

Stadt Freudenberg am Main

## **Umweltbericht**

# **Bebauungsplan sowie Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich**

„Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt

## **Entwurf**

Planstand: 30.11.2023

Projektnummer: 22-2797

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Rechtlicher Hintergrund .....	3
1.2	Ziele und Inhalte der Planung .....	3
1.2.1	Ziele der Planung.....	3
1.2.2	Standort, Art und Umfang des Vorhabens.....	3
1.2.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	4
1.3	Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung.....	6
1.3.1	Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	6
1.3.2	Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes .....	6
1.3.3	Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen .....	7
1.3.4	Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern.....	8
1.3.5	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	8
1.3.6	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	9
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b> .....	<b>9</b>
2.1	Boden und Fläche .....	9
2.2	Wasser .....	10
2.3	Luft, Klima und Folgen des Klimawandels .....	11
2.4	Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen.....	11
2.5	Tiere und artenschutzrechtliche Belange.....	13
2.6	Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete .....	16
2.7	Gesetzlich geschützte Biotop- und Flächen mit rechtlichen Bindungen .....	17
2.8	Biologische Vielfalt .....	17
2.9	Landschaft.....	17
2.10	Mensch, Wohn- und Erholungsqualität .....	18
2.11	Kulturelles Erbe und Denkmalschutz .....	18
2.12	Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen .....	18
2.13	Wechselwirkungen .....	19
<b>3</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsplanung</b> .....	<b>19</b>
<b>4</b>	<b>Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei Nicht-Durchführung der Planung</b> .....	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete</b> .....	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl</b> .....	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen</b> .....	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben</b> .....	<b>22</b>

## **1 Einleitung**

### **1.1 Rechtlicher Hintergrund**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder gegebenenfalls zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich.

### **1.2 Ziele und Inhalte der Planung**

#### **1.2.1 Ziele der Planung**

Die Ziele der Bauleitplanung werden in Kap. 1.1 (Planerfordernis und -ziel) der Begründung zum Bebauungsplan sowie der Flächennutzungsplanänderung beschrieben sowie im nachfolgenden Kapitel aufgegriffen, sodass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

#### **1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens**

Das Gesamtplanungsgebiet befindet sich im Westen der Stadt Freudenberg am Main. Es umfasst das gesamte Werksgelände der Firma Rauch in seinen Ursprüngen einschließlich des „Containerplatzes“. Der vorliegende Bauleitplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den 1. Bauabschnitt mit einem Umgriff von rd. 0,46 ha und sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. § 4 BauNVO vor. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes. Planziel der Änderung ist die Umwidmung der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten „geplanten Gemischten Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“.

Im Rahmen des Bebauungsplans „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ – 1. Bauabschnitt soll der betonierte und hochbaufreie „Containerplatz“ Dürrbachstraße/ Wiesenweg nördlich des Möbelwerks erschlossen, parzelliert und einer Bebauung im Rahmen von fünf Wohnbaugrundstücke und einer Zufahrtsstraße zugeführt werden. Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs innerhalb der Mainaue ist die Zufahrtsstraße erforderlich, sodass im Bedarfsfall eine Hochwasserschutzwand aufgebaut werden kann. Der Aufstellungsbeschluss wurde für das gesamte Werksgelände einschließlich Containerplatz am 15.07.2019 gefasst.

Nördlich des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich Freizeitgärten und östlich liegt Wohnbebauung mit dazugehörigen Hausgärten (Abb. 1). Südlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Dürrbachstraße an und es folgt das stillgelegte Möbelwerk der Firma Rauch. In rund 35 m westlicher Entfernung zum Plangebiet verläuft der Main und zwischenliegend prägt ein Fuß- und Radweg, Grünfläche und eine Platanenreihe die Mainaue.

Im Detail ist das Plangebiet weitestgehend betoniert und nach Westen und Norden mit einer Mauer eingefriedet. Im Süden des Plangebiets befindet sich eine Pflanzinsel und im Osten ist der asphaltierte Wiesenweg in den Bebauungsplan integriert. Der beschriebene Bereich wurde vorwiegend als Container-Stellplatz genutzt.

Naturräumlich befindet sich der planare Geltungsbereich innerhalb des Sandstein-Spessart (Nr. 141) nach Meynen & Schmithüsen et al.



**Abb. 1:** Lage des Plangebietes (rot umrandet). (Quelle: Geoportal Baden-Württemberg 27.01.2023, eig. Bearb.)

### 1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans gelangt Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche (öffentlich) sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Zufahrt Hochwasserschutzanlage zu Ausweisung.

Die zugehörige Nutzungsschablone stellt sich wie folgend dar:

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OK <sub>Geb.</sub>	OK <sub>Ga.</sub>	Bauweise	Haustyp
①	WA	0,4	0,8	II	140,5 m ü NHN	133,5 m ü NHN	o	E

**Abb. 1:** WA – Allgemeines Wohngebiet; GRZ – Grundflächenzahl (max. überbaubarer Flächenanteil); GFZ – Geschossflächenzahl (max. Geschossfläche), Z – Zahl der Vollgeschosse; OK<sub>Geb.</sub> – Oberkante der Gebäude; OK<sub>Ga.</sub> – Oberkante der Garagen/ überdachte Stellplätze; o – offene Bauweise; Haustyp: E – Einzelhäuser.

Mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets, in welchem je Wohngebäude bis zu 2 Wohnungen zulässig sind, werden

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche kommt hinzu, dass die Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 2 m überschritten werden darf. Die Größe der zulässigen Überschreitung beträgt je überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) max. 10 m<sup>2</sup>. Wärmepumpen sind auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Gebäuden und der Straße „Wiesenweg“ zulässig.

Zudem werden Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen jeweils mit der Zweckbestimmung Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Garagen in der Plankarte räumlich begrenzt. Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen unzulässig, d.h. sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für die Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien und ferner Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten, Garagenzufahrten, Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen und Gehwege auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.
- Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist mit Rasenkammersteinen zu befestigen.
- Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf den Dachflächen, bei Gebäuden mit Staffelgeschoss auf den Dachflächen des Staffelgeschosses, Anlagen zur Erzeugung erneuerbaren Energien, insbesondere Solarenergie, zu installieren. Die Modulfläche muss mind. 75% der Dachfläche umfassen. Die zulässige Gebäudeoberkante darf hierdurch um bis 1,2 m überschritten werden.
- Heizölverbraucheranlagen sind unzulässig.
- Zur Außenbeleuchtung sind nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen und einer Farbtemperatur von 1.800 bis maximal 3.000 Grad Kelvin und geschlossenen Gehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

Zur Begrünung sind folgende Pflanzfestsetzungen definiert:

- Dachflächen, bei Gebäuden mit Staffelgeschosses die Dachflächen des Staffelgeschosses, sind jeweils zu einem Flächenanteil von mind. 80 % mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.

- Anpflanzung von drei Laubbäumen gemäß Plankarte: Die in der Plankarte festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

Im Hinblick auf die Höhenentwicklung sind die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes vor ihrer Bebauung auf eine Höhe von 130,5 bis 131,0 m über NHN aufzuschütten. Gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen ist eine Anpassung an die dortige Geländeoberkante durch An- und Abböschungen sowie Stützmauern auch auf den privaten Grundstücksflächen zulässig. Keiner Aufschüttung bedürfen die Flächen zwischen dem jeweiligen Gebäude und der Straßenbegrenzungslinie der Straße „Wiesenweg“ sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Risikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Bei einem Extremhochwasser ist eine Überschwemmung möglich.

Für die Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sowie die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen wird auf den Bebauungsplan selbst verwiesen.

### **1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung**

#### **1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die in Rede stehende Planung entspricht vollumfänglich dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die vorliegende Bauleitplan resultiert in einer Entsiegelung, wobei die gegenüberstehende Neuversiegelung deutlich geringer sein, als sie aktuell ist. Es werden keine Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Für weitere Ausführungen zum Boden wird auf Kap. 1.5 (Innenentwicklung und Bodenschutz) der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

#### **1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes**

Die Stadt Freudenberg am Main liegt an der Entwicklungsachse Marktheidenfeld – Wertheim – Freudenberg – Miltenberg. Der Regionalplan 2020 des Regionalverbandes Heilbronn-Franken stuft die Stadt als Kleinzentrum im ländlichen Raum ein. Zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur darf sich die Siedlungstätigkeit im Kernort über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen. Für eine weitere Ausführung bezüglich des Regionalplans wird auf die Begründung zum vorliegenden Bauleitplan verwiesen.

Der am 30.05.2022 vom Landratsamt des Main-Tauber-Kreises genehmigte und am 07.07.2022 bekanntgemachte Flächennutzungsplan der Stadt Freudenberg am Main stellt den Containerplatz als „geplante Gemischte Baufläche“. Östlich des Wiesenwegs folgt Wohnbaufläche, Bestand. Das ehem. Möbelwerk ist teilweise als „Gemischte Baufläche“ und teilweise als „geplante Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes. Planziel der Änderung ist die Umwidmung der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten „geplanten Gemischten Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt liegt jedoch eingebettet in den „Straßen- und Baufluchtenplan der Gemeinde Freudenberg für die Gewanne Großschnabel, Hundsau, Hüttenrain, Häuslein, Winkelacker, Reiherlein, Leimengrube, Am Galgenberg (Außer der Stadt), Apfelberg, Stubenrauch und Hirtenstein“ aus dem Jahr 1962. Für Weiteres wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Zudem wurde eine Studie zum Wohnungsbedarf in der Stadt Freudenberg am Main von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH erstellt, die in die Planung einfließt.

Im Hinblick auf (weitere) allgemeine Grundsätze, einschlägige Fachgesetze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen in den weiteren Kapiteln des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

### **1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Der Trennungsgrundsatz ist vorliegend gewahrt, da der an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt angrenzende Teil des ehem. Möbelwerkes ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden soll.

Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens ergeben sich vergleichsweise geringe Emissionen durch das eigentliche Bauvorhaben sowie durch den dauerhaften Betrieb des Allgemeinen Wohngebiets. Hierzu zählen Wärme- und Lichtabstrahlungen bei Betrieb der Gebäude sowie verkehrliche Emissionen. Durch das Entfallen der gewerblichen Nutzung vermindern sich allerdings voraussichtlich die Emissionen langfristig. Kurzfristig treten Störungen/ Lärm durch die Bauarbeiten auf.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der Bundeswasserstraße Main. Zur Beurteilung der Geräusche von Mainschiffahrt und Laufwasserkraftwerk (> 550 m flussaufwärts) wurde in der Zeit vom 13.10.2023, 14:00 Uhr bis zum 19.10.2023, 14:00 Uhr eine Langzeitmessung im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung „Immissionsberechnung Nr. 5469“ (A. Pfeifer 2023) durchgeführt. Der Messpunkt lag 3,5 m über Gelände am nordwestlichen Rand des ehem. Fabrikgebäudes Höhe Werkszufahrt Dürrbachstraße in einer Entfernung von rd. 700 m zum Laufwasserkraftwerk. Die Ergebnisse zeigen, dass die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, deutlich unterschritten werden, obwohl auch die Geräusche des Straßenverkehrs auf der Dürrbachstraße und in geringem Umfang auch der Hauptstraße in den Messwerten enthalten sind. Damit kann auch für die näher gelegenen Baugrundstücke des 1. Bauabschnittes von einer Wahrung der städtebaulichen Orientierungswerte ausgegangen werden.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr teilt mit Schreiben vom 07.06.2023 mit, *dass das Plangebiet in einem Hubschraubertiefflugkorridor liegt und mit Fluglärm durch überfliegende Hubschrauber zu rechnen ist*. Der Hinweis begründet für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keinen weiteren Handlungsbedarf.

Des Weiteren wird im Hinblick auf Lichtemissionen folgendes festgesetzt und es wird darauf hingewiesen, dass eine Außenbeleuchtung aufgrund der steigenden Lichtverschmutzung auf das erforderliche Minimum zu reduzieren ist (Bewegungsmelder, Zeitschaltuhr):

Zur Außenbeleuchtung sind nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen und einer Farbtemperatur von 1.800 bis maximal 3.000 Grad Kelvin und geschlossenen Gehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

#### **1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern**

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Containerplatz wird entsiegelt. Der Beton wird herausgebrochen, zerkleinert und zu Recyclingbaustoff verarbeitet. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz. Die Entwässerung soll gemäß Begründung zum Bauleitplan neu geordnet werden. Das Schmutzwasser wird auch weiterhin dem Mischwasserkanal im Wiesenweg zugeführt, die Abwasserbehandlung erfolgt in der städtischen Kläranlage im Süden der Stadt. Das unverschmutzte Niederschlagwasser kann ggf. dem Regenwasserkanal in der Dürrbachstraße im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis zugeführt werden. Hier ist aber noch zu prüfen, ob er auch genutzt werden kann, da er direkt in den Main einleitet und im Hochwasserfall abgeschiebert wird, um ein Eindringen des Hochwassers hinter den Hochwasserschutz zu verhindern. Wenn der Regenwasserkanal nicht genutzt werden kann, muss auch das Regenwasser in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Hinweise des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis in seiner Stellungnahme vom 05.07.2023:

*Bei der Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt gilt zum Schutz des öffentlichen*

- Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach der Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach AVBWasserV und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzunehmen. Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht. Die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind dauerhaft zu kennzeichnen. Nach der Trinkwasserverordnung muss die Brauchwasseranlage dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen im Voraus schriftlich oder elektronisch angezeigt werden.*
- Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen anfällt, darf in Wohngebieten in der Regel erlaubnisfrei breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert werden kann.*
- Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung - und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen - zu behandeln.*

Grundsätzlich gilt:

*Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).*

#### **1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Ferner wird auf



die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) vom 11.10.2021 (GBl. 2021, 847), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.11.2022 (GBl. S 610) hingewiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet in diesem Hinblick folgende Festsetzung:

Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf den Dachflächen, bei Gebäuden mit Staffelgeschoss auf den Dachflächen des Staffelgeschossen, Anlagen zur Erzeugung erneuerbaren Energien, insbesondere Solarenergie, zu installieren. Die Modulfläche muss mind. 75% der Dachfläche umfassen. Die zulässige Gebäudeoberkante darf hierdurch um bis 1,2 m überschritten werden.

Wärmegewinnung mittels Geothermie ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt des Main-Tauber-Kreises zu beantragen.

### **1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Für die Anlage von neuen Gebäuden und ggf. Straßenverkehrsflächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 BNatSchG - Ausbringung von Pflanzen und Tieren - grundsätzlich regionaltypisches Saatgut/ Pflanzen (auf Ausgleichsflächen) zu verwenden ist.

## **2 Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **2.1 Boden und Fläche**

Gemäß § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

#### Bodenbeschreibung

Das Plangebiet ist weitestgehend mit großflächigen Betonplatten bedeckt, sodass von einer hohen Vorbelastung der Böden durch Bodenabtrag, Bodenauftrag, -durchmischung, Verdichtung und vor allem durch Versiegelung auszugehen ist. Daher sind stark beeinträchtigte bzw. keine Bodenprofile und Bodenfunktionen (Funktionen im Natur-, Wasser- und Nährstoffhaushalt, Archivfunktion) zu erwarten. Auch die östlich liegenden Straßenverkehrsfläche ist vollständig versiegelt. Ursprünglich waren nach geologischer Karte Auenlehme innerhalb des Plangebiets vorherrschend. Zudem befindet es sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Miltenberg-Formation (Unterer Buntsandstein). Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie ggf. mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Erhöhte Erosionsprozesse sind für das Plangebiet nicht bekannt.

#### Altlasten/ Kampfmittel/ Bergbau

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen Altstandort. Konkrete Altablagerungen oder Altlasten aus dem Plangebiet sind der Stadt Freudenberg am Main nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder jedoch sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Bei der Luftbildauswertung vom 12.04.2019 hat der Gutachter<sup>1</sup> keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern gefunden. Es besteht keine Notwendigkeit in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger weitere Maßnahmen zu ergreifen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Kraneinsatz: Sollte für die Errichtung der Gebäude der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gem. § 15 i.V.m. § 12 LuftVG eine Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde notwendig. Der Genehmigungspflicht unterliegen nur Baukräne mit einer Höhe von mehr als 30 m über Grund. Für Baukräne unter 30 m Höhe ist keine Genehmigung erforderlich.

Die Planung befindet sich nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Hinweise auf frühere bergbauliche Aktivität oder künstlich geschaffene Althohlräume liegen zudem nicht vor.

#### Bestands- und Eingriffsbewertung:

Im Rahmen der Planumsetzung werden die Betonplatten herausgebrochen, zerkleinert und zu Recyclingbaustoff verarbeitet. Die Entwicklung der Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs mit einem Umgriff von 0,46 ha und einer GRZ von 0,4 hat eine geringere Flächenversiegelung zur Folge als der bisherige Bestand aufweist. Partiiell können Bodenfunktionen (z. B. Lebensraumfunktion) in den unbauten Bereichen mit Einschränkungen wiederhergestellt werden. Auch werden eingriffsminierende Festsetzungen im Hinblick auf das Schutzgut Boden wie z. B. der Ausschluss von Steingärten getroffen. Insgesamt ist von einer tendenziell positiven Wirkung des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Boden und Fläche auszugehen.

Grundsätzlich wird auf die Weiterführenden Informationen und Merkblätter unter folgendem Link, insbesondere im Zusammenhang zu den vorgesehenen Bauarbeiten, verwiesen: <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/boden/boeden-schuetzen>

## **2.2 Wasser**

Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche. Es liegt weder in einem amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet noch Heilquellenschutzgebiet. Auch werden im Rahmen des Vorhabens keine in Planung befindliche Wasserschutzgebiete tangiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb und angrenzend zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 des Mains, welcher ca. 35 m westlich verläuft. Im Detail bestehen Schutzeinrichtungen, sodass es gemäß des „Hochwasserrisiko Management Baden-Württemberg“ im geschützten Bereich bei HQ100 aufgrund von Hochwasserschutzmaßnahmen (Dämme, Deiche) liegt. Es kann am Rande des Plangebiets zur Wasserseite eine Hochwasserschutzmauer im Bedarfsfall errichtet werden (vgl. Plankarte des Bebauungsplans „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt). Auch wird in diesem Kontext auf Kapitel 7 der Begründung hingewiesen.

Das Plangebiet liegt ferner in der Überflutungsfläche HQ-Extrem und in einem Risikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach geltenden Bestimmungen und Restriktionen der Paragraphen 78b und 78c WHG.

Innerhalb der Hochwasserrisikokarte des Landes Baden-Württemberg wird der Planungsbereich derzeit mit einer erhöhten Gefahr menschliches Risiko gekennzeichnet.

Aufgrund der Versiegelung mit annähernd fugenlosen Betonplatten ist der Bodenwasserhaushalt des Plangebiets bereits funktionsunfähig. Eine versiegelte Fläche kann kein Niederschlagswasser

---

<sup>1</sup> Dr. K. Hinkelbein, 70794 Filderstadt

aufnehmen, speichern und verliert die Funktion es zeitlich verzögert an die Vegetation, an das Grundwasser und wieder an die Atmosphäre abzugeben

Bestands- und Eingriffsbewertung:

Durch die Umsetzung der Planung (Entsiegelung, geeignete Festsetzungen, Hochwasserschutzeinrichtung) können sich positive Auswirkungen auf das Schutzguts Wasser im Plangebiet ergeben. Allerdings rückt so auch Wohnbebauung an den Main heran. Auf die Gefahr bei pot. Hochwasserereignissen z. B. HQextrem und die einhergehende Erosionsgefahr wird ausdrücklich hingewiesen.

Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden zum Beispiel Heizölverbraucheranlagen innerhalb des Bebauungsplans ausgeschlossen.

In der Zusammenfassung ergibt sich zum derzeitigen Kenntnisstand tendenziell keine erhebliche Beeinträchtigung gegenüber dem Schutzgut Wasser bei Umsetzung der Planung.

### **2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels**

Im Planungsraum bildet das Plangebiet selbst sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche und die Infrastrukturflächen klimatische Belastungsräume. Durch die weitgehende Bebauung und Versiegelung ist von Aufheizung der Luft an heißen Sommertagen (Erwärmung von Beton-, Asphalt- und Pflasterflächen) mit entsprechender nächtlicher Wärmeabstrahlung auszugehen. Innerhalb des Plangebiets sind wenige Gehölze vorhanden, sodass deren positiven klimatischen Effekte (Schattenwurf, Verdunstungsleistung, Staubfang) ausbleiben. Als klimatische Ausgleichsflächen werden im Planungsraum die umliegenden weiträumigen Waldflächen und die Gewässerfläche des Mains wirksam. Der Abfluss der Kaltluft verläuft der Topografie entsprechend entlang des Mains, sodass die Kaltluft auch dem Plangebiet zugutekommt.

Zusammenfassung/ Eingriffsbewertung:

Das Plangebiet stellt sich als bereits bestehender klimatischer Belastungsraum am Rande des Siedlungsgefüges dar. Dementsprechend sind negative klimatische Effekte im Zusammenhang mit der Versiegelung Bestand. Die lokalklimatische Wirkung bei der Umsetzung der Planung wird sich auf den Geltungsbereich selbst und angrenzende Bereiche beschränken. Aufgrund der zahlreichen Festsetzungen (u. a. Freiflächen- und Dachbegrünung), die sich positiv auf das Mikroklima auswirken können, wird sich die klimatische Situation tendenziell verbessern. Allerdings besitzen Gebäude auch eine gewisse Riegelwirkung, welche im vorliegenden Fall aufgrund der restriktiven Festsetzungen tendenziell gering sein werden. Zum derzeitigen Kenntnisstand wird die Luft innerhalb und angrenzend zum Plangebiet somit ausreichend zirkulieren können. Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht im Zusammenhang mit sich erhöhenden Extremwetterereignissen und einhergehend Überschwemmungen. Insgesamt ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft aufgrund der bereits bestehenden Nutzung/ Versiegelung im Vergleich zum Planziel.

### **2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen**

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Januar 2023 eine Geländebegehung durchgeführt. Es handelt sich um einen strukturarmen Bereich und die nachfolgende Beschreibung sowie Bilder (Abb. 1, 3-6) vermitteln einen geeigneten Eindruck, sodass auf eine Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen vorliegend verzichtet wird. Sie würde vorwiegend einen vollversiegelten Bereich darstellen.

Das Plangebiet setzt sich im Wesentlichen aus großflächigen und fast fugenlosen Betonplatten zusammen und ist demnach in diesen Bereichen vegetationsfrei. Richtung Norden und Westen ist das Gebiet zudem mit einer Hochwasserschutzmauer aus Beton eingefriedet. Lediglich im südöstlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Pflanzinsel mit Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Gehölze der Arten Kirschlorbeere (*Prunus laurocerasus*) und Europäische Eibe (*Taxus baccata*) im Unterwuchs sowie eine Parkbank.

Nördlich schließen Freizeitgärten an das Plangebiet an. Östlich liegt Wohnbebauung mit dazugehörigen Hausgärten. Südlich des räumlichen Geltungsbereichs verläuft die Dürrbachstraße und es befindet sich dort das stillgelegte Möbelwerk der Firma Rauch. In rund 35 m westlicher Entfernung zum Plangebiet verläuft der Main und zwischenliegend prägt ein Fuß- und Radweg, Grünfläche und eine Platanenreihe (*Platanus x hispanica*) die Mainau. Das Ufer wird von zahlreichen Weiden (*Salix spec.*) und weiteren niedrigwüchsigen Gehölzen gesäumt.

Auf der angrenzenden Grünfläche wurden folgende Arten festgestellt:

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Daucus carota</i>	Gewöhnliche Möhre
<i>Galium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut
<i>Geranium spec.</i>	Storchschnabel
<i>Lamium purpureum</i>	Rote Taubnessel
<i>Medicago sativa</i>	Luzerne
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut
<i>Stellaria media</i>	Gewöhnliche Vogelmiere
<i>Taraxacum sectio Ruderalia</i>	Wiesenlöwenzahn
<i>Veronica spec.</i>	Ehrenpreis

In der direkten Umgebung des Plangebiets wurden folgende Gehölze vorgefunden:

<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Juniperus communis</i>	Gemeiner Wacholder
<i>Pinus spec.</i>	Kiefer
<i>Prunus laurocerasus</i>	Kirschlorbeer
<i>Pseudotsuga menziesii</i>	Gewöhnliche Douglasie
<i>Picea abies</i>	Gemeine Fichte
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Platanus x hispanica</i>	Ahornblättrige Platane
<i>Prunus avium</i>	Kirschbaum
<i>Salix spec.</i>	Weide

Hinweise auf geschützte Pflanzenarten und Rote-Liste-Arten sind nicht vorhanden.



**Abb. 3:** Parkbank mit Gehölzen im Südosten des Plangebiets.



**Abb. 4:** Blick von Süden auf das Plangebiet



**Abb. 5:** Mit Betonplatten versiegelte Fläche innerhalb des Plangebiets



**Abb. 6:** Einfriedung des Plangebiets im Nordwesten

### Bestands- und Eingriffsbewertung:

Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung des Plangebiets und dem artenarmen Raum ergibt sich bei Umsetzung der Planung eine sehr geringe Auswirkung auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen bzw. die Flora. Es kann Lebensraum in Form der Hausgärten mit einem höheren Begrünungsgrad als bisher hergestellt werden. Eine Beeinträchtigung der umliegenden Biotope ist zum derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten. Empfohlen werden grundsätzlich standortgerechte und/oder heimische Pflanzenarten zur festgesetzten Erhöhung der Begrünung bei Umsetzung der Planung.

## **2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange**

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL). Zudem kommt das Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (NatSchG) hinzu.

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt

jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und ist im Baugenehmigungsverfahren und während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung.

#### Artenschutzrechtliche Betrachtung des Plangebietes

Aufgrund der bereits beschriebenen annähernd vollständigen Versiegelung des Plangebiets sowie der Nutzung handelt es sich um stark anthropogene Strukturen und ein einhergehendes Störungspotenzial. Bei der Geländebegehung wurde das Areal auch hinsichtlich der Fauna begutachtet.

##### *Insekten*

Als planungsrelevante Käferarten kommen in Baden-Württemberg u.a. der Heldbock (*Cerambyx cerdo*) und der Eremit (*Osmoderma eremita*) sowie der Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) vor. Vorkommen dieser Arten sind aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatbäume (alte Laubbäume, vorwiegend Eichenstübben, teils Obstbäume) im Plangebiet ausdrücklich nicht zu erwarten. Planungsrelevante Tagfalterarten wie z.B. Wiesenknopf-Ameisenbläulinge (*Maculinea* spp.) können aufgrund fehlender geeigneter Habitatausstattung (kein Vorkommen der Futterpflanzen wie z.B. Großer Wiesenknopf) im Plangebiet ausgeschlossen werden. Auch im Hinblick auf planungsrelevante Libellen beinhaltet der Geltungsbereich keine passenden Habitatstrukturen. Allenfalls aufgrund der Nähe zum Main könnte eine Libelle als Einzelexemplar kurzzeitig auftreten.

##### *Weichtiere, Fische und Krebstiere, Amphibien, Reptilien*

Aufgrund von fehlenden Gewässern und Feuchtbiotopen sowie als Versteck geeignete Strukturen wie Ruderalfluren, Stauden oder Totholz kann die Betroffenheit von planungsrelevanten Weichtieren, Fischen und Krebstieren, Amphibien, Reptilien ausgeschlossen werden. Die Pflanzinsel ist umgeben von Asphalt, sodass die Erreichbarkeit für die genannten Arten fehlt.

##### *Säugetiere, exklusive Fledermäuse*

Als planungsrelevante Arten gelten Biber (*Castor fiber*), Braunbär (*Ursus actor*), Feldhamster (*Cricetus cricetus*), Fischotter (*Lutra lutra*), Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), Luchs (*Lynx lynx*), Wildkatze (*Felis sylvestris*), Wolf (*Canis lupus*), wobei diese Arten spezifische Habitatansprüche besitzen. Die Ansprüche werden durch das Plangebiet in keiner Weise erfüllt.

##### *Fledermäuse*

Innerhalb des Plangebiets fanden sich keine Strukturen, die als Quartiere für Fledermäuse geeignet waren. Höhlenbäume waren innerhalb oder angrenzend nicht gegeben. Falls insbesondere Zwergfledermäuse als Spaltenbewohner den nahen Siedlungsbereich nutzen, jagen sie allenfalls über dem Plangebiet. Durch das geplante Vorhaben wird im Vergleich zum heutigen Zustand die Strukturvielfalt erhöht, sodass sich die Habitatbedingungen eher verbessern als verschlechtern. Transferraum und Jagdhabitat bleiben für Fledermäuse vorhanden. Eine Betroffenheit von Fledermäusen im Rahmen von § 44 Abs. 1 BNatSchG ist nicht gegeben.

##### *Avifauna*

Bei der Geländebegehung konnten keine Höhlenbäume und Nester innerhalb und angrenzend erfasst werden. Aufgrund der annähernden Vollversiegelung des Plangebiets sind geeignete

Habitatbedingungen nicht vorhanden. Auch die Pflanzinsel, einschließlich des Ahorns wiesen keine Hinweise auf ein Artvorkommen auf. Im Umfeld sind häufige Vogelarten wie zum Beispiel die Amsel (*Turdus merula*) aufgrund des Besucherdrucks und Störungspotenzials zu erwarten. Diese Arten sind tendenziell stresstolerant und es können Gewöhnungseffekte angenommen werden. Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

In diesem Kontext ist eine Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf Vögel zum derzeitigen Kenntnisstand ebenso nicht ersichtlich.

#### *Fazit*

Die artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für den vorliegenden Fall und bei Beachtung der nachfolgenden Maßnahmen aller Voraussicht nach nicht berührt werden bzw. die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Grundsätzlich gelten folgende Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere im Hinblick auf die Avifauna.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu stets beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten und Fledermäusen führen können, sind grundsätzlich außerhalb der Zeit - 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen. Falls von diesen Maßnahmen auch künstliche Nisthilfen betroffen sind, sind diese zuvor fachgerecht umzuhängen.
- Das Fällen und die Rodung von Gehölzen darf nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen.
- Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

#### *Hinweise*

- Vermeidung eines signifikant erhöhten Kollisionsrisikos für Vögel an Glasflächen: Bei Fenstern und/oder Glasfassaden, die Bäume oder andere naturnahe Strukturen widerspiegeln oder die einen Durchblick auf naturnahe Flächen ermöglichen, sollen geeignete Vorkehrungen gegen vermehrte Kollisionen von Vögeln umgesetzt werden. Leicht umsetzbare Maßnahmen sind horizontale Markierungen, Bedrucken des Glases, Verwendung transluzenter Gläser und Einsatz reflexionsarmer Gläser.

Des Weiteren wird im Hinblick auf Lichtemissionen folgendes festgesetzt und es wird darauf hingewiesen, dass eine Außenbeleuchtung aufgrund der steigenden Luftverschmutzung auf das erforderliche Minimum zu reduzieren ist (Bewegungsmelder, Zeitschaltuhr):

- Zur Außenbeleuchtung sind nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen und einer Farbtemperatur von 1.800 bis maximal 3.000 Grad Kelvin und geschlossenen Gehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

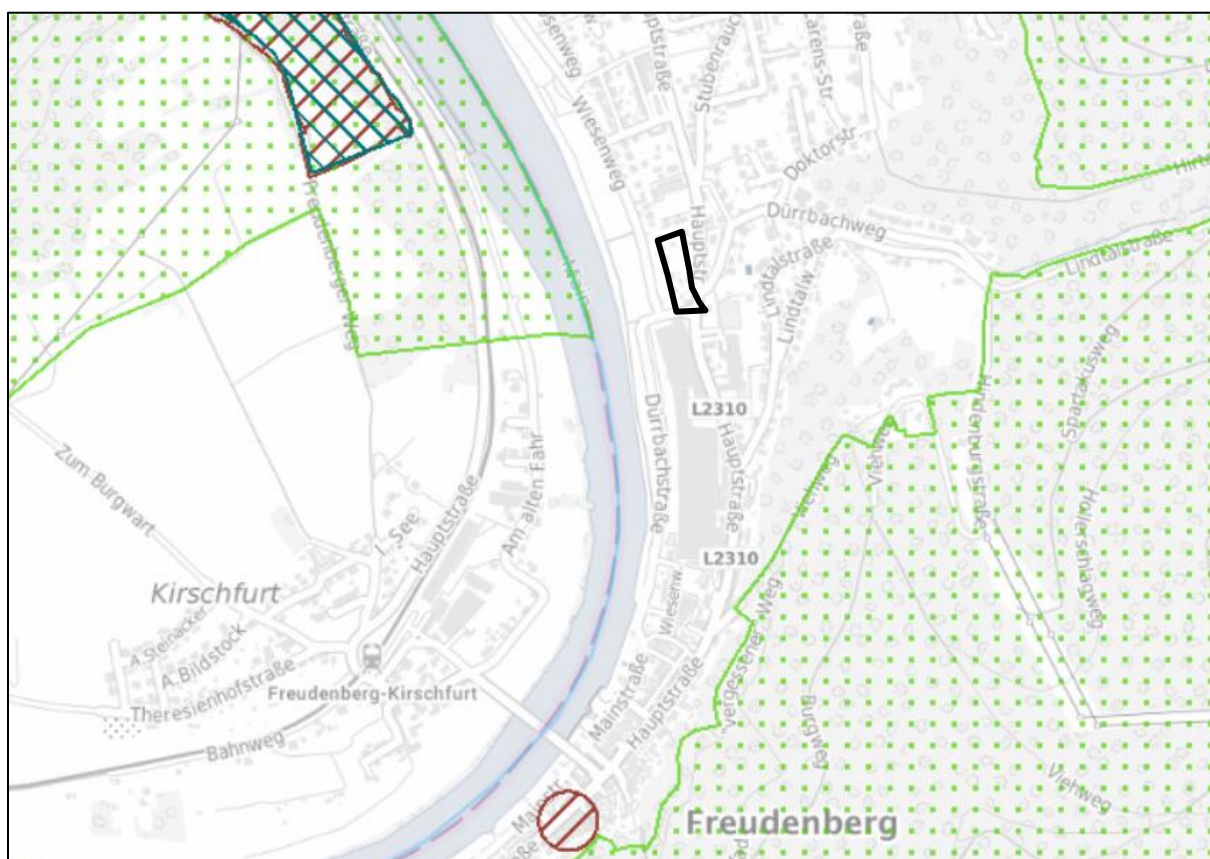
## 2.6 Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Durch den vorliegenden Geltungsbereich werden keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete tangiert. Das nächste Natura 2000 Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 6222-371 „Maintalhänge zwischen Bürgstadt und Wertheim“ in mehr als 250 m westlicher Entfernung auf der anderen Mainseite in Bayern. Hier liegt auch das Vogelschutzgebiet Nr. 6221-401 „Buntsandsteinfelsen am Main“ (Abb. 7). Zudem befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 6222-341 „Sandstein Spessart“ in rund 800 Metern südlich des Plangebiets.

Hinzu kommt in rd. 2,1 km nordöstlicher Entfernung das Naturschutzgebiet „Vogelschutzgebiet beim Tremhof“ (Nr. 1.080). Darüber hinaus ist Freudenberg von dem Landschaftsschutzgebiet „Freudenberg“ umgeben, welches ca. 350 m vom Plangebiet verläuft. Auch auf der gegenüberliegenden Mainseite befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet mit dem Namen „LSG innerhalb des Naturparks Spessart“.

### Bestands- und Eingriffsbewertung:

Generell bedingt die Nutzungsänderung des Plangebiets tendenziell positive Auswirkungen auf Flora und Fauna innerhalb des Plangebiets und angrenzend. Aufgrund dessen sowie aufgrund der gegebenen Entfernung und des bereits annähernd vollständigen versiegelten Geltungsbereichs sowie dem zwischenliegenden Siedlungsbereich und Main können wesentliche negative Auswirkungen auf die Natura 2000 Gebiete und ihre Schutzziele bzw. Erhaltungsziele ausgeschlossen werden. Auch hinsichtlich der Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiets ist keine Beeinträchtigung zu befürchten.



**Abb. 7:** Das Plangebiet (schwarz) im Kontext zu FFH-Gebieten (rot schraffiert), Vogelschutzgebieten (blau schraffiert) und Landschaftsschutzgebieten (grün) im Geoportal Deutschland (25.01.2023, eigene Bearbeitung)



## 2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und gemäß § 33 NatSchG liegen innerhalb und angrenzend zum Plangebiet nicht vor. Der nächstliegende Hinweis auf ein geschütztes Biotop besteht im Rahmen der Bezeichnung „Uferweiden-Gebüsch W Freudenberg“ (Biotop-Nr. 162211287677) in rd. 30 m westlicher Entfernung zum Plangebiet. Es handelt sich um Ufervegetation, allerdings in schwacher Ausprägung. Kompensationsflächen mit rechtlichen Bindungen sind innerhalb und angrenzend zum Plangebiet nicht bekannt.

### Bestands- und Eingriffsbewertung:

Im Rahmen der Planung wird eine annähernd voll versiegelte Fläche überplant und zum Wohngebiet mit rd. 5 Wohnbaugrundstücken entwickelt. Die Nutzungsveränderung resultiert in keinen wesentlichen Veränderungen, die das pot. gesetzlich geschützten Biotop wesentlich beeinträchtigen könnte. Negativen Auswirkungen hinsichtlich der gesetzlich geschützten Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen sind bei Umsetzung der Planung zum derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## 2.8 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst laut Bundesamt für Naturschutz (BfN 2017)

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig; bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Die biologische Vielfalt ist mit einem eng verwobenen Netz vergleichbar, das zahlreiche Verknüpfungen und Abhängigkeiten aufweist.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung genetischer Ressourcen (CBD 1993)

### Bestands- und Eingriffsbewertung:

Entsprechend der vorstehenden Ausführungen handelt es sich bei der biologischen Vielfalt um eine komplexe Größe, deren Abschätzung generell schwierig ist. Da es sich allerdings bei dem Plangebiet um ein weitgehend vollständig versiegeltes Gebiet handelt, ist von einer sehr geringen biologischen Diversität auszugehen. Es ergibt sich eine sehr geringe Konfliktsituation hinsichtlich der Biodiversität.

Bei Umsetzung des Bauleitplans können positive Effekte im Zusammenhang mit der Biodiversität resultieren.

## 2.9 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich zentral im Siedlungsgebiet der Stadt Freudenberg am Main. Angrenzend liegt der mit parkähnlichen Grünflächen gesäumte Main und Freizeitgärten. Durch seine Lage am Mainufer ist das Areal von den der anderen Mainseite tendenziell einsehbar. Ferner ist das Plangebiet für

Spaziergänger am Mainufer sichtexponiert. Das weitere Umfeld des Plangebiets wird von Wohnbebauung im Osten und den Gewerbehallen im Süden geprägt.

Eingriffsbewertung:

Die geplante Wohngebietsentwicklung erfolgt auf den bereits versiegelten Flächen des Plangebiets. Der Containerplatz soll im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans einem begrünten, kleinstrukturierten Wohngebiet angrenzend zu weiterer Wohnbebauung weichen. Das Vorhaben wird sich insgesamt in das bestehende Ortsbild zum derzeitigen Kenntnisstand einfügen. Dennoch wird bei Spaziergängen entlang des Mains die neue Wohnbebauung kurzzeitig in das Blickfeld rücken. Es wird eine geeignete Begrünung festgesetzt und die Sichtbeziehungen von der angrenzenden Wohnbebauung werden berücksichtigt. Insgesamt sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ersichtlich.

## **2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität**

Das Plangebiet stellt sich vorwiegend als private Container- und Lkw-Stellfläche dar. Für die Öffentlichkeit ist das Gebiet nicht als solches nutzbar, sodass das Plangebiet keine Freizeit- und Erholungsfunktionen besitzt. Allerdings befindet sich die gewerblich genutzte Stellfläche nahe zum Main, wo Spaziergänger und Radfahrer den dort verlaufenden Weg und die Grünflächen frequentieren. Östlich des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich zudem Wohnbebauung. Durch die Zuordnung der wohnbaulich genutzten Flächen zueinander wird somit dem § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz Rechnung getragen.

Eingriffsbewertung:

Das Plangebiet bietet derzeit kein Potenzial für Freizeit und Naherholung. Bei der Umsetzung der Planung resultieren keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Öffentlichkeitsraum am Main. Durch das Entfallen der gewerblichen Nutzung vermindert sich die Störkulisse innerhalb und angrenzend zum Plangebiet langfristig. Kurzfristig treten Störungen/ Lärm durch die Bauarbeiten auf. Für die angrenzenden Anwohner, verändert sich die Situation aufgrund der neuen Bebauung und Nachbarschaften. Allerdings erfolgen verschiedene Festsetzungen, die auch im Hinblick auf die angrenzende Wohnqualität eingriffsminimierend sein werden.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit offensichtlich erkennbar.

## **2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

## **2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen**

Das Landratsamt des Main-Tauber-Kreis weist in seiner Stellungnahme vom 05.07.2023 zum Thema Brandschutz auf Folgendes hin:

- 1. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m<sup>3</sup>/h über mind. 2 Stunden erforderlich (§ 3 Abs. 1.3 Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg, § 2 Abs. 5 LBOAVO i.V.m. Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.). Sollten bauliche Anlagen in Holzbau ausgeführt werden, ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über mind. 2 Stunden erforderlich.*

*2. Die Versorgungsleitungen sind als Ringleitungssystem auszuführen. Der Druck in den Leitungen muss bei Entnahme mind. 3 bar betragen. In einem Abstand von max. 140 m sind Wasserentnahmestellen (Hydranten) anzuordnen und gut sichtbar zu beschildern.*

Die Belange des Brandschutzes werden bei der Baugebieterschließung bzw. den Bauantragsverfahren entsprechend berücksichtigt.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist bis auf die Risiken in Zusammenhang mit dem naheliegenden Main (vgl. Kap. 1.6) nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Bestehende und zu erwartende Risiken auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für die planungsrelevanten Schutzgüter (wie z.B. Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter) zu erwartenden Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen sind durch die vorliegende Bestandsüberplanung und die geringen Planänderungen nicht zu erwarten.

### **2.13 Wechselwirkungen**

Wechselbeziehungen bestehen zwischen den Organismen untereinander, zu ihrer Umwelt und deren Geoökofaktoren bzw. Ökofaktoren. Die Einwirkung der Planung auf diese Faktoren wurden in den vorherigen Kapiteln, in für einen Umweltbericht möglichen Rahmen, abgeschätzt. In der Zusammenfassung ergab sich für keinen der Belange eine erhebliche Beeinträchtigung. Des Weiteren sind zwischen den Faktoren keine strukturellen oder funktionalen Beziehungen bzw. Wechselwirkungen ersichtlich, die bei Umsetzung der Planung in erheblichem Maße beeinträchtigt werden. Es handelt sich bei dem Vorhaben lediglich um eine Nutzungsänderung auf baulich stark vorgeprägten Flächen.

#### Eingriffsbewertung:

Eine Veränderung der Wechselbeziehungen in einem sich erheblich auswirkenden Maße ist zum derzeitigen Kenntnisstand nicht gegeben.

### **3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der historische Ortskern der Stadt Freudenberg am Main wurde mehrfach nach Norden erweitert. Den Abschluss bildete über viele Jahrzehnte eine seit den 1890er Jahren hier ansässige und sukzessive erweiterte Möbelfabrik. Allein aus den Jahren 1936 bis 1983 sind 33 Baugesuche und Bauvorhaben dokumentiert. Das Möbelwerk war inzwischen von Bebauung umgeben, so dass ein Umzug an einen neuen Standort in ein Gewerbegebiet nördlich des Stadtgebietes unumgänglich wurde. Dessen Abschluss 2019 hat der Stadt Freudenberg auf einer Fläche von rd. 4,29 ha ein Innenentwicklungspotenzial eröffnet, das aufgrund seiner zentralen Lage und vor allem der Nähe zum Main sukzessive erschlossen werden soll. Der vorliegende 1. Bauabschnitt umfasst den „Containerplatz“ Dürrbachstraße/Wiesenweg. Der vormals zum Abstellen von LKW und Containern genutzte Platz liegt nördlich im Anschluss an die ehem. Möbelfabrik. Die rd. 0,38 ha große Fläche ist vollständig betoniert und hochbaufrei.

Dementsprechend erfolgte der Eingriff bereits vor planerischer Entscheidung und war zum derzeitigen Kenntnisstand zulässig, sodass kein Ausgleich erforderlich wird.

Zudem beinhaltet der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen, die den Eingriff sowohl vermindern können als auch partiell die Situation in Bezug zum Naturhaushalt verbessern.

Beispielsweise kann mittels folgender Festsetzungen die Bebauung begrenzt und eine Begrünung verankert werden, sodass die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bzw. den Bodenwasserhaushalt vermindert werden können:

- Maximal zulässige Grundflächenzahl von  $GRZ=0,4$
- Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen unzulässig, d.h. sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten, Garagenzufahrten, Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen und Gehwege auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.
- Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist mit Rasenkammersteinen zu befestigen.
- Dachflächen, bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Dachflächen des Staffelgeschosses, sind jeweils zu einem Flächenanteil von mind. 80 % mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.
- Einzelanpflanzungen von Bäumen gemäß Plankarte.
- Wertstoff- und Restmüllbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben und mit Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand. Von dem Ausschluss nicht erfasst sind echte Steingärten, die unmittelbar mit dem Boden verbunden sind und natürliche Felslebensräume nachbilden.
- Mind. 40 % der an die Straße Wiesenweg angrenzenden nicht-überbaubaren Grundstücksfläche eines jeden Baugrundstücks sind auf eine Tiefe von mind. 3 m gärtnerisch anzulegen und mit mind. 1 Laubbaum zu bepflanzen.
- Mind. 30 % der nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. [...]

In der Zusammenfassung kommen durch den Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ – 1. Bauabschnitt keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft hinzu. Es werden keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Zuge der Bauleitplanung planungsrechtlich vorbereitet, die eine Kompensation nach § 1a Abs. 3 BauGB begründen würden.

#### **4 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei Nicht-Durchführung der Planung**

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeit vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen weiterhin bestehen bleiben. Daher ist bei Nicht-Durchführung der Planung davon auszugehen, dass der Bereich auf Dauer brachliegen wird. Es wird vrs. keine Entsiegelung erfolgen,

sondern sich im Rahmen der Sukzession der Vegetationsgrad schleppend erhöhen. Letztendlich ist mit einer Art Gewerbebrache mit wenigen Grünstrukturen zu rechnen.

## **5 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Eine unmittelbare Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt. Bei Umsetzung des gesamten Vorhabens im Kontext des ursprünglichen Betriebsgeländes der Firma Rauch ergeben sich zwar verschiedene naturschutzrelevante Faktoren, aber aufgrund der bereits bestehenden großräumigen anthropogenen Überprägung sind wesentliche negative, kumulative Konflikte derzeit nicht zu erwarten.

## **6 Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl**

Das Gesamtplangebiet befindet sich im Westen der Stadt Freudenberg am Main. Es umfasst das gesamte Werksgelände der Firma Rauch in seinen Ursprüngen einschließlich des „Containerplatzes“. Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den 1. Bauabschnitt mit einem Umgriff von rd. 0,46 ha und sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. § 4 BauNVO vor.

Im Rahmen des Bebauungsplans „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ – 1. Bauabschnitt soll der betonierete und hochbaufreie „Containerplatz“ Dürrbachstraße/ Wiesenweg nördlich des Möbelwerks erschlossen, parzelliert und einer Bebauung im Rahmen von fünf Wohnbaugrundstücke und einer Zufahrtsstraße zugeführt werden. Die Innenaufteilung des Bebauungsplanes wurde in verschiedener Weise geprüft und angepasst, sodass sich die vorliegende zweckorientierte und städtebaulich begründete Innenaufteilung ergibt. Es wird zudem auf das Kapitel 1.3 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die vorliegende Bauleitplanung den Vorgaben des BauGB entspricht, den Wohnbedarf berücksichtigt und daher von einer weiterführenden Prüfung möglicher Alternativstandorte abgesehen werden kann. Als Planungsalternative besteht der Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung.

## **7 Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinde soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt.

Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Freudenberg im vorliegenden Fall die Umsetzung des Bebauungsplans und die damit einhergehende dauerhafte Entwicklung beobachten. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist die Überprüfung und Feststellung der Umsetzung der Maßnahmen zur

Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich. Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen.

## **8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben**

### *Kurzbeschreibung der Planung:*

Das Gesamtplangebiet befindet sich im Westen der Stadt Freudenberg am Main. Es umfasst das gesamte Werksgelände der Firma Rauch in seinen Ursprüngen einschließlich des „Containerplatzes“. Der vorliegende Bauleitplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den 1. Bauabschnitt mit einem Umgriff von rd. 0,46 ha und sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten „geplanten Gemischten Baufläche“ wird in eine „Wohnbaufläche“ umgewidmet. Im Rahmen des Bebauungsplans „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ – 1. Bauabschnitt soll der betonierete und hochbaufreie „Containerplatz“ Dürrbachstraße/ Wiesenweg nördlich des Möbelwerks erschlossen, parzelliert und einer Bebauung im Rahmen von fünf Wohnbaugrundstücke und einer Zufahrtsstraße zugeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde für das gesamte Werksgelände einschließlich Containerplatz am 15.07.2019 gefasst.

### *Boden und Wasser:*

Die Entwicklung der Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs mit einem Umgriff von 0,46 ha und einer GRZ von 0,4 hat eine geringere Flächenversiegelung zur Folge als der bisherige Bestand aufweist. Partiiell können Bodenfunktionen (z. B. Lebensraumfunktion) in den unbebauten Bereichen mit Einschränkungen wiederhergestellt werden. Es rückt so auch Wohnbebauung an den Main heran. Auf die Gefahr bei pot. Hochwasserereignissen z. B. HQextrem und die einhergehende Erosionsgefahr wird ausdrücklich hingewiesen.

In der Zusammenfassung ergibt sich zum derzeitigen Kenntnisstand tendenziell keine erhebliche Beeinträchtigung gegenüber dem Schutzgut Fläche, Boden und Wasser bei Umsetzung der Planung.

### *Biotop- und Nutzungstypen, Fauna/ Artenschutz:*

Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung des Plangebiets und dem artenarmen Raum ergibt sich bei Umsetzung der Planung eine sehr geringe Auswirkung auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen bzw. die Flora. Es kann Lebensraum in Form der Hausgärten mit einem höheren Begrünungsgrad als bisher hergestellt werden. Eine Beeinträchtigung der umliegenden Biotope ist zum derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für den vorliegenden Fall und bei Beachtung der Maßnahmen in Zusammenhang mit § 44 BNatSchG aller Voraussicht nach nicht berührt werden bzw. die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Es sind die Maßnahmen zu Vermeidung der Verbotstatbestände § 44 BNatSchG wie die Kontrolle der Pflanzinsel vor Rodung zu beachten.

### *Klima und Luft:*

Insgesamt ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft aufgrund der bereits bestehenden Nutzung/ Versiegelung im Vergleich zum Planziel.

### *Landschaft:*

Das Vorhaben wird sich insgesamt in das bestehende Ortsbild zum derzeitigen Kenntnisstand einfügen. Dennoch wird bei Spaziergängen entlang des Mains die neue Wohnbebauung kurzzeitig in das Blickfeld rücken. Es wird eine geeignete Begrünung festgesetzt und die Sichtbeziehungen von der angrenzenden

Wohnbebauung werden berücksichtigt. Insgesamt sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ersichtlich.

*Schutzgebiete:*

Generell bedingt die Nutzungsänderung des Plangebiets tendenziell positive Auswirkungen auf Flora und Fauna innerhalb des Plangebiets und angrenzend. Aufgrund dessen sowie aufgrund der gegebenen Entfernung und des bereits annähernd vollständigen versiegelten Geltungsbereichs sowie dem zwischenliegenden Siedlungsbereich und Main können wesentliche negative Auswirkungen auf die Natura 2000 Gebiete und ihre Schutzziele bzw. Erhaltungsziele ausgeschlossen werden. Auch hinsichtlich der Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiets ist keine Beeinträchtigung zu befürchten.

Die Nutzungsveränderung resultiert in keinen wesentlichen Veränderungen, die das pot. gesetzlich geschützten Biotop wesentlich beeinträchtigen könnte. Negativen Auswirkungen hinsichtlich der gesetzlich geschützten Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen sind bei Umsetzung der Planung zum derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten.

*Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:*

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit offensichtlich erkennbar.

*Eingriffsregelung:*

In der Zusammenfassung kommen durch den Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ – 1. Bauabschnitt keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft hinzu. Es werden keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Zuge der Bauleitplanung planungsrechtlich vorbereitet, die eine Kompensation nach § 1a Abs. 3 BauGB begründen würden.

*Prognose des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung:*

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeit vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen weiterhin bestehen bleiben. Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes ist bei Nichtdurchführung der Planung davon auszugehen, dass der Bereich brachliegen wird.

*Monitoring:*

In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Freudenberg im vorliegenden Fall die Umsetzung des Bebauungsplans und die damit einhergehende dauerhafte Entwicklung beobachten. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist die Überprüfung und Feststellung der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich. Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen.

Planstand: 30.11.2023

Projektnummer: 22-2797

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)