarmes Extensivgrünland, teils verbrachend		8	8	0,8	4.194,91	26.847
	G213	Artenarmes Extensivgrünland, teils verbrachend		8	8	0,8	792,32	5.071
	G213	Artenarmes Extensivgrünland, teils verbrachend		8	8	0,8	824,92	5.279
	G213	Artenarmes Extensivgrünland, teils verbrachend		8	8	0,8	277,76	1.778
	P11	Grünanlage im Siedlungsraum, teils mit Gehölzbestand junger bis mittlerer Altersklasse		5	3	0,8	285,27	685
	P11	Grünanlage im Siedlungsraum, teils mit Gehölzbestand junger bis mittlerer Altersklasse		5	3	0,8	139,93	336
	V51	Grün- und Gehölzbestände junger bis mittlerer Altersklasse an Verkehrsflächen		3	3	0,8	156,23	375
	P11	Grünanlage im Siedlungsraum, teils mit Gehölzbestand junger bis mittlerer Altersklasse		5	3	0,8	303,36	728
	P11	Grünanlage im Siedlungsraum, teils mit Gehölzbestand junger bis mittlerer Altersklasse		5	3	0,8	1,98	5
	P11	Grünanlage im Siedlungsraum, teils mit Gehölzbestand junger bis mittlerer Altersklasse		5	3	0,8	330,40	793
	P11	Grünanlage im Siedlungsraum, teils mit Gehölzbestand junger bis mittlerer Altersklasse		5	3	0,8	274,34	658
	P11	Grünanlage im Siedlungsraum, teils mit Gehölzbestand junger bis mittlerer Altersklasse		5	3	0,8	214,30	514
	B116	Gebüsche ruderaler Standorte; teils aufgelassene Gartenfläche	Mit Anteilen standortfremder Gehölze	7	8	0,8	242,25	1.550
	B116	Gebüsche ruderaler Standorte; teils aufgelassene Gartenfläche	Mit Anteilen standortfremder Gehölze	7	8	0,8	729,10	4.666
								62.013
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	A11	Intensivacker	teilflächig periodisch als Arbeitsraum/Baumateriallager genutzt	2	3	1,0	98,06	294
	B112	Mesophiles Gebüsch	Sukzessionsbedingt, artenarm	10	8	1,0	66,94	536
	V32	Feldwirtschaftsweg, befestigt		1	3	1,0	208,56	626
								1.456
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Wirtschaftsweg	B112	Mesophiles Gebüsch		10	8	1,0	4,97	40
	A11	Intensivacker	teilflächig periodisch als Arbeitsraum/Baumateriallager genutzt	2	3	1,0	28,74	86
	V32	Feldwirtschaftsweg, befestigt		1	3	1,0	100,06	300
								426
Private Straßenverkehrsfläche	B112	Mesophiles Gebüsch	Sukzessionsbedingt, artenarm	10	8	1,0	9,15	73
	G213	Artenarmes Extensivgrünland, teils verbrachend		8	8	1,0	967,45	7.740
	P11	Grünanlage im Siedlungsraum, teils mit Gehölzbestand junger bis mittlerer Altersklasse		5	3	1,0	29,60	89
								7.902
Private Grünfläche: Freizeit- und Erholungsanlage	B432/B13	Streuobstbestand, mittlere-alte Ausprägung auf stark verbuschendem Extensivgrünland	Wertabschlag 2 Punkte wegen starker Bestandsverbuschung/-vergreisung	8	8	0,3	0,39	1
	G213	Artenarmes Extensivgrünland, teils verbrachend		8	8	0,3	3.745,60	8.989
	V51	Grün- und Gehölzbestände junger bis mittlerer Altersklasse an Verkehrsflächen		3	3	0,3	56,80	51
	V51	Grün- und Gehölzbestände junger bis mittlerer Altersklasse an Verkehrsflächen		3	3	0,3	32,86	30
								9.071
Gesamtsumme Kompensationsbedarf (BWP)								**80.868**

4.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Auf Grundlage einer verfahrensbegleitend erstellten, speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, vgl. Anlage 2) sind Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG erforderlich. Die Maßnahmen zielen einerseits auf die Vermeidung von direkten Individuenschädigungen im Zuge der Planumsetzung, andererseits auf die Sicherung und Optimierung der Lebensraumbedingungen der im Planungsraum festgestellten Arten bzw. Artengruppen Reptilien (insbesondere Schlingnatter) und gehölzbezogene Brutvogel- und Fledermausarten ab.

Folgende, artenschutzfachlich veranlasste Maßnahmen sind vorgesehen und auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BNatSchG verbindlich festgesetzt (vgl. Kapitel A 3.7):

- Festsetzung 3.16: Erhaltung von Höhlen- und Biotopbäumen (im Bereich des vergreisten Streuobstbestands).
- Festsetzung 3.17: Zeitraumbegrenzung für unvermeidbare Gehölzrodungen
  (nach Maßgabe besonders sensibler Lebensphasen betroffener Brutvogelarten und der Schlingnatter)
- Festsetzung 3.18: Verpflanzung nicht zu erhaltender Höhlen- und Biotopbäume
  (Habitatschutz Höhlenbrüter und Fledermäuse)
- Festsetzung 3.19: Installation von Nisthilfen im Planungsgebiet
  (Habitatergänzung Höhlenbrüter und Fledermäuse)
- Festsetzung 3.20: Habitatoptimierung Reptilien als Vorsorgemaßnahme: Um evtl. Randeffekten der geplanten Gewerbegebietserweiterungen nachhaltig entgegenzuwirken, sind Verbesserungen der aktuellen Lebensraumbedingungen im Planungsraum vorgesehen.

Einzelheiten bzgl. der vorgesehenen Maßnahmen können Anlage 4 (saP) und Kapitel A 3.7 der vorliegenden Planbegründung entnommen werden. Ein Teil der vorgenannten Maßnahmen findet auch als Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Berücksichtigung (vgl. Kapitel A 4.3)

4.3 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Der in Kapitel A 4.1 ermittelte Kompensationsbedarf von 80.868 Biotopwertpunkten (BWP) soll innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch folgende, naturschutzfachlich ausgerichtete Entwicklungsmaßnahmen bewältigt werden:

- Festsetzung 3.21: E1 - Rekultivierung, Entbuschung und Pflege eines vergreisten Streuobstbestandes auf Extensivgrünland mittlerer Standorte
- Festsetzung 3.22: E2 - Herstellung und Pflege eines weitständigen Streuobstbestandes auf artenreichem Extensivgrünland im Verbund mit naturnahen Landschaftsstrukturen
- Festsetzung 3.23: E3 - Erhaltungspflege naturnaher Baum-/Strauchheckenriegel; Sicherung ihrer wertgebenden Lebensraum- und Verbundfunktionen für den Gesamtentwicklungsraum
- Festsetzung 3.24: E4 - Herstellung und Pflege von artenreichem Extensivgrünland im Verbund mit naturnahen Landschaftsstrukturen

Durch die geplanten Entwicklungsmaßnahmen soll im unmittelbaren, räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum ein möglichst funktionsgleicher Ausgleich der von Eingriffen betroffenen Landschaftsstrukturen erzielt werden. Da es sich um das landschaftliche Vorfeld des nahe gelegenen Naturschutzgebietes „Kreuzberg bei Marktheidenfeld“ handelt, kommt den geplanten Maßnahmen eine besondere, naturschutzfachliche Bedeutung zu.

Auf Grundlage der Bewertungsrichtlinien des bayer. StMB 2021 kann die Kompensationswirkung der geplanten Entwicklungsmaßnahmen wie nachfolgend dargestellt ermittelt werden. Für die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland auf den langjährig intensiv ackerbaulich genutzten Hangstandorten wird vorsorglich von einem Entwicklungszeitraum von über 25 Jahren ausgegangen und eine entsprechende Zielwertkürzung um 1 Biotopwertpunkt (11 anstelle von 12 BWP gem. BayKompV) vorgesehen.

Eine Biotopwertsteigerung von insgesamt **85.302 Biotopwertpunkten** kann durch die vorgesehenen Maßnahmen erzielt werden:

Tfl.	BNT-Code, Beschreibung	BWP Bestand	Fläche (m²)	Entwicklungsziel	BWP Ziel	Komp.wirkung (BWP)
E1	B432/B13, Streuobst auf Extensivgrünland, stark vergreist/verbracht	9 (-1)	2.241	B441, Streuobst auf artenreichem Extensivgrünland	12	6.723
E2	B112, Strauchheckenriegel, naturnah	10	4.960	B112, Strauch-hecken, naturnah (Sicherung)	10	0
E3	A11, Intensivacker	2	7.594	B441, Streuobst auf artenreichem Extensivgrünland	11 (-1)	68.346
E4	A11, Intensivacker	2	1.137	G214, Artenreiches Extensivgrünland	11 (-1)	10.233
SUMME			**15.932**			**85.302**

Demnach kann durch die geplanten, naturschutzfachlichen Entwicklungsmaßnahmen ein deutlicher Kompensationsüberschuss im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erzielt werden.

Da die einzelnen Entwicklungsmaßnahmen gleichermaßen der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 BNatSchG dienen, sollen sie vollständig mindestens 1 Jahr vor Umsetzung weiterer Eingriffsvorhaben umgesetzt werden. So kann sichergestellt werden, dass insbesondere die bestehenden Lebensraumfunktionen für die europarechtlich geschützten Arten(gruppen) Schlingnatter und gehölzbezogene Brutvogel- und Fledermausarten dauerhaft gewahrt bleiben.

Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Erstellung einer detaillierten Ausführungsplanung vorgesehen, die im Vorfeld ihrer Umsetzung mit der Naturschutzverwaltung am Landratsamt Main-Spessart abgestimmt werden soll.

Teil B – Umweltbericht

1 Auftrag und gesetzliche Anforderungen

Die Stadt Marktheidenfeld beabsichtigt die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen für eine Erweiterung des an der Baumhofstraße langjährig ansässigen Betriebsstandortes der Procter & Gamble Manufacturing GmbH (P&G) zu schaffen. So können eine bedarfsgerechte Entwicklung des überörtlich bedeutsamen Gewerbebetriebs und Arbeitgebers, sowie dessen Fortbestand im Kernstadtgebiet Marktheidenfelds sichergestellt werden.

In diesem Zusammenhang soll der im Jahr 2019 in Kraft getretene Bebauungsplan „Baumhofstraße 40“ geändert und erweitert werden. Neben zusätzlichen, gewerbebaulichen Entwicklungsflächen im direkten Anschluss an bestehende Betriebseinrichtungen der P&G Manufacturing GmbH sind ein Mitarbeiterpark auf privaten Grünflächen und umfassende Ergänzungen der grünordnerischen wie naturschutzfachlichen Planinhalte vorgesehen. Hierbei gilt es, die Benachbarung des Plangebietes mit der sensiblen Wohnbebauung an der Baumhofstraße in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren gem. Teil 1 „Bauleitplanung“ BauGB, einschließlich Umweltprüfung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt etwa 4,94 ha.

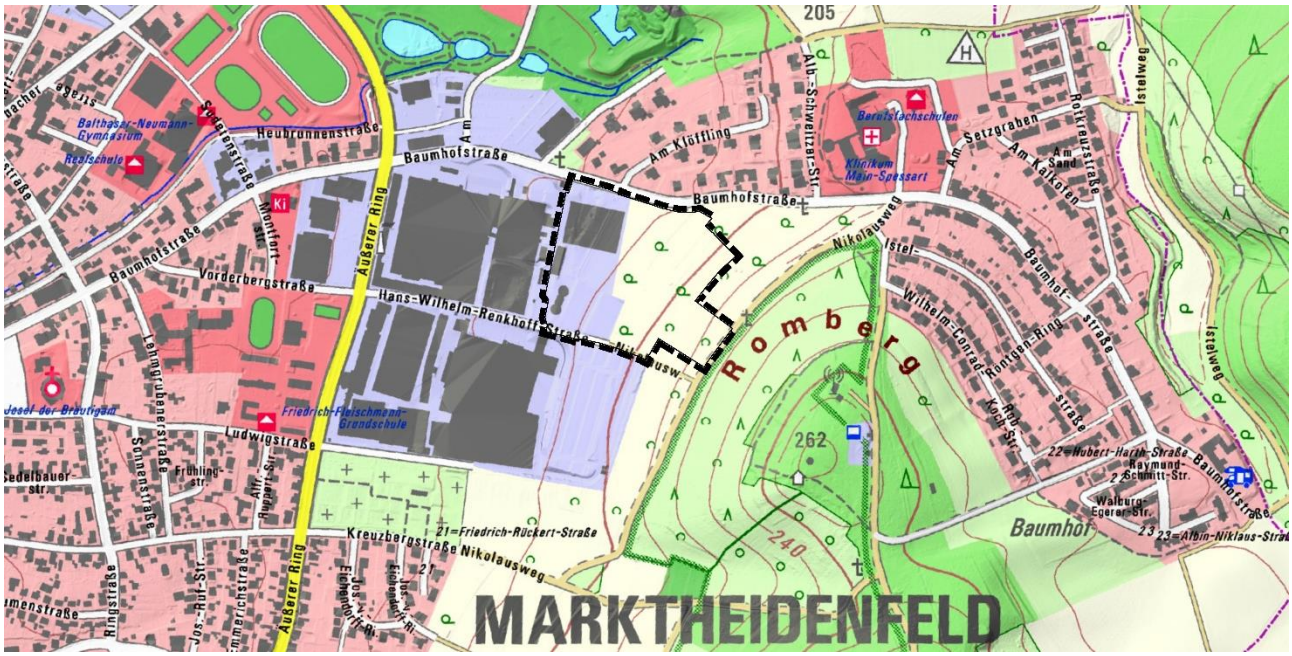
In Folge der europarechtlichen Anpassung des Baugesetzbuches vom 24. Juni 2004 (EAG-Bau) ist es gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen eines kommunalen Bauleitplanverfahrens erforderlich, eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 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, auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und auf 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 Planungsbüro FLECKENSTEIN Landschaftsplanung, Stadtplanung, Lohr am Main, beauftragt.

2 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

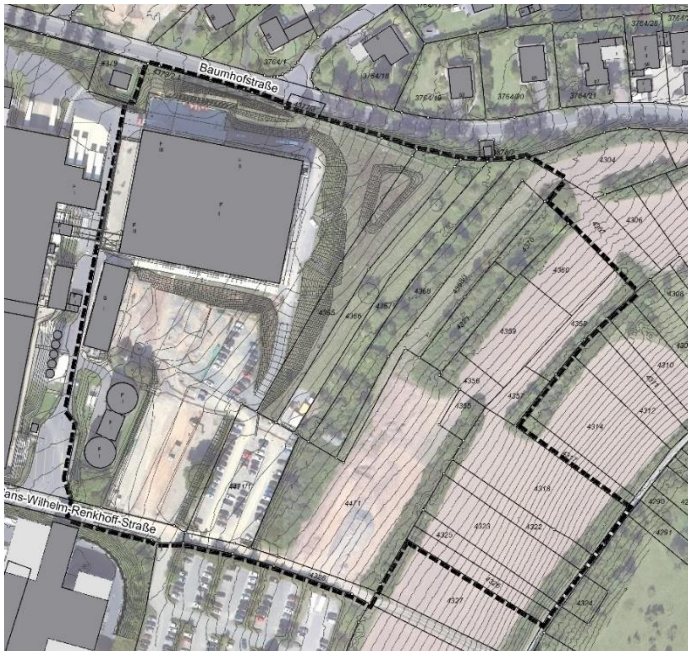
2.1 Allgemeine Angaben zum Untersuchungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Änderungs- und Erweiterungsplanung ist östlich der Marktheidenfelder Kernstadt gelegen und schließt unmittelbar östlich an das großflächige Gewerbequartier am äußeren Ring zwischen Baumhofstraße und Nikolausweg an. Im westlichen Teilbereich bezieht er bereits überbaute Betriebsflächen der Procter & Gamble Manufacturing GmbH zwischen der Hans-Wilhelm-von-Renkhoff Straße und der Baumhofstraße mit ein.



Lage des Planungsgebietes östlich des Äußeren Rings, Stadt Marktheidenfeld (Kartengrundlage: DTK25, bayer. LDBV 2022)

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches kann anhand der Kartendarstellung in Kapitel A 1.3 flurstücksscharf nachvollzogen werden. Seine Gesamtfläche beträgt etwa 4,94 ha.



Planungsgebiet südlich der Baumhofstraße (Kartengrundlage: ALKIS Daten, bayer. LDBV 2021)

Der westliche Teilraum des Planungsgebietes wurde in den vergangenen drei Jahren auf Grundlage des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes „Baumhofstraße 40“ i. d. F. vom 19.05.2019 bereits gewerbebaulich entwickelt. Neben Betriebsgebäuden der P&G Manufacturing GmbH entstanden private Verkehrsflächen und ein Mitarbeiterparkplatz an der Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße.
Im Zuge der baulichen Maßnahmen waren erhebliche Veränderungen der örtlichen Geländestruktur erforderlich, die sich heute in mehreren Geländeterrassen bzw. Bauebenen zeigen.
Die Höheneinstellung des großvolumigen Baukörpers südlich der Baumhofstraße wurde – entsprechend den Festsetzungen des bislang rechtskräftigen B-Planes – an der Höhe der Baumhofstraße in der Gebäudemitte ausgerichtet.

Die unmittelbar nordöstlich anschließenden Flächen (einschl. Flurstück 4365) wurden im Zuge des erforderlichen Geländeausgleichs zur Andeckung/Auffüllung von unbelastetem Erdaushub genutzt und zeigten im Kartierungsjahr 2022 noch eine entsprechend ruderalisierte Vegetationsstruktur.
Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen auf den Flurstücken 4471 und 4368/1, Gemarkung Marktheidenfeld wurden bislang nicht umgesetzt, da die betreffenden Teilflächen noch bis Mitte 2022 im Rahmen der Baustelleneinrichtung als Materialzwischenlager erforderlich waren. Auch eine betriebseigene Leitungstrasse war in diesem Bereich noch herzustellen. Zwischenzeitlich sind die betreffenden Flächen – entsprechend ihrer ursprünglichen Nutzung – landwirtschaftlich genutzt.

Im mittleren Planungsgebiet ist ein vergreister Streuobstbestand höherer Altersklasse auf stark verbrachtem/ verbuschtem Extensivgrünland ausgebildet. Der Bestand zeichnet sich durch einen höhlenreichen Altbaubestand und hohe Totholzvorräte aus (vgl. hierzu Kapitel A 4.1 und B 3.6)
Die östlichen Hangstandorte des Planungsgebietes sind in langjährig ackerbaulich genutzt und durch naturnahe, weitgehend höhenparallel ausgerichtete Strauchheckenriegel kleinräumig gekammert.

2.2 Untersuchungsumfang der Umweltprüfung

Mit der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden die zeichnerischen wie textlichen Festsetzungen der ursprünglichen Planfassung vom 19.05.2019 vollständig abgelöst. Der räumliche Geltungsbereich der ursprünglichen Planfassung wird durch die vorliegende Planänderung und -erweiterung vollständig überlagert.

Vor diesem Hintergrund findet im Rahmen der verfahrensbegleitenden Umweltprüfung sowohl der gewerbebaulich bereits entwickelte (westliche) Teilraum, als auch der von Planänderungen und -erweiterungen betroffene (östliche) Teilraum Berücksichtigung. Mögliche Auswirkungen auf das Umfeld des Planungsgebietes werden ebenfalls ganzheitlich mitbetrachtet.

2.3 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Untersuchungsgebiet

<u>Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung</u>

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 mehrfach fortgeschrieben. Die planerisch besonders relevanten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung wurden in Kapitel A 1.4 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 Planungsraum ist im Übergangsbereich des Naturraums 141-D „Talhänge des Mains und seiner Zuflüsse“ zum Naturraum 132-A „Remlingen-Ursrpinger-Hochflächen“ abgegrenzt und vermittelt zwischen dem Maintal und den randlichen Mager-/Trockenstandorten der östlich anschließenden Hochflächen. Unmittelbar östlich grenzt das Naturschutzgebiet „Kreuzberg bei Marktheidenfeld“ an, das als kleinteiliger Biotopkomplex auf Magerstandorten von naturnahen Gebüschen/Hecken, Streuobstparzellen und magerem Extensivgrünland geprägt ist.

Folgende Ziele und Maßnahmen des ABSP Lkr. Main-Spessart sind für vorliegende Umweltprüfung von Relevanz:

- Sicherung der Verbundfunktion der Mainhänge für trockenwarme Standorte und Trockenwälder.
- Erhalt von reichstrukturierten Landschaftsteilen mit Heckenkomplexen, Streuobst und Magerrasen; Ergänzung derartiger Strukturen in intensiver genutzten Räumen.
- Erhaltung und Wiederausdehnung der Nutzungsformen „kleinflächiger, extensiver Weinbau, Streuobstbau und extensive Mähnutzung“ in den offenen und relativ wenig verbuschten Hangbereichen.
- Verzicht auf Ausdehnung von Siedlungsgebieten, Wochenendgrundstücken und sonstigen Freizeitanlagen auf die Hangbereiche.

(vgl. ABSP Lkr. MSP, 1996)

Bauleitplanung Stadt Marktheidenfeld

In der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Marktheidenfeld (16. Planänderung, Stand 27.10.1999) ist das Planungsgebiet als Gewerbebaufläche dargestellt. Die Flächenausweisungen dienen – entsprechend den Ausführungen der Planbegründung zur Flächennutzungsplanung – vorrangig der Erweiterung und Standortsicherung der im Betrachtungsraum bereits ortsansässigen Firmen Warema und Braun (heute P & G Manufacturing GmbH). Für die vor Ort bestehenden Heckenstrukturen sind Erhaltungsgebote vorgesehen. Sie sollen im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten weitestgehend erhalten und in die Gewerbebaufläche eingebunden werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung soll eine qualifizierte Grünflächenplanung erstellt werden, um eine harmonische Einbindung des Siedlungsraumes am Fuße des Rombergs sicherzustellen. Auch die Benachbarung des Plangebietes mit dem sensiblen Wohnquartier nördlich der Baumhofstraße und die Beseitigung von anfallendem Abwasser gilt es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eingehend zu prüfen und zu berücksichtigen (vgl. Begründung zum FNP Marktheidenfeld, 27.10.1999).

Vor diesem Hintergrund erfolgt die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Baumhofstraße 40“ entsprechend den Anforderungen gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (Ableitungsgebot; vgl. Kapitel A 1.4).

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 1.4 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.

2.4 Ziele und Inhalte der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Übergeordnetes Ziel der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Baumhofstraße 40“ ist es, eine bedarfsgerechte Entwicklung des überörtlich bedeutsamen Gewerbebetriebs Procter & Gamble Manufacturing GmbH (P&G) am aktuellen Betriebsstandort im Kernstadtgebiet Marktheidenfelds sicherzustellen. Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird hierbei durch vorliegende Planung vollständig überlagert und um weitere Entwicklungsflächen nach Südosten erweitert.

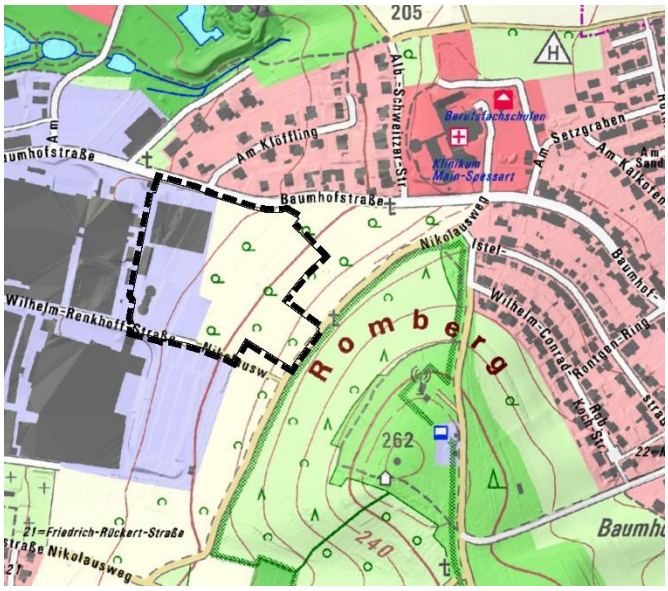
Die vor dem Hintergrund dieses übergeordneten Planungsziels durch die Stadt Marktheidenfeld im Einzelnen verfolgten, planerischen Leitlinien können Kapitel A 3.1 der vorliegenden Planbegründung entnommen werden.

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



Lage des Planungsgebietes auf den zum Rom- und Kreuzberg ansteigenden Maintalflanken (Kartengrundlage: DTK25, bayer. LDBV 2022)

Naturräumlich betrachtet ist der Planungsraum in einem Übergangsbereich des Naturraums 141-D „Talhänge des Mains und seiner Zuflüsse“ zum Naturraum 132-A „Remlingen-Ursrpinger-Hochflächen“ gelegen und vermittelt zwischen dem Maintal und den randlichen Mager-/Trockenstandorten der östlich anschließenden Hochflächen.
Der Betrachtungsraum ist durch höhenparallel ausgebildete Heckenriegel kleinräumig gegliedert und weist sowohl ackerbauliche Nutzungen, als auch Grünlandbestände (teils brachgefallen und mit Streuobst durchsetzt) auf.
Unmittelbar östlich grenzt das Naturschutzgebiet „Kreuzberg bei Marktheidenfeld“ an, das als kleinteiliger Biotopkomplex auf Magerstandorten von naturnahen Gebüschen/Hecken, Streuobstparzellen und magerem Extensivgrünland geprägt ist.

Das Planungsgebiet ist durch mäßig steile Nordwesthanglagen geprägt, die im westlichen, baulich überprägten Teilbereich bereits erheblich verändert bzw. terrassiert wurden. Während im mittleren Plangebiet maximale Hangneigungen von etwa 10 bis 12 % erreicht werden, beträgt die Neigung im östlichen Grenzbereich bis zu 18 %.
Die absolute Geländehöhe variiert zwischen 182,5 m ü. NN im Bereich der Bestandsbebauung und 215 m ü. NN am südöstlichen Grenzbereich des Plangebietes (vgl. Kartendarstellung Kapitel A 2.4)

3.2 Umweltmedium Fläche

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes umfasst etwa 4,94 ha.

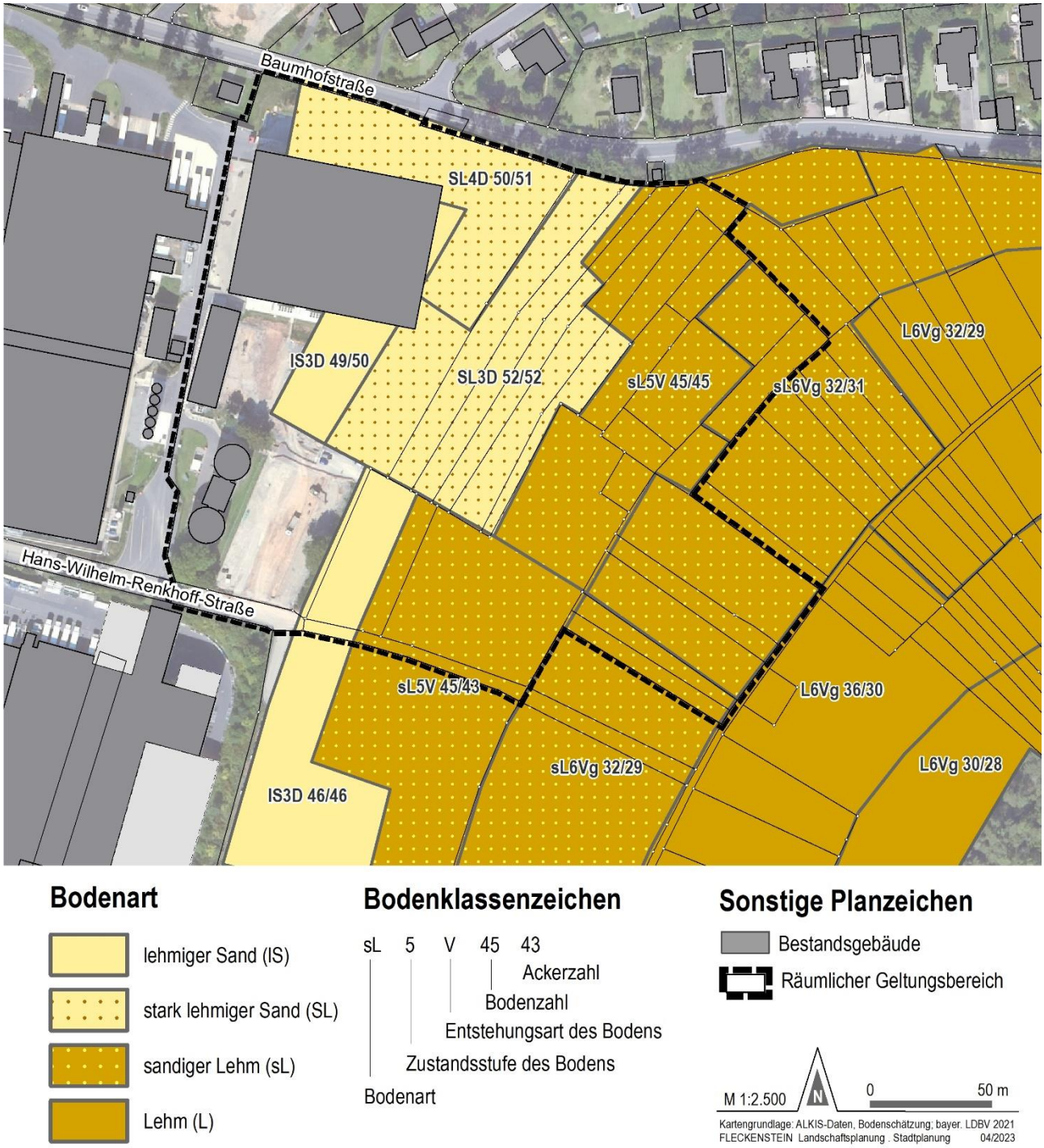
Hiervon werden etwa 2,3 ha bereits zum aktuellen Zeitpunkt von gewerbebaulichen Anlagen (Gebäude, Verkehrs- und Parkierungsflächen) und begleitenden, siedlungsbezogenen Grünflächen eingenommen (westlicher Teilraum). Landwirtschaftliche Nutzungen unterschiedlicher Intensität (Ackerbau, Grünland, Streuobst) sind auf einer Gesamtfläche von etwa 1,92 ha und naturnahe Gehölzstrukturen auf etwa 0,72 ha vorzufinden (östlicher Teilraum).

Zwar werden durch die vorliegende Planänderung zusätzliche, derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen für die gewerbebauliche Entwicklung vor Ort in Anspruch genommen, jedoch soll ein großer Flächenanteil (insgesamt etwa 2,15 ha) grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen vorbehalten werden. Hier kann auf einer Teilfläche von etwa 1,1 ha eine zumindest extensive, landwirtschaftliche Nutzung (Grünlandwirtschaft) eingebunden werden.

3.3 Umweltmedium Geologie und Boden

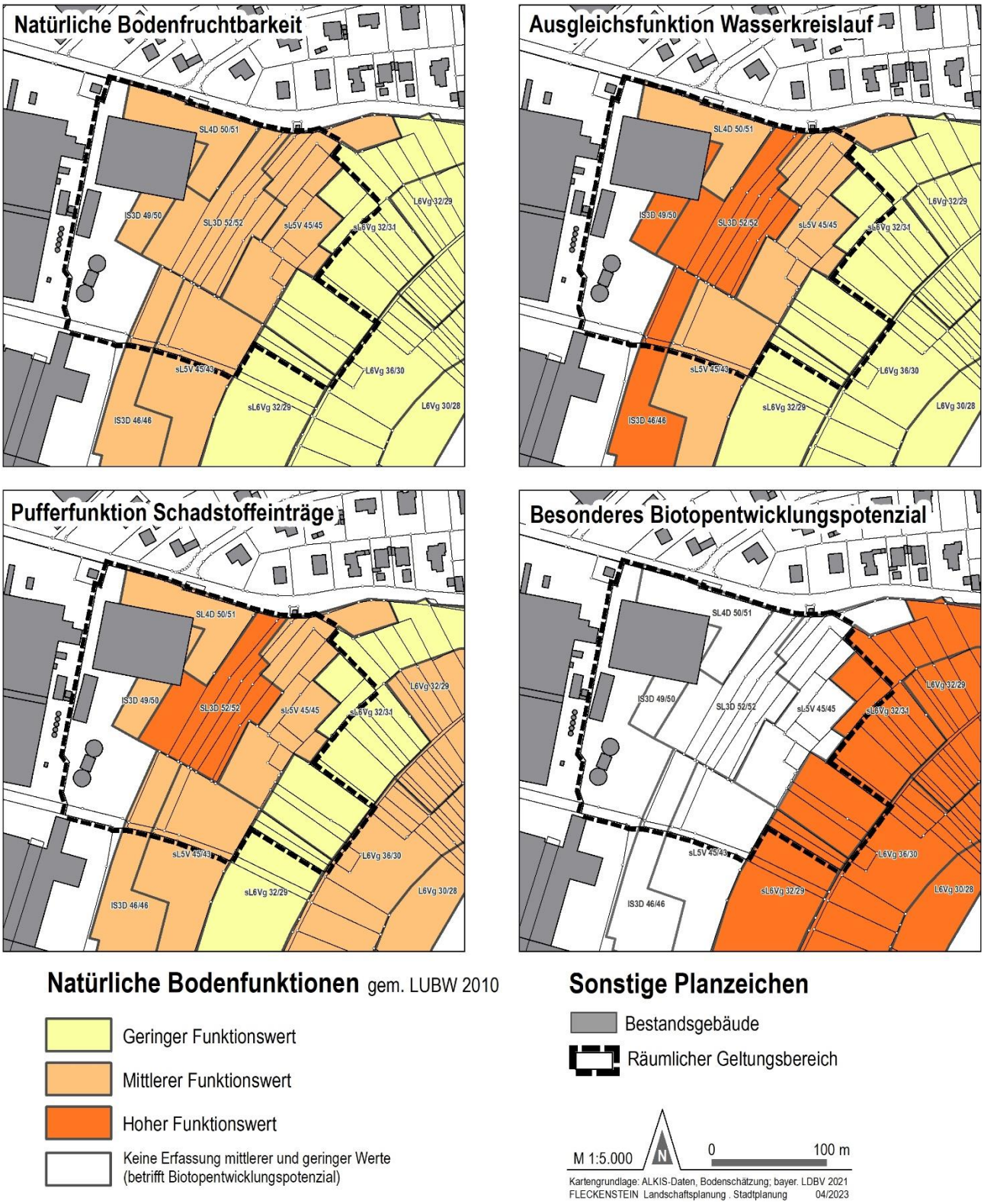
Die geologischen Grundlagen im Betrachtungsraum sind im westlichen Bereich durch Quartäre Talfüllungen (Flussschotter: Kiese, Sande) und im östlichen Bereich durch Formationen des Unteren Muschelkalks bestimmt (vgl. Umweltatlas Bayern, dGK25, bayer. LfU 2023). Entsprechend der Bodenübersichtskarte des bayerischen Umweltatlas des bayer. LfU 2023 bildeten sich auf diesen geologischen Grundlagen vorwiegend Braunerden, kleinflächig Podsol-Braunerden aus Sanden und Sandlehmen (Objektnummer 22a) heraus.

Entsprechend historischer Bodenschätzungsdaten (ALKIS-Daten 2021, Bodenschätzung, bayer. LDBV 2021), sind im Planungsraum Sande und Lehme mittlerer Bonität ausgebildet; es lassen sich folgende, homogene Bodeneinheiten abgrenzen:



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:



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 (außerhalb der baulich bereits erheblich überprägten Teilräume) wie folgt zusammenfassen:

- Baulich bislang nicht überprägte Böden sind im westlichen und mittleren Plangebiet durch eine mittlere, natürliche Ertragsfähigkeit gekennzeichnet (mittlere Bonität); in den östlichen Grenzbereichen herrscht hingegen eine geringe Bonität vor (Ackerzahlen 29-31).
- Als Ausgleichskörper im natürlichen Wasserkreislauf und Puffermedium gegenüber Schadstoffeinträgen zeigen die natürlichen Böden im mittleren Plangebiet hohe Funktionswerte; deutlich geringere Funktionswerten sind den sandigen Lehmen (zumeist in steilerer Hanglage) in den östlichen Grenzbereichen zuzuschreiben.
- Grundsätzlich tragen alle natürliche Bodenkörper ein Entwicklungspotenzial als Standort/Grundlage für natürliche Vegetationsstrukturen. Besondere Biotopentwicklungspotenziale, die sich durch Standortextreme wie z. B. Flachgründigkeit, magere Standortbedingungen, sehr feuchte oder trockene Standorte ergeben können, sind jedoch den nährstoffarmen Böden im östlichen Grenzbereich (Übergang zu steileren Hängen des Rom- und Kreuzbergs) beizumessen.
- Hinweise auf landschaftsgeschichtlich besonders bedeutsame Bodenstrukturen liegen nicht vor.

3.4 Umweltmedium Wasser

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind den Planungsraum nicht einbezogen. Auch periodisch oder episodisch wasserführende Gräben (z. B. Weg- oder Straßenseitengräben) sind derzeit nicht ausgebildet.
Angesichts der mäßig steilen Hanglagen die sich östlich am Rom- und Kreuzberg deutlich über das Plangebiet hinaus fortsetzen, muss jedoch von einem episodisch stärkeren Oberflächenwasserabfluss (insbesondere im Falle von Starkregenereignissen) ausgegangen werden, zumal in großen Teilräumen lehmige Bodensubstrate vorherrschen.
In diesem Zusammenhang ist den höhenparallel verlaufenden Strauchheckenriegeln, die vereinzelt auch Geländesenken aufweisen, eine Bedeutung für (1) die Hangstabilität, (2) die Bodenerosionssicherung und (3) die Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser (Außenbereichswasser) zuzuschreiben.

Grundwasserneubildungsfunktion

Große Teilräume im Planungsgebiet (westlicher Teilraum) sind baulich erheblich überprägt und tragen nur noch im Bereich der begleitenden Freiflächen (Verkehrsbegleitgrün, Siedlungsgrün) zur örtlichen Grundwasserbildung bei.
Größere, natürliche Infiltrationspotenziale zeigen vor allem die natürlichen (lehmigen) Sandstandorte im mittleren Planungsraum; zwar bedingen die Hanglagen im Plangebiet einen generell erhöhten Oberflächenwasserabfluss, jedoch wirken die Grünlandnutzungen und Gehölzbestände im mittleren Planungsraum entgegen und steigern die örtlichen Versickerungsleistungen.
Deutlich geringer ist die Grundwasserneubildung derzeit im östlichen Grenzbereich des Planungsraumes einzustufen. Zunehmend lehmige Standortbedingungen, ackerbauliche Nutzungen und steilere Geländeneigungen gehen mit einer geringeren Versickerungsleistung und einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss einher. Von großer, wertsteigernder Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die höhenparallel verlaufenden Heckenriegel, die den Oberflächenwasserabfluss mindern und zumindest Teilmengen zurückhalten können.

Grundwasserschutzfunktion

Unter der Annahme eines lagebedingt hohen Grundwasserflurabstands von deutlich über 2,0 m (genauere Informationen liegen hierzu derzeit nicht vor) kann angesichts der ausgebildeten Bodenarten von einer mittleren Grundwasserschutzfunktion in sandigeren und einer hohen Grundwasserschutzfunktion in lehmigeren Teilbereichen ausgegangen werden (außerhalb der bereits überbauten Flächen).

Die steileren Hanglagen mit entsprechend erhöhten Oberflächenwasserabflussraten begünstigen jedoch Konzentrationen möglicher Schad- oder Nährstoffemissionen in den Geländetiefpunkten (Schad- und Nährstoffsenken).

3.5 Umweltmedium 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).

Gelände- und Stadtklima

Im räumlichen Verbund mit den umgebenden, offenen Landschaftsteilen am Romberg und Kreuzberg kann den bislang nicht überbauten Teilräumen im Planungsgebiet eine Bedeutung als Kaltluftproduktionsraum bzw. für den örtlichen Wärmeausgleich zwischen dem überwärmten Stadtgebiet Marktheidenfelds und der offenen Landschaft beigemessen werden. Während die mäßig steilen Hanglagen einen Abfluss entstehender Kaltluftmassen in das Kernstadtgebiet begünstigen, wirkt sich die bestehende Bebauung, insbesondere die großvolumige Gewerbebebauung, nachteilig auf den Kaltluftabfluss aus (Barrierewirkungen). Aus stadtklimatischen Gründen sollte eine Erweiterung der Hangbebauung stringent auf das westliche und teilflächig mittlere Planungsgebiet begrenzt werden.

Die naturnahen Strauchheckenriegel bilden im Planungsraum zwar ebenfalls Barrierestrukturen im Hinblick auf den Abfluss entstehender Kaltluftmassen, tragen aufgrund ihres Filtrationspotenzials jedoch zur örtlichen Luftregeneration bei. Angesichts der deutlich ausgebildeten Geländeneigungen dürfte die Barrierewirkung der Heckenriegel nicht mit erheblichen Kaltluftstauungen einhergehen.

3.6 Umweltmedium 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. FNP Stadt Marktheidenfeld 1999).

Aktuelle Lebensräume, Biotop- und Nutzungstypenstruktur

Der westliche Planungsraum wurde in den beiden vergangenen Jahren auf Grundlage des Bebauungsplanes „Baumhofstraße 40“ i. d. F. vom 19.05.2019 großflächig überbaut und ist heute von Gewerbebebauung, Verkehrsflächen sowie PKW- und LKW-Stellflächen bestimmt. In diesem Bereich sind die Lebensraumpotenziale auf siedlungsbezogene Grünflächen, teils mit jungen Gehölzbeständen und Einzelbäumen mittlerer Altersklasse, begrenzt. Insbesondere die steilen west- und südexponierten Geländeböschungen, die sich durch die erforderlichen Baugrundterrassierungen ergeben haben, bergen jedoch naturschutzfachlich interessantes Entwicklungspotenzial als Mager- und Trockenstandorte.
Östlich der Gewerbebauflächen schließen Grünlandbestände unterschiedlicher Ausprägung an. Während die siedlungsnahen Teilflächen in Folge baubedingter Randeffekte (Geländeausgleich, Oberbodenauftrag/Auffüllungen, Neuansaat) im Kartierungsjahr 2022 noch eine vergleichsweise hohe Dichte an Ruderalarten und Störungszeigern aufwiesen, sind die Grünlandstandorte auf den FlNrn. 4366, 4367 und 4368 durch zunehmende Verbrachung und Verbuschung gekennzeichnet.

Junger, ruderalisierter Gras-/Krautbestand auf baubedingt überprägten Flächen unmittelbar östlich der Siedlungsgrenze im Plangebiet (Juli 2022)

Besonders deutlich zeigen sich Verbuschungen im Bereich eines hochstämmigen Streuobstbestandes auf den Flurstücken 4367 und 4368. Der Obstbestand mittlerer bis hoher Altersklasse ist in Folge langjährig ausgebliebener Pflegeschnitte stark vergreist, weist jedoch eine hohe Dichte an habitatwirksamen Stammhöhlungen und Rindenabplatzungen auf. Alle derzeit bestehenden Höhlenbäume wurden im Rahmen der Kartierarbeiten 2022 erfasst und planerisch berücksichtigt (vgl. nachstehende Kartendarstellung „Realnutzung“). Der Streuobstbestand wurde auch im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern als Biotopstruktur registriert.

Vergreister Streuobstbestand auf verbuschender Grünlandbrache (Februar 2022)

Stammhöhlungen im Streuobstbestand östlich der bestehenden Siedlungsgrenze (Februar 2022)

Südlich an den Streuobstbestand grenzt eine aufgelassene, gezäunte Garten- bzw. Freizeitfläche an, deren ursprüngliche Funktion anhand mehrerer Nadelholzgruppen und lichter Teilbereiche noch erahnt werden kann. Jedoch ist der Bereich zwischenzeitlich ebenfalls stark durch natürliche Sukzessionsprozesse gekennzeichnet (Schlehen- und Haselgebüsche).

Die östlich anschließenden Hangstandorte sind durch naturnahe Strauchheckenbestände in höhenparalleler Ausrichtung kleinräumig gekammert und von ackerbaulichen Nutzflächen geprägt. Die Heckenriegel zeigen zwar eine breite Gehölzstruktur, werden jedoch von nur sehr schmalen Gras-/Krautsäumen begleitet; in Teilbereichen sind krautige Saumstrukturen lediglich auf die Gehölztraufe beschränkt oder fehlen gänzlich. Insofern sind die Strukturen in ihrer Vernetzungsfunktion derzeit deutlich eingeschränkt.

Strauchheckenriegel mit nur sehr schmalen Saumstrukturen (April 2022)

Die ackerbaulichen Nutzflächen zeigen einen auffällig hohen Skelettanteil und können als Kalkscherben-Äcker eingestuft werden. Im Kartierungsjahr 2022 wurden sie von Rapskulturen eingenommen.
Ausnahmen bildeten die Flurstücke 4471 und 4368/1, die im Jahr 2022 noch als Erdaushubzwischenlager genutzt, oder kurzzeitig stillgelegt wurden. Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Baumhofstraße 40 (i. d. F. vom 19.05.19) sieht in diesen Bereichen naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen vor, die bis zum Kartierungsjahr 2022 baubedingt noch nicht umgesetzt werden konnten.

Die aktuellen Biotop- und Nutzungstypen (Realnutzung) wurden im Jahr 2022 vor dem Hintergrund der BayKompV flächendeckend kartiert und können anhand der nachfolgenden Kartendarstellung teilflächenscharf nachvollzogen werden.

BNT-Code	Kurzbeschreibung Biotop-/Nutzungstyp	Biotopwert (BWP)	Fläche (m²)
A11	Intensivacker	2	12.791,0
B112	Mesophiles Gebüsch, naturnahe Strauchheckenriegel; krautige Saumstrukturen sehr schmal ausgebildet oder fehlend	10	6.262,3
B116	Gebüsche ruderaler Standorte; teils aufgelassene Garten-/ Freizeitfläche mit standortfremden Gehölzen; gezäunt	7	974,5
B432/B13	Streuobstbestand, mittlere-alte Ausprägung, vergreist/ungenutzt, auf stark verbuschendem Extensivgrünland	9	2.383,3
G211/K11	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland mit Übergängen in artenarme Staudenflur (baubedingte Standortstörungen)	6	2.478,0
G213	Artenarmes Extensivgrünland, teils verbrachend/verfilzend	8	1.547,7
P11	Grünanlage im Siedlungsraum, teils mit Gehölzbestand junger bis mittlerer Altersklasse	5	5.798,3
V11	PKW- und LKW-Parkplatz, vollversiegelt	0	6.601,7
V11	Straßenverkehrsfläche, vollversiegelt	0	4.561,1
V32	Feldwirtschaftsweg, befestigt	1	261,7
X4	Gebäude im Gewerbegebiet	0	5.731,3
SUMME			**49.390,9**

Realnutzung im Planungsgebiet

Grundlage: Realnutzungskartierung Mai 2022

- B112 — Baum-/Strauchhecke, naturnah, mesophil
- B116 — Gebüsche/Hecken stickstoffreicher/ruderaler Standorte; hier: aufgelassenes Obst-/Gartengrundstück
- Streuobstbestand höherer Altersklasse (vergreist) auf stark verbuschter Grünlandbrache (B432/B13)
- G213 — Artenarmes Extensivgrünland, teils verbracht
- G211/K11 — Artenarmes Grünland, mäßig extensiv genutzt, mit Übergängen in artenarme Staudenfluren (Störungszeiger)
- A11 — Intensivacker einschl. kurzzeitiger Brachestadien
- P11 — Grünanlage einschl. Baumbestand geringer bis mittlerer Altersklasse
- X4 — Gebäude im Siedlungsraum/Gewerbegebiet
- V11 — Straßenverkehrsfläche und Stellplätze, versiegelt
- V32 — Wirtschaftsweg, befestigt

- Obstbaum, hohe Altersklasse
- Obstbaum, mittlere Altersklasse
- Obstbaum, geringe Altersklasse
- Laubbaum, mittlere Altersklasse
- Laubbaum, geringe Altersklasse
- Nadelbaum, mittlere Altersklasse
- Nadelbaum, geringe Altersklasse
- Höhlen-/Biotopbaum

Sonstige Planzeichen

- Höhenschichtlinien im 1m-Raster (bayer. LDBV 2022)
- Amtlich kartiertes Biotop (bayer. LfU 2021)
- Geltungsbereich B-Plan

Besondere Lebensraumfunktionen, Artnachweise

Angesichts der gegebenen Biotop- und Habitatstruktur im Planungsgebiet und der zu erwartenden Eingriffskulisse wurden im Jahr 2022 systematische, zoologische Grundlagenerhebungen im Hinblick auf die folgenden Arten und Artengruppen durchgeführt:

- Brutvögel der halboffenen Kulturlandschaft
- Haselmaus (Muscardinus avellanarius)
- Reptilien (Fokus Zauneidechse, Schlingnatter)

Ergänzt wurden diese systematischen Erhebungen durch Lebensraumpotenzialabschätzungen für gehölzbezogene Fledermausarten und selektive Tagfalterkontrollen.

Die Erhebungen wurden im Rahmen einer speziellen, artenschutzrechtlichen Prüfung gem. § 44 BNatSchG durchgeführt und sind in Anlage 2 der vorliegenden Planbegründung dokumentiert.

Folgende bemerkenswerte Arten/Artengruppen konnten nachgewiesen werden:

- Brutvogelarten der halboffenen Kulturlandschaft

  Im Planungsraum konnten im Jahr 2022 insgesamt 49 Brutvogelarten beobachtet werden, wovon 5 Arten auf Grundlage der Roten Liste Bayerns als gefährdet gelten und weitere 10 Arten auf der Vorwarnliste Bayern geführt werden (vgl. Brönner, H. 2022, Anlage 2). Bemerkenswerte Artvorkommen konnten innerhalb und in den Randbereichen der Gehölzstrukturen im Planungsgebiet festgestellt werden:

Revierzentren bemerkenswerter Brutvogelarten (Brönner, H. 2022; Anlage 2)

- Haselmaus (Muscardinus avellanarius, FFH Anhang IV Art)

  Ein Vorkommen der Haselmaus im Bereich der naturnahen Strauchheckenbestände im Planungsgebiet konnte mit Hilfe systematischer Kartierungen im Jahr 2022 ausgeschlossen werden (vgl. Anlage 2).

- Schlingnatter (Coronella austriaca, RLBY 2, FFH Anhang IV Art)

  Die Schlingnatter konnte im Bereich der südexponierten Strauchhecken im nördlichen Planungsgebiet und innerhalb des verbuschenden Streuobstbestandes nachgewiesen werden.

- Zauneidechse (Lacerta agilis, RLBY 3, FFH Anhang IV Art)

  Die Zauneidechse konnte im Jahr 2022 ausschließlich im Bereich eines Streuobstbestands östlich des Planungsgebietes nachgewiesen werden. Es wird davon ausgegangen, dass sich das Vorkommen auf diesen kleinflächigen (isolierten) Bereich begrenzt und die übrigen Teilräume im Untersuchungsraum derzeit nicht in Zauneidechsenreviere eingebunden sind (vgl. Anlage 2).

- Westliche Blindschleiche (Anguis fragilis)

  Vor allem im Bereich der zunehmend verbrachenden Grünlandstandorte im nördlichen Planungsgebiet konnte im Jahr 2022 ein zahlreiches Vorkommen der Westlichen Blindschleiche festgestellt werden (vgl. Anlage 2).

Ergebnisse systematischer Reptilienkartierungen 2022 (Fleckenstein, M. 2022; vgl. Anlage 2)

- Gehölzbezogene Fledermausarten

  Der stark vergreiste und zunehmend verbuschende Streuobstbestand im mittleren Planungsraum wird von zahlreichen Höhlenbäumen gebildet und bietet ein entsprechend ausgeprägtes Habitatpotenzial für gehölzbezogene Fledermausarten. Neben Transfer- und Sommerhabitaten sind gleichermaßen Winterlebensräume denkbar. Systematische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

3.7 Umweltmedium Landschaftsästhetik und –erleben

Das Planungsgebiet stellt sich östlich der bereits überbauten Teilflächen als kleinteilig strukturierter Landschaftsraum mit einem sehr hohen Anteil naturnaher und ortstypischer Landschaftsstrukturen dar. Im Verbund mit den östlich und südlich anschließenden Hängen des Rom- und Kreuzberges ist er durch ein hochwertiges Landschaftsbild gekennzeichnet. Aufgrund seiner exponierten Hang- und Höhenlage ist der Planungsraum durch eine hohe Fernwirksamkeit charakterisiert.

Überformungen des örtlichen Landschaftsbildes gehen auf die unmittelbar angrenzenden Siedlungsräume, insbesondere die großvolumige Gewerbebebauung beidseits der Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße zurück.

Östlich des Plangebietes verläuft der Nikolausweg am Kreuzberg, der von der ortsansässigen Bevölkerung regelmäßig zu Naherholungszwecken genutzt wird. In diesem Zusammenhang kommt auch dem im südlichen Grenzbereich des Plangebietes verlaufenden Feldwirtschaftsweges eine Bedeutung zu.

3.8 Umweltmedium 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.

Während der Planungsraum westlich und südlich von wenig störungsempfindlicher Gewerbebebauung, von Erschließungs- und Parkierungsflächen umgeben ist, grenzt unmittelbar nördlich der Baumhofstraße ein sensibles Wohnquartier an. Erheblich nachteiligen Auswirkungen auf dieses Wohngebiet, insbesondere durch betriebsbedingte Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet, gilt es wirkungsvoll vorzubeugen.

Ziel der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist es, die bedarfsgerechte Entwicklung des überörtlich bedeutsamen Gewerbebetriebs Procter & Gamble Manufacturing GmbH (P&G) langfristig sicherzustellen. Das Unternehmen ist von großer Bedeutung für den regionalen Arbeitsmarkt und trägt vor diesem Hintergrund auch für das Umweltmedium Mensch eine wertgebende Funktion.

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

3.9 Umweltmedium 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.

Im südlichen Grenzbereich des Planungsgebietes bestehen wichtige Erschließungseinrichtungen (Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße, anschließender Feldwirtschaftsweg) deren Funktions- und Leistungsfähigkeit auch weiterhin zu gewährleisten ist.

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

Die kleinräumig gekammerten Hanglagen im Planungsraum sind durch eine langjährige ackerbauliche Nutzung geprägt. Sollte die zu prüfende Bauleitplanung nicht umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass an einer landwirtschaftlichen Flächennutzung festgehalten wird, wenngleich angesichts der gegebenen Standortbedingungen Flächenextensivierungen (Stilllegungen, KULAP-Programme, Umwandlung in Grünlandstandorte) denkbar sind. Mit derartigen Flächenextensivierungen wären jedoch keine erheblich nachteiligen Veränderungen des derzeitigen Umweltzustands verbunden, sofern sie nicht in ungelenkte Sukzessionsprozesse übergehen.

Im Falle der mehrjährigen Brachestandorte im mittleren Planungsraum muss von einem Fortschreiten der Verbuschung und Vergreisung ausgegangen werden, sollte der zur prüfende Bauleitplan nicht umgesetzt werden. Hiermit wären längerfristig Lebensraumverluste sowie Veränderungen des örtlichen Landschaftsbilds verbunden.

Veränderungen der aktuellen Parameter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind in begrenztem Umfang auch für den Fall denkbar, dass bauliche Entwicklungen auf Grundlage von § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich; z. B. im Rahmen landwirtschaftlicher Privilegierung) eingeleitet werden; im Bereich der Hanglangen erscheint eine solche Entwicklung jedoch unwahrscheinlich.

Die Ausweisung naturschutz- oder wasserrechtlicher Schutzgebiete auf Grundlage der einschlägigen Fachgesetze ist derzeit nicht vorgesehen oder zu erwarten.

Insgesamt sind erhebliche Veränderungen des aktuellen Umweltzustands eher unwahrscheinlich, sollte der zu prüfende Bauleitplanentwurf nicht umgesetzt werden.

4 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.

4.1 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>Mögliche, baubedingte Wirkfaktoren der Planung</u>

- Geländenivellierung, Abgrabungen, Aufschüttungen
- 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>Mögliche, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren der Planung</u>

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

4.2 Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Umweltauswirkungen

Im Vorfeld einer detaillierten Betrachtung vorhabenbedingter Umweltauswirkungen, sollen im Weiteren umweltentlastende Maßgaben des Bauleitplanes zusammengestellt werden. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, artenschutzfachliche Maßnahmen, sowie um Vorkehrungen zum Schutz der Umweltmedien Mensch, Kultur- und Sachgüter.

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

Maßnahme/Festsetzung		Maßnahmen-kategorie	Entlastete Umweltmedien
1	Konzentration der gewerbebaulichen Erweiterungsflächen im südlichen Planungs-raum; keine eine zusätzliche Gewerbebauflächenentwicklung an der Baumhofstraße bzw. im näheren Umfeld des Wohnquartiers nördlich der Baumhofstraße.	Vermeidung, Minimierung	M
2	Begrenzung von Gebäudehöhen unter besonderer Berücksichtigung der exponierten Lage des Plangebietes und des bestehenden Geländeniveaus	Vermeidung, Minimierung	LÄS, M
3	Vorgabe von Mindesthöhen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe von Gebäuden; Begrenzung vorbereitender Geländeabgrabungen	Minimierung	B
4	Festsetzung einer differenzierten Geräuschkontingentierung nach Maßgabe störungsempfindlicher Immissionssorte im Umfeld des Gewerbequartiers	Vermeidung, Minimierung	M
5	Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Carports, PKW- und LKW-Stellplätzen auf die überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb der Baugrenzen).	Vermeidung, Minimierung	B, F, W, K+L, A+L, LÄS, M
6	Begrenzung der Grundflächenanteile von offenen PKW-Stellplätzen, Parkdecks und Parkhäusern auf Gewerbebaugrundstücken.	Vermeidung, Minimierung	B, F, W, K+L, A+L, LÄS, M
7	Begrenzung der Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße	Minimierung	W, M, K+S
8	Verpflichtung zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie auf Dach- und Stellplatzflächen	Vermeidung, Minimierung	K+L, M
9	Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen auf Flachdächern und flach geneigten Dachflächen	Minimierung	W, K+L, A+L, LÄS, M
10	Verpflichtung zur Anlage von Regenwasserzisternen, Regenwassernutzung	Minimierung	W
11	Begrenzung von Lichtemissionen im Außenbereich	Minimierung	A+L
12	Erhaltung eines Großteils der naturnahen Gehölzstrukturen und des habitatwirksamen Höhlenbaumbestands im Planungsgebiet	Vermeidung, Minimierung	B, F, W, K+L, A+L, LÄS, M
13	Durchgrünung/Strukturanreicherung der geplanten, privaten Grünflächen	Minimierung	A+L, LÄS, M
14	Neuschaffung großflächiger, strukturreicher Grünflächen mit naturschutzfachlicher Zielausrichtung; besondere Berücksichtigung naturnaher Bestandsstrukturen	Kompensation	B, W, K+L, A+L, LÄS, M
15	Festsetzung eines artenschutzfachlich vertretbaren Zeitraums für unvermeidbare Gehölzrodungen	Vermeidung, Minimierung	A+L
16	Verpflanzung nicht zu erhaltender Höhlen- und Biotopbäume innerhalb des Planungsraumes nach Maßgabe artenschutzfachlicher Anforderungen	Vermeidung	A+L
17	Installation von Nisthilfen im Planungsraum und Einbindung von speziellen Habitatstrukturen für Reptilien in Ausgleichsflächen	Vermeidung, Minimierung	A+L
18	Durchgrünung der bestehenden und geplanten PKW-Stellflächen im Plangebiet.	Minimierung	B, W, K+L, A+L, LÄS
19	Festsetzung versickerungsfähiger Bodenbeläge auf KfZ-Stellflächen, Wegen und Lagerflächen.	Minimierung	B, W
20	Begrenzung von Lichtemissionen im Plangebiet zum Schutz der örtlichen Insektenfauna.	Minimierung	A+L

Maßnahme/Festsetzung		Maßnahmen-kategorie	Entlastete Umweltmedien
21	Festsetzung einer ortsbildverträglichen Dach- und Fassadengestaltung.	Vermeidung	LÄS, M, K+S
22	Begrenzung von Befestigungsmaßnahmen im Bereich von Stellplätzen und auf Geh- und Wirtschaftswegen	Minimierung	B, W, K+L
23	Hinweis auf naturraumtypische Baumarten, ortstypische Obstbaumarten und –sorten, sowie standortheimische Straucharten und klimatolerante Baumarten, die vorrangig Verwendung finden sollen.	Minimierung	A+L, LÄS
24	Hinweis auf Speicherung oder Versickerung von anfallendem Dach- und Oberflächenwasser innerhalb von Baugrundstücken.	Minimierung	B, W
25	Empfehlung von Freiflächengestaltungsplänen im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens.	Vermeidung, Minimierung	B, F, W, K+L, A+L, LÄS, M
26	Empfehlungen zum allgemeinen Insekten- und Vogelschutz im Plangebiet	Vermeidung, Minimierung	A+L
27	Verweis auf den gesetzlichen Bodenschutz und den gesetzlichen Denkmalschutz.	Vermeidung, Minimierung	B, W, K+S

B	Umweltmedium Boden		
F	Umweltmedium Fläche	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.

4.3 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 Fläche</u>

Zwar umfasst das Planungsgebiet eine Gesamtfläche von etwa 4,94 ha, jedoch sind hiervon etwa 2,3 ha bereits zum aktuellen Zeitpunkt von gewerbebaulichen Anlagen, Verkehrsanlagen und begleitenden, siedlungsbezogenen Grünflächen eingenommen (westlicher Teilraum), deren bauliche Verwertbarkeit durch die vorliegende Planung optimiert wird (Anpassung überbaubarer Flächen und Baugrenzen).

Baumaßnahmen auf bislang nicht überprägten Flächen werden nach Maßgabe einer bedarfsgerechten Entwicklung der P & G Manufacturing GmbH auf nur etwa 0,50 ha Gesamtfläche zugelassen. Die verbleibende Fläche von etwa 2,15 ha ist ausschließlich grünordnerischen und naturschutzfachlichen Entwicklungszielen (Ausgleichsmaßnahmen) gewidmet.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die vorliegende Planänderung und -erweiterung unter besonderer Berücksichtigung der flächenschonenden Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB und naturschutzfachlicher Anforderungen nach § 1a Abs. 3 BauGB.

Belange der örtlichen Landwirtschaft werden zugunsten einer maßvollen Entwicklung des bestehenden Gewerbestandorts zwar zurückgestellt, bleiben im Rahmen der Bauleitplanung jedoch nicht unberücksichtigt. So kann eine Teilfläche von etwa 1,1 ha der vorgesehenen, naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen künftig zumindest in eine extensive, landwirtschaftliche Nutzung (Grünlandwirtschaft) eingebunden werden.

Umweltmedium Geologie und Boden

- Baubedingte Umweltauswirkungen
  Künftig nicht bebaute Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden während des Baubetriebs zumindest im Grenzbereich zu künftigen Bau- und Verkehrsflächen als Verkehrs- und Lagerflächen (Arbeitsräume) genutzt werden. Daher ist im Bereich der bisher geringfügig überprägten Bodenkörper durch einhergehende Bodenverdichtungen die Gefahr einer Beeinträchtigung natürlicher Bodenfunktionen gegeben. Zumindest die stärker 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.
  Eine Inanspruchnahme der großflächigen Grünflächen im östlichen Planungsgebiet sollte während des Baubetriebs grundsätzlich vermieden werden (z. B. durch Absperrmaßnahmen, Bauüberwachung etc.).

- Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen
  Durch die Bauleitplanung werden auf einer Gesamtfläche von etwa 2,8 ha (hiervon sind 2,3 ha bereits baulich überprägt), 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 und der vorgesehenen Straßenverkehrsflächen 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 tiefgründige 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.
  Die vorhabenbedingten Funktionsbeeinträchtigungen des Bodens werden im Plangebiet gemindert, indem Mindestanforderungen für die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe von Gebäuden (Begrenzung von Abgrabungen) vorgesehen sind, KfZ-Stellplätze und Wirtschaftswege ausschließlich mittels versickerungsfähiger Oberflächenbeläge zu befestigen sind und nicht überbaubare Grundstücksteilflächen bzw. Abstandsflächen von baulichen Maßnahmen freizuhalten sind. Zudem sind im östlichen Plangebiet sehr großflächige Grünflächenfestsetzungen vorgesehen (insgesamt etwa 2,15 ha), die weitgehend naturbelassene Bodenkörper mit entsprechenden Funktionswerten sicherstellen. In diesen Teilbereichen sind mit den geplanten Flächen-extensivierungen (Einstellung der intensiv ackerbaulichen Nutzung, Schaffung extensiver Grünstrukturen) auch Verbesserungen einzelner Bodenfunktionswerte verknüpft (z. B. Ausgleichsfunktion im landschaftlichen Wasserhaushalt, Filter- und Pufferfunktionen).

  Dennoch verbleiben in Folge der großflächigen Inanspruchnahme natürlicher Bodenkörper zumindest im westlichen Planungsraum erhebliche Beeinträchtigungen des Umweltmediums, die im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten weder weitergehend vermieden und gemindert, noch vollständig ausgeglichen werden können. Funktionsübergreifend kann ein Kompensationsüberschuss von etwa 4.500 Biotopwertpunkten im Bereich Arten & Lebensräume (vgl. Kapitel A 4.3) für unvermeidbare Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen angerechnet werden.

Umweltmedium Wasser

- 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, der ausgeprägten Hanglage und des 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).
Eine Inanspruchnahme der großflächigen Grünflächen im östlichen Planungsgebiet sollte während des Baubetriebs grundsätzlich vermieden werden (z. B. durch Absperrmaßnahmen, Bauüberwachung etc.).

- Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen
  Mit den geplanten Überbauungs- und Versiegelungsmaßnahmen (Gewerbebauflächen, Verkehrsflächen) 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 begrenzt werden:
  So ist vorgesehen, anfallendes Niederschlagswasser durch Dachbegrünungsmaßnahmen im Plangebiet zurückzuhalten und zumindest in Teilmengen in Brauchwasserzisternen zu speichern. Ergänzend soll die Einleitungsmenge von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal der Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße mit Hilfe von zusätzlich zu schaffenden Retentionsräumen auf 50 l/s je Hektar begrenzt werden, um den landschaftlichen Wasserhaushalt, den Vorfluter und das öffentliche Kanalsystem - insbesondere im Falle von Starkregenereignissen - zu schonen (Abflussdrosselung). Im östlichen Planungsraum sind zudem großflächige Flächenextensivierungen (Grünlandentwicklung auf Ackerstandorten in Hanglage) vorgesehen, die im Verbund mit den höhenparallel ausgerichteten Strauchheckenriegeln eine Reduktion bzw. Verzögerung des aktuellen Oberflächenwasserabflusses bewirken werden.
  Ergänzend sind versickerungsfähig auszugestaltende KfZ-Stellflächen, Wirtschaftswege 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.

  Zusammenfassend können Auswirkungen auf das Umweltmedium Wasser und den örtlichen Wasserhaushalt im Rahmen der Bauleitplanung deutlich minimiert, wenngleich nicht vollständig vermieden werden.

<u>Umweltmedium Klima und Luft</u>

- Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen
  Im räumlichen Verbund mit den umgebenden, offenen Landschaftsteilen am Romberg und Kreuzberg kann den bislang nicht überbauten Teilräumen im Planungsgebiet eine Bedeutung als Kaltluftproduktionsraum bzw. für den örtlichen Wärmeausgleich zwischen dem überwärmten Stadtgebiet Marktheidenfelds und der offenen Landschaft beigemessen werden. Im Hinblick auf den örtlichen Kaltluftabfluss bestehen vor allem in Form der großvolumigen Gewerbebebauung nachteilige Barrierestrukturen.
  Um eine erhebliche Verschärfung der geländeklimatischen Rahmenbedingungen zu vermeiden, werden bauliche Entwicklungsmöglichkeiten auf das westliche Planungsgebiet beschränkt; der östliche Planungsraum bleibt naturschutzfachlichen Entwicklungszielen vorbehalten und wird von baulichen Anlagen freigehalten. Zudem werden die naturnahen Strauchheckenbestände im Planungsraum als luftregenerativ wirksame Landschaftselemente weitgehend erhalten und durch ergänzende Gehölzpflanzungen in ihren Funktionen gestärkt.

  Die stadtklimatisch kritische Wärmespeicherung baulicher Anlagen in strahlungsintensiven Sommermonaten soll durch die vorgesehenen Dachbegrünungsmaßnahmen abgemildert werden.

Um auch den aktuellen, großklimatischen Herausforderungen (Klimawandel, Energiewende) gerecht zu werden, ist die Verpflichtung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dach- und PKW-Stellflächen vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen der vorliegenden Planänderung auf das Umweltmedium Klima & Luft erwartet.

Umweltmedium Arten und Lebensräume

- Baubedingte Umweltauswirkungen
  Im Rahmen der Planumsetzung wird es zu temporären Lärmbelastungen und bewegungsoptischen Reizen innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung kommen, die sich negativ auf örtliche Tierpopulationen auswirken können. Angesichts der Abschirmungseffekte zu erhaltender Gehölzstrukturen im Planungsraum dürften diese Auswirkungen jedoch räumlich sehr begrenzt ausfallen, sofern Arbeitsräume, Lager- und Umschlagflächen nicht in künftigen Grünflächen, insbesondere in künftigen Ausgleichsflächen vorgesehen werden. Baubedingt erforderliche Rodungen oder die Inanspruchnahme von Arbeitsräumen, Lager- und Transportflächen können u. U. mit Schädigungen von Ruhestätten, Fortpflanzungshabitaten oder Jungtieren und Gelegen einhergehen. Dies gilt auch für die stark gefährdete Schlingnatter, die 2022 im nördlichen Planungsraum festgestellt wurde. Um derartigen Auswirkungen vorzubeugen, sind die Erhaltung wertgebender Landschaftsstrukturen und spezielle Umsetzungszeiträume für unvermeidbare Gehölzrodungen vorgesehen.
  Bei fachgerechter Maßnahmenumsetzung sind baubedingte Auswirkungen auf die örtliche Tier- und Pflanzenwelt beherrschbar. Artenschutzrechtlich gem. § 44 BNatSchG veranlasste Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Rahmen der beiliegenden saP (vgl. Anlage 2) ausführlich hergeleitet.

- Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen
  Das Planungsgebiet weist mit seiner kleinteilig gekammerten Landschaftsstruktur und einen sehr hohen Anteil an naturnahen Gehölzstrukturen (Heckenriegel, Streuobst, verbrachendes Extensivgrünland) eine hohe Lebensraumfunktion auf. Zwar ist die Erhaltung eines Großteils der naturnahen Strukturen vorgesehen, jedoch sind im westlichen Planungsraum auch erhebliche und nachhaltige Lebensraumverluste unvermeidbar.
  Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, sind umfassende Maßnahmen vorgesehen:
  So werden (1) städtebauliche Entwicklungen stringent auf den siedlungsnahen, westlichen Grenzbereich beschränkt, (2) Erhaltungsgebote für wertgebende Grünstrukturen in diesem Bereich festgesetzt, (3) schonende Umsetzungszeiträume für unvermeidbare Gehölzrodungen vorgegeben, (4) Dach- und Fassadenbegrünungsmaßnahmen definiert und (5) Durchgrünungsvorgaben für private Grünflächen vorgesehen.
  Dennoch verbleiben in diesem Bereich erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die nach Maßgabe der Bilanzierungsempfehlungen des StMB 2021 einen Kompensationsbedarf von 80.868 Biotopwertpunkten auslösen. Dieser Bedarf kann durch die eine naturschutzfachliche Entwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen im östlichen Planungsraum vollständig nachgewiesen werden: Hier ist geplant, die derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Teilflächen im Anschluss an bestehende Strauchheckenriegel in artenreiches Extensivgrünland und lockere Streuobstbestände zu überführen. So kann eine Kompensationsleistung von über 85.300 Biotopwertpunkten in direktem, räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum erzielt werden (vgl. Kapitel A 4.3).

  Aus artenschutzrechtlicher Sicht ergeben sich im Hinblick auf die unvermeidbaren Gehölzverluste Anforderungen, um erheblichen Beeinträchtigungen von gehölzbezogenen Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien vorzubeugen:
  So sind spezielle Umsetzungszeiträume für Rodungen zu beachten, die 3 nicht zu erhaltenden Höhlenbäume innerhalb des Planungsraumes zu verpflanzen und ergänzende Nisthilfen für Höhlenbrüter und Fledermäuse in den geplanten Ausgleichsflächen auszubringen. Zudem sollten die in die vorgesehenen Ausgleichsflächen Habitatstrukturen für Reptilien (Schlingnatter, Blindschleiche, Zauneidechse) eingebracht werden, um die örtlichen Lebensraumbedingungen für diese Artengruppe zu stärken und evtl. Randeffekte der künftigen Gewerbebebauung auf bestehende Lebensraumstrukturen aufzufangen (vgl. saP, Anlage 2).
  So kann artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wirkungsvoll vorgebeugt werden.

Umweltmedium Landschaftsästhetik und –erleben, Siedlungs- und Ortsbild

- Baubedingte Umweltauswirkungen
  Die Baustelleneinrichtung, der Baumaschinenbetrieb und Lieferverkehr im Umfeld der geplanten, städtebaulichen Entwicklungsflächen werden vorübergehend zu Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes führen. Erhebliche optische Belastungen des Plangebietes und seiner Umgebung werden hierdurch jedoch nicht erwartet, zumal im östlichen Planungsraum keine baulichen Eingriffe vorgesehen sind.

- Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen
  Der östliche, baulich bislang nicht überprägte Teilraum des Plangebietes stellt sich im Verbund mit den mageren Hangstandorten am Kreuzberg als kleinteilige Kulturlandschaft dar, die durch ein entsprechend hochwertiges Landschaftsbild gekennzeichnet ist. Aufgrund seiner exponierten Hanglage ist dem gesamten Planungsraum eine hohe Fernwirksamkeit im Marktheidenfelder Stadtgebiet zuzuschreiben.
  Um erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vorzubeugen, werden (1) städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten auf den siedlungsnahen, westlichen Bereich des Plangebietes begrenzt, (2) maximale Gebäudehöhen unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Topographie festgelegt und (3) umfassende, naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen im östlichen Planungsgebiet vorgesehen, die sich auch positiv auf das Landschaftsbild auswirken. Hinzu kommen Dach- und Fassadenbegrünungsmaßnahmen, die die Einbindung gewerblicher Baukörper in das Ortsbild erleichtern können.
  Angesichts dieser Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen der vorliegenden Planänderung und -erweiterung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet.

Umweltmedium Mensch

- Baubedingte Umweltauswirkungen
  Im Rahmen der Bautätigkeiten sind Lärm-, Staub- und Luftschadstoffemissionen zu erwarten, die sich temporär auf die umgebenden Siedlungsquartiere auswirken könnten. Da die wohngebietsnahe Gewerbebebauung an der Baumhofstraße in den vergangenen beiden Jahren bereits vollständig umgesetzt wurde und nur sehr begrenzte Umsetzungszeiträume für die künftig noch zu erwartenden Erschließungs- und Baumaßnahmen zur erwarten sind, werden diese Auswirkungen jedoch als zumutbar angesehen.

- Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen: Lärmemissionen durch die geplante Gewerbenutzung
  Einhergehend mit der gewerbebaulichen Entwicklung des Plangebietes sind betriebsbedingte Lärmemissionen zu erwarten, die sich auf das Umfeld, insbesondere den wohnbaulich geprägten Siedlungsraum nördlich der Baumhofstraße auswirken könnten. Um beurteilen zu können, ob - ausgehend von den geplanten Gewerbeflächen - unzulässige Schallimmissionen an zu schützenden Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen an der Baumhofstraße) im Umfeld zu besorgen sind, wurde die Wölfel Engineering GmbH, Höchberg, mit der Anfertigung eines immissionsschutzfachlichen Gutachtens (AZ: X0724.034.01.001 vom 28.04.2023) beauftragt. Fachlich relevante Vorbelastungen des Umfelds durch die schon bestehenden Gewerbebebauung wurden im Rahmen dieser Untersuchung 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 vollständig als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bauleitplan aufgenommen (vgl. Kapitel A 3.2; Gebietszonierung). Erhebliche Lärmbelastungen des planerischen Umfelds, die auf eine ordnungsgemäße Nutzung der geplanten Gewerbestandorte zurückzuführen sind, können unter dieser Voraussetzung ausgeschlossen werden (vgl. Wölfel GmbH 2023).

- Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen: Besonnung/Belichtung der Wohnbebauung an der Baumhofstraße
  Um sicher zu stellen, dass sich durch die vorliegende Planänderung und -erweiterung keine nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf die bestehende Besonnung/Belichtung der nördlich der Baumhofstraße gelegenen Wohnbebauung ergeben, werden die in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Baumhofstraße 40“ vorgesehenen Höhenbeschränkungen für bauliche Anlagen in den Gewerbegebietsteilflächen GE 1 und GE 2 übernommen. Sie werden – abweichend von der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes – durch Höhenangaben über NN festgelegt, um die Planumsetzung zu vereinfachen und Höhenfestsetzungen eindeutig nachvollziehen zu können.

Erhebliche Auswirkungen auf die Wohnbebauung an der Baumhofstraße sind daher nicht zu erwarten, zumal die Gewerbebebauung im nördlichen Grenzbereich des Plangebietes (GE 1, Teilfläche GE 2) bereits in den vergangenen beiden Jahren abgeschlossen werden konnte.

- Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen: Verkehrsbelastung von Erschließungsstraßen
  Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist (wie bisher auch) ausschließlich über die Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße vorgesehen, auch um erheblichen Verkehrslaststeigerungen auf der Baumhofstraße vorzubeugen. Erhebliche Belastungen der Wohnbebauung an der Baumhofstraße durch betriebsbedingten Erschließungsverkehr können daher ausgeschlossen werden.

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 Planumsetzung Bodendenkmäler gemäß Denkmalschutzgesetz zutage treten, so werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben umgehend der zuständigen Verwaltungsbehörde gemeldet. Ein entsprechender Hinweis wurde vorsorglich in den Bauleitplan aufgenommen.

Die Erschließungsfunktionen der öffentlichen Verkehrsanlagen und Feldwirtschaftswege werden im Rahmen der Änderungs- und Erweiterungsplanung sichergestellt.

4.4 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Grundlagen

Bei der Zusammenstellung von prüfrelevanten Unterlagen ergaben sich keine nennenswerten Problemlagen. Auf Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen und der begleitend erstellten Fachgutachten (Immissionsschutz, Kartierungsunterlagen, saP) können die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Entwurfsplanung qualitativ wie quantitativ hinreichend analysiert und dargestellt werden. Der vorliegende Umweltbericht wird im Bedarfsfall verfahrensbegleitend fortgeschrieben.

5 Planungsalternativen vor dem Hintergrund bauleitplanerischer Entwicklungsziele

Die vorliegende Planänderung dient der Standortsicherung und maßvollen Erweiterung eines überörtlich bedeutsamen Unternehmens, dessen Bestandseinrichtungen unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzen und teilweise auch in den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Planung einbezogen sind. Vor diesem Hintergrund scheiden alternative Planungsstandorte im Stadtgebiet Marktheidenfeld aus.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten auf den westlichen (siedlungsnahen) Teilraum begrenzt. So können maßvolle Betriebserweiterungen, sowie die Gestaltung einer privaten Grünfläche im Anschluss an Bestandseinrichtungen ermöglicht und besonders schützenswerte Landschaftsteile im östlichen Planungsraum vor erheblichen Eingriffen bewahrt werden.
Zur versorgungs- und erschließungstechnischen Erschließung des Planungsraumes bietet sich ein kurzstreckiger Ausbau der bestehenden Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße an; eine alternative Erschließung über die Baumhofstraße wird zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung grundsätzlich ausgeschlossen.

Die vorgesehenen, naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (1) weisen einen direkten, räumlich-funktionalen Bezug zum Eingriffsraum auf, (2) integrieren spezielle Artenhilfsmaßnahmen für die örtliche Tierwelt und (3) stehen im Verbund mit dem nahegelegenen Naturschutzgebiet „Kreuzberg bei Marktheidenfeld“. Diese optimalen Voraussetzungen sollen zur Bewältigung des festgestellten, naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs genutzt werden.
Im Zuge der Planaufstellung war vorgesehen, landwirtschaftliche bzw. agrarstrukturelle Belange in stärkerem Umfang als nunmehr vorgesehen zu berücksichtigen. So sollte insbesondere die Flurstücksgruppe 4310, 4311, 4312, 4314 und 4317 anstelle der Flurstücksgruppe 4318, 4322, 5323, 4325 und 4326 für naturschutzfachliche Entwicklungsmaßnahmen herangezogen werden, um die künftige, landwirtschaftliche Nutzung dieses Bereiches zu vereinfachen. Die seitens der

Stadt Marktheidenfeld initiierten Grunderwerbsverhandlungen scheiterten jedoch an der Verkaufs- oder Tauschbereitschaft betroffener Grundeigentümer. Daher konnten im Rahmen der vorliegenden Planung ausschließlich Eigentumsflächen der Stadt Marktheidenfeld und des planerisch unmittelbar betroffenen Unternehmens P & G Manufacturing GmbH eingebunden werden.

6 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, vollständig und rechtzeitig umgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere das grünordnerische und naturschutzfachliche Maßnahmenprogramm.

Die ordnungsgemäße Umsetzung der bauleitplanerischen Maßnahmen wird seitens der Stadt Marktheidenfeld als Plangeber geprüft und im Rahmen ihrer Möglichkeiten sichergestellt. Dies gilt vor allem für die geplanten, umweltentlastenden Maßnahmen der Bauleitplanung (vgl. Kapitel 4.2).

Die vorgesehenen Kompensationsflächen (öffentliche Grünflächen) stehen bereits im Eigentum der Stadt Marktheidenfeld oder sollen spätestens nach Satzungsbeschluss durch die Stadt Marktheidenfeld vom planerisch betroffenen Unternehmen P & G Manufacturing GmbH langfristig zugepachtet oder erworben werden. Vor diesem Hintergrund sind die hier vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen langfristig gesichert. Um ihre fachgerechte und vollständige Umsetzung sicher zu stellen, ist seitens der Stadt Marktheidenfeld folgende, weitere Vorgehensweise geplant:

- Erstellung einer landschaftspflegerischen Ausführungsplanung auf Grundlage der bauleitplanerischen Festsetzungen zum Natur- und Artenschutz; Abstimmung der Planinhalte mit der Naturschutzverwaltung am Landratsamt Main-Spessart.
- Umsetzung der landschaftspflegerischen Ausführungsplanung spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss unter Beteiligung einer qualifizierten, ökologischen Baubegleitung.
- Dokumentation der Maßnahmenumsetzung (Kurzbericht, Fotodokumentation), Abstimmung der Umsetzungsergebnisse mit der Naturschutzverwaltung am Landratsamt Main-Spessart und Meldung der Kompensationsflächen an das bayer. LfU (Registrierung im Ökokataster).
- Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Flächenpflege (Grünlandwirtschaft, Obstbaumpflege, Pflege von Reptilienhabitaten), möglichst unter Einbeziehung ortsansässiger Landwirte.
- Durchführung und Dokumentation von Erfolgskontrollen im 3-Jahresturnus, um die zielgerichtete Entwicklung der Kompensationsflächen zu überwachen und Pflegemaßnahmen oder Entwicklungsziele im Bedarfsfall anpassen zu können; Anpassungen erfolgen ausschließlich in Abstimmung mit der Naturschutzverwaltung am Landratsamt Main-Spessart.

Darüber hinausgehende Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wenngleich das Planungsgebiet im westlichen Teilraum bereits gewerbebaulich genutzt ist, gehen mit der vorliegenden Bauleitplanung bau-, anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen einher. Diese stehen vor allem mit den geplanten Erweiterungen von Gewerbebauflächen im westlichen Teilraum im Zusammenhang.
Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von derartigen Umweltauswirkungen, können derzeit zusammenfassend folgende Feststellungen getroffen werden:

- Die Planaufstellung geht mit einem Verlust an offener, baulich bislang unbelasteter **Fläche** in einer Größenordnung von etwa 0,50 ha einher. Hinzu kommen 2,15 ha, die künftig grünordnerischen und naturschutzfachlichen Entwicklungszielen gewidmet sind (Ausgleich und private Grünflächen). Die Restflächen sind bereits zum aktuellen Zeitpunkt baulich genutzt (Gewerbefläche, Verkehrsfläche, Stellflächen). Zwar werden Belange der örtlichen Landwirtschaft zugunsten einer maßvollen Entwicklung des bestehenden Gewerbestandorts zurückgestellt, jedoch kann eine Teilfläche von etwa 1,1 ha der vorgesehenen Ausgleichsflächen künftig zumindest in eine extensive, landwirtschaftliche Nutzung (Grünlandwirtschaft) eingebunden werden.
- Mit der Umsetzung der Bauleitplanung sind im westlichen Plangebiet erhebliche Beeinträchtigungen der bestehenden, **natürlichen Bodenfunktionen** zu erwarten (Neuversiegelungen, Überbauungen). Zwar können diese vorhabenbedingten Eingriffe durch die vorgesehenen städtebaulichen, grünordnerischen und umweltfachlichen Maßnahmen minimiert werden, jedoch verbleiben Beeinträchtigungen, die weder weitergehend vermieden und gemindert, noch wirkungsvoll ausgeglichen werden können. Zum Ausgleich kann ein Kompensationsüberschuss von etwa 4.500 Biotopwertpunkten, der durch eine naturschutzfachlich ausgerichtete Entwicklung des östlichen Planungsraumes erzielt wird, funktionsübergreifend angerechnet werden.
- Mit der Umsetzung des Bauleitplanes und den einhergehenden Überbauungsmaßnahmen ist eine erhebliche Beeinträchtigung der **örtlichen Grundwasserneubildungsfunktion** und im Gegenzug eine Steigerung des örtlichen **Oberflächenwasseraufkommens** im westlichen Planungsraum verbunden. Durch umfassende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Dachbegrünung, Zisternenpflicht, Begrenzung der Einleitungsmengen für Niederschlagswasser, versickerungsfähige Ausgestaltung von Stellplätzen und Wirtschaftswegen) können diese Auswirkungen deutlich begrenzt, jedoch keinesfalls vollständig ausgeräumt werden. Deutliche Verbesserungen sind im östlichen Planungsraum zu erwarten (Kompensationsflächen).
- Beeinträchtigungen des **Umweltmediums Klima und Luft** (Kaltluftproduktionsfunktion, Wärmeausgleich, Luftregenerationsfunktion) können wirkungsvoll minimiert werden, indem städtebauliche Entwicklungen auf das westliche Planungsgebiet begrenzt und geländeklimatisch bedeutsame Strukturen (Hecken, Gehölze, Offenlandflächen als Kaltluftproduktionsräume) erhalten werden. Im bebauten Raum sind zudem Dachbegrünungsmaßnahmen sowie Solarnutzungen (Photovoltaik, Solarthermie) auf Dach- und PKW-Stellflächen vorgesehen, die sich insbesondere auf das Umweltmedium Klima und Luft positiv auswirken.
- Mit der Umsetzung des Bauleitplanes sind im westlichen Planungsgebiet erhebliche Beeinträchtigungen der **aktuellen Lebensraumfunktionen** zu erwarten. Wenngleich durch die vorgesehenen grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen wirkungsvolle Beiträge zur Eingriffsvermeidung und -minimierung geleistet werden, verbleibt ein Kompensationsbedarf von 80.868 Biotopwertpunkten. Dieser kann im östlichen Planungsgebiet durch die Entwicklung von Extensivgrünland und lockeren Streuobstbeständen im Verbund mit den naturnahen Bestandshecken vollständig nachgewiesen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG können im Plangebiet wirkungsvoll vermieden werden, indem Umsetzungszeiträume beachtet, nicht zu erhaltende Höhlenbäume fachgerecht umgepflanzt und ergänzende Artenhilfsmaßnahmen in geplanten Ausgleichsflächen vorgesehen werden.
- Durch die Freihaltung des exponierten, östlichen Planungsraumes, die Berücksichtigung der Topographie bei der Höheneinstellung von Gebäuden und die naturschutzfachliche Entwicklung des östlichen Plangebietes können erhebliche Auswirkungen auf das Umweltmedium **Landschaftsästhetik und –erleben, Siedlungs-/Ortsbild** vermieden werden.

- Erheblich nachteilhafte Auswirkungen auf das **Umweltmedium Mensch**, insbesondere auf die schützenswerten Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes (nördlich der Baumhofstraße), werden auf Grundlage des vorliegenden Fachgutachtens (Immissionsschutz) und der vorgesehenen Gliederung/Zonierung des Plangebietes (flächenbezogene Lärmkontingentierung, Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen, keine zusätzliche Gewerbebebauung an der Baumhofstraße) nicht erwartet. Mit positiven Auswirkungen ist hingegen die planursächliche Standortsicherung eines überörtlich bedeutsamen Arbeitgebers verbunden.
- Auswirkungen auf das **Umweltmedium Kultur- und Sachgüter** sind entsprechend den vorliegenden Datengrundlagen nicht zu erwarten. Bestehende Straßenverkehrsflächen und Wirtschaftswege werden angemessen berücksichtigt und planerisch eingebunden.

8 Literatur

8.1 Fachliteratur, -gutachten und Richtlinien

- Bayerisches Landesamt für Umwelt (bayer. LfU 2020): Arbeitshilfe zur speziellen, artenschsutzrechtlichen Prüfung, Zauneidechse, Relevanzprüfung-Erhebungsmethoden-Maßnahmen.
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB 2021):
  Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München.
- Braam (1999): Stadtplanung, Düsseldorf.
- Brönner, Hartwig (2022): Planvorhaben Gewerbegebiet (Erweiterung) Fa. P&G Marktheidenfeld: Erfassung der Avifauna in der Brutsaison 2022, Lohr am Main.
- Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid (2005): Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ratgeber für Planer und Verwaltung. 1. Auflage. Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm, München.
- Fleckenstein Stadt- und Landschaftsplanung (2022): Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Baumhofstraße 40, Systematische Kartierung Reptilien/Haselmaus, 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., 2021): Planungshilfen für die Bauleitplanung 2020-2021, München.
- Pfadenhauer, J. (1997): Vegetationsökologie – ein Skriptum. (1. Aufl. 1992). IHW – Verlag, München.
- Wölfel Engineering GmbH & Co.KG (2023): Änderung Bebauungsplan Baumhofstraße 40, Marktheidenfeld, Geräuschkontingentierung und Schallimmissionsprognose; Berichtsnummer X0724.034.01.001; Höchberg.

8.2 Gesetzesgrundlagen und übergeordnete Planungen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (1996): Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Main-Spessart.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2023): Bodeninformationssystem Bayern, Geo-Fachdaten Atlas unter www.bis.bayern.de/.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2023): Umweltatlas Bayern, www.umweltatlas.bayern.de.
- Bayerischer Denkmal-Atlas 2022: www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/; Datenrecherche Dezember 2022.
- BayernAtlas 2022/23: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/; Datenrecherchen Jan. 2022 – April 2023.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist
- 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), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Regierung von Unterfranken (2023): Regionalplan der Planungsregion Würzburg; einschl. Fortschreibungen.
- Stadt Marktheidenfeld (1999): Flächennutzungs- und Landschaftsplan, 16. Änderung.
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

9 Anlagen

9.1 Geräuschkontingentierung und Schallimmissionsprognose

9.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gem. § 44 BNatSchG