

# Markt Eschau Ortsteil Sommerau



## Umweltbericht Zum Bebauungsplan „Schafhof“

Ausgearbeitet:



**TRÖLENBERG + VOGT**  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Grünwaldstr. 3, 63739 Aschaffenburg  
Telefon 0 60 21 / 2 21 29 Fax 21 92 76  
info@tv-landschaft.eu tv-landschaft.eu

Aschaffenburg, 16.04.2020

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass des Umweltberichtes	2
1.2	Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung	2
1.3	Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachgesetzen und Fachplanungen	3
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>4</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	4
2.1.1	<i>Pflanzen und Tiere</i>	4
2.1.2	<i>Fläche</i>	4
2.1.3	<i>Boden</i>	4
2.1.4	<i>Wasser</i>	4
2.1.5	<i>Klima/Luft</i>	4
2.1.6	<i>Landschaft</i>	4
2.1.7	<i>Biologische Vielfalt</i>	5
2.1.8	<i>Menschliche Gesundheit, Bevölkerung</i>	5
2.1.9	<i>Kultur- und Sachgüter</i>	5
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderung (Prognose)	5
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	5
2.3.1	<i>Pflanzen und Tiere</i>	5
2.3.2	<i>Fläche</i>	5
2.3.3	<i>Boden</i>	5
2.3.4	<i>Wasser</i>	5
2.3.5	<i>Klima/Luft</i>	6
2.3.6	<i>Landschaft</i>	6
2.3.7	<i>Biologische Vielfalt</i>	6
2.3.8	<i>Natura 2000</i>	6
2.3.9	<i>Menschliche Gesundheit, Bevölkerung</i>	6
2.3.10	<i>Kultur- und Sachgüter</i>	6
2.3.11	<i>Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</i>	6
2.3.12	<i>Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energien</i>	6
2.3.13	<i>Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen</i>	6
2.3.14	<i>Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität</i>	7
2.3.15	<i>Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes</i>	7
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zur Kompensation	7
2.4.1	<i>Vermeidung</i>	7
2.4.2	<i>Kompensation</i>	8
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
2.6	Erhebliche nachteilige Auswirkungen	8
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>9</b>
3.1	Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	9
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	9
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	9
3.4	Quellen	10

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass des Umweltberichtes

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Diese Umweltprüfung tritt damit an die Stelle jener nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 Abs. 1 UVPG).

Zugleich erfüllt sie auch die Verpflichtung zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung –SUP– (§ 17 Abs. 2 UVPG), die nach § 14b Abs. 1 Nr. 1 und Anlage 3 Nr. 1 UVPG für Bauleitplanungen nach § 10 des BauGB obligatorisch durchzuführen ist.

### 1.2 Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung

Der Eigentümer des Schafhofes in Eschau beabsichtigt zur Stabilisierung des Standortes die Errichtung eines Wohnhauses zur Eigennutzung sowie eines Hofladens zur Vermarktung der selbstangebauten biologischen landwirtschaftlichen Produkte vom Schafhof und der angrenzenden Region.

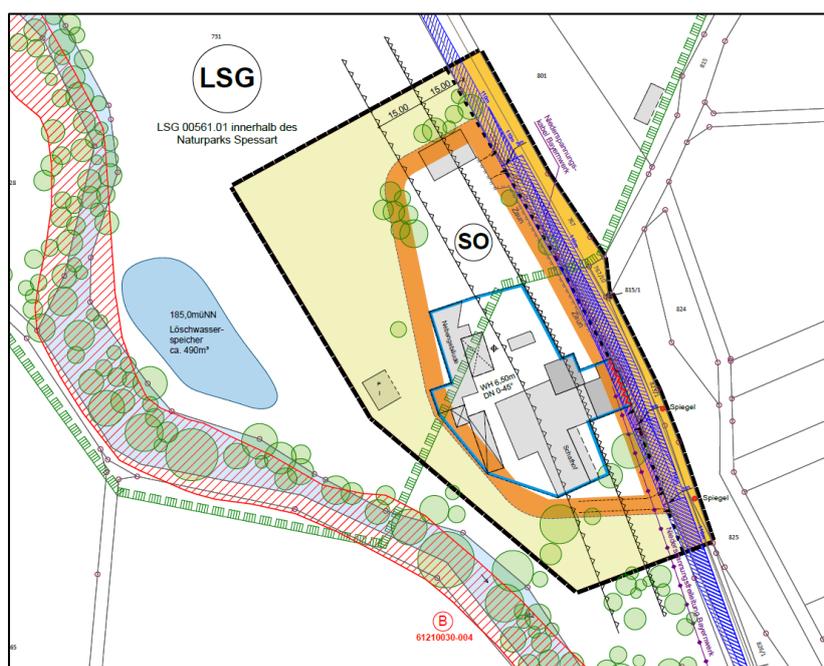
Die Gemeinde Eschau plant daher die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schafhof“. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 1,26 ha befindet sich auf Gemarkung Sommerau nördlich der Ortsbebauung an der MIL 26.

Aktuell besteht der Hof aus einer Gastwirtschaft, 10 Fremdenzimmern sowie Nebengebäuden für die Unterbringung von verschiedenen landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich außerdem ein Auslauf für Zuchtschweine sowie ein Hühnerstall. Auf externen Flächen, teilweise jedoch im direkten Anschluss an den Geltungsbereich hält der Eigentümer Dammwild, Schafe und Pferde und baut Getreide und Futtermais an. Er betreibt den Schafhof jedoch im Nebenerwerb, so dass es sich um keine privilegierte Nutzung handelt.

#### Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Sondergebietes vor. Zulässig sind darin die folgenden Nutzungen: Schank- und Speisewirtschaft mit Fremdenzimmern, Wohn-, Betriebs- und Wirtschaftsgebäude mit Arbeits- und Sozialräumen sowie Lager-, Fahrzeug- und Gerätehallen, Stallungen, Stellplätze, Biergarten, Dorfladen sowie Räumlichkeiten für Bewirtung und private Feiern mit Nebenräumen. Die überbaubare Grundfläche beträgt gemäß Bebauungsplan 2.200 m<sup>2</sup>. Für Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen dürfen weitere 2.200 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen werden.



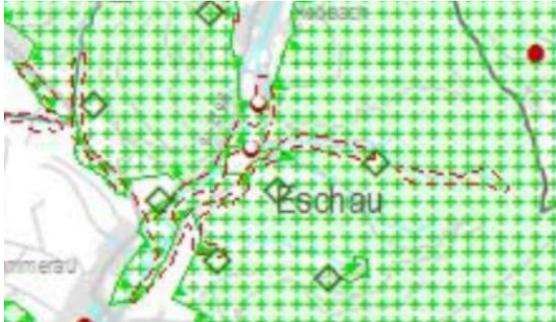
Die Flächen außerhalb des geplanten Sondergebietes werden als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Gesonderte Grünflächen sind innerhalb des Sondergebietes nicht dargestellt, ergeben sich aber aufgrund der genannten Vorgaben für den Umfang der Bebauung. Diese sind gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen. Die vorhandenen Bäume sind gemäß Bebauungsplan bis auf einen zu erhalten.

Bebauungsplan, Stand Mai 2019

### 1.3 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachgesetzen und Fachplanungen

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall-, Boden- und Wasser-Gesetzgebung berücksichtigt.

Der **Regionalplan** zeigt in Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ keine besonderen Darstellungen. In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ ist möglicherweise ein Teil des Geltungsbereiches als „Bereich, der die wesentlichen zu schützenden Landschaftsbestandteile enthält“ dargestellt. Aufgrund der Maßstäblichkeit lässt sich die genaue Abgrenzung jedoch nicht erkennen.

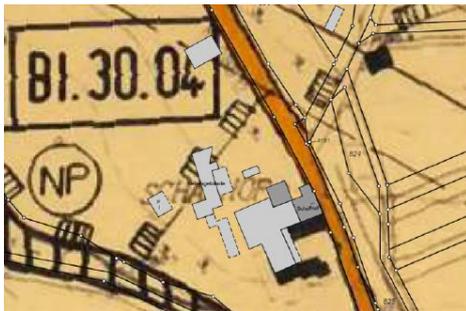


Auszug aus dem Regionalplan Würzburg, Karte 2: Siedlung und Versorgung



Karte 3: Landschaft und Erholung

Im aktuellen **Flächennutzungsplan** des Marktes Eschau ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Flächennutzungsplan vom 30.10.1995

**Gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Der Künzbach westlich des Geltungsbereiches ist mit seinem begleitenden Gehölz- und Staudensaum als Biotop der **Bayerischen Biotopkartierung** mit der Nummer 6121-0030-004 erfasst. Dieser befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches. Weitere amtlich kartierte Biotope sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Im **Arten- und Biotopschutzprogramm** für den Landkreis Miltenberg sind keine Wertigkeiten oder Ziele für den Geltungsbereich benannt. Der nahegelegene Künzbach ist als lokal bedeutsamer Lebensraum dargestellt.

Die Vorhabenfläche befindet sich im Naturpark Spessart, der nördliche Teil zudem im Landschaftsschutzgebiet Spessart. Da ein Teil der umzubauenden Gebäudeflächen innerhalb des Schutzgebietes liegt, wurde eine naturschutzrechtliche Erlaubnis in Aussicht gestellt. Weitere **Schutzgebiete oder -flächen** nach § 23ff BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Bewertung der Lärmimmissionen erfolgt auf Grundlage der Immissionsrichtwerte der DIN 18005.

Die nach Vermeidungsmaßnahmen dennoch zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden mit Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes ausgeglichen.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

#### 2.1.1 Pflanzen und Tiere

Das Schutzgut ist aufgrund der bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich von überwiegend geringer Wertigkeit. Es handelt sich in erster Linie um Gebäude, darunter auch Stallungen und Unterstellhallen sowie um gepflasterte und geschotterte Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen. Eine ca. 1.300 m<sup>2</sup> große Fläche im Nordwesten wird als Freilauf für Schweine genutzt. Diese ist vegetationsfrei und hat daher eine geringe Wertigkeit für das Schutzgut. Zudem sind innerhalb des Geltungsbereiches eine größere sowie mehrere kleinere Rasenflächen vorhanden, teilweise mit Einzelbäumen und Sträuchern. Die Bäume haben eine mittlere Wertigkeit, die Rasenflächen, geringe Wertigkeit. Ebenso haben die Sträucher überwiegend geringe Wertigkeit, da es sich zum Großteil um Neupflanzungen handelt. Die Grünfläche südlich des Sondergebietes im Übergang zur freien Landschaft ist von zumindest mittlerer Bedeutung, da es sich um eine extensiver genutzte Wiese handelt.

Vorkommen geschützter, gefährdeter oder bedeutsamer Tierarten werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Untersuchungen der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung als potenziell möglich erachtet. Demnach könnten Gebäude und Gehölze von Fledermäusen und Vogelarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden.

#### 2.1.2 Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Ein Flächenverbrauch findet durch das Vorhaben nicht statt, da keine Neuversiegelungen oder sonstigen wesentlichen Nutzungsänderungen vorgesehen sind.

#### 2.1.3 Boden

Im Geltungsbereich standen ursprünglich Braunerden aus Schluff bis Lehm guter Ertragsfähigkeit an. Im Bereich des geplanten Sondergebietes sind diese jedoch durch die bestehenden Nutzung fast komplett beansprucht. Das Schutzgut Boden hat daher geringe bis keine Bedeutung.

#### 2.1.4 Wasser

Durch die bestehenden Versiegelungen und Bodenveränderungen ist auch das Schutzgut Wasser vorbelastet. Das anfallende Niederschlagswasser wird aktuell im Plangebiet versickert bzw. in den Löschwasserteich eingeleitet.

Der westlich angrenzende Künzbach befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Oberflächengewässer sind somit nicht betroffen. Ebenso gibt es keine ausgewiesenen Überschwemmungs- oder Trinkwasserschutzgebiete.

#### 2.1.5 Klima/Luft

In einem warmen, mäßig trockenen Klima herrschen westliche Windrichtungen vor, wobei der Nord-Süd gerichtete Talzug lokale Abweichungen bewirken dürfte. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 750 bis 850 mm.

Daten zur *Lufthygiene* liegen nicht vor.

Das lokale Klima wird durch das Geländere Relief sowie die Vegetation bzw. durch Geländeüberformungen wie z.B. Versiegelungen bestimmt. Da das Gebiet stark anthropogen überprägt ist, ist seine Bedeutung für das Schutzgut gering.

#### 2.1.6 Landschaft

Landschaftlich ist das Gebiet insbesondere durch ein wechselndes Geländere Relief sowie durch den Talgrund des Künzbaches geprägt. Aufgrund der abwechslungsreichen Landschaft ist die Umgebung durchaus für die Erholungsnutzung geeignet, wenn auch am Schafhof selbst keine ausgewiesenen Wander- oder Radwege verlaufen. Der Schafhof selbst hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung, da die Gaststätte aktuell geschlossen ist.

### 2.1.7 Biologische Vielfalt

Aufgrund der anthropogenen Überprägung des Baugebietes ist von einer geringen biologischen Vielfalt auszugehen.

### 2.1.8 Menschliche Gesundheit, Bevölkerung

Lärmimmissionen gehen von der angrenzenden Straße aus, wenn auch die Verkehrsbelastung mit 738 Kfz/24h (Jahr 2015) gering ist. Immissionsschutzrechtlich kann der Schafhof am ehesten als Mischgebiet eingestuft werden. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete liegen tagsüber bei 60 dB (A) und nachts bei 50 dB (A). Gemäß der Angaben in der Begründung zum Bebauungsplan ergeben sich in einer Entfernung von 10,0 m zur Straßenachse Immissionspegel von tags ca. 58,0 dB (A) und nachts ca. 49,5 dB (A). Das Wirtshaus befindet sich jedoch in einer Entfernung von 3,50 m zur Straßenmitte. Dort beträgt der Immissionspegel tags ca. 63,0 dB (A) und nachts ca. 54,5 dB (A). Die schalltechnischen Orientierungswerte werden also im Bereich des Wirtshauses direkt an der Straße überschritten, ab einer Entfernung von 10,0 m zur Straßenachse werden sie jedoch eingehalten.

### 2.1.9 Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Bau- und Kulturdenkmale oder archäologischen Denkmale bekannt.

## 2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderung (Prognose)

Die Nichtdurchführung der Bebauungsplanaufstellung hätte zur Folge, dass die bestehenden Nutzungen wahrscheinlich beibehalten werden würden. Die Umnutzung eines Gebäudeteils als Wohnhaus wäre jedoch nicht möglich, da es sich nicht um eine privilegierte Nutzung handelt.

## 2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### 2.3.1 Pflanzen und Tiere

Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich keine wesentlichen Änderungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes. Beim Schutzgut Tiere könnten gemäß der artenschutzrechtlichen Abschätzung Fledermäuse durch den Neubau von Gebäuden und dem damit verbundenen Abriss von Unterstellhallen und Nebengebäuden betroffen sein. Zudem ist einer der bestehenden Bäume nicht zur Erhaltung festgesetzt. Sofern dieser gefällt wird, könnten gehölzbrütende Vogelarten betroffen sein. Durch die Fällung des Baumes nur im Winterhalbjahr, die Vorabkontrolle der Gebäude sowie das Aufhängen von Fledermauskästen können mögliche Beeinträchtigungen jedoch vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Wechselwirkungen bestehen wenn überhaupt zum Schutzgut Boden, sofern neue Flächen versiegelt oder befestigt werden und dafür Vegetation beseitigt werden muss. Der Bebauungsplan lässt dies jedoch nur in sehr geringem Umfang zu.

### 2.3.2 Fläche

Der Bebauungsplan hat keine relevanten Auswirkungen auf die Fläche, da keine wesentlichen Nutzungsänderungen vorgesehen sind und somit auch kein relevanter Flächenverbrauch stattfindet. Insofern existieren auch keine Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern.

### 2.3.3 Boden

Auch für das Schutzgut Boden hat der Bebauungsplan keine relevanten Auswirkungen, da die Flächen bereits überwiegend versiegelt und befestigt sind.

Sofern kleinflächig vorhandene Grünflächen befestigt oder überbaut werden, ergeben sich Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Wasser sowie Pflanzen und Tiere.

### 2.3.4 Wasser

Das Niederschlagswasser soll wie bisher im Plangebiet versickert bzw. in den Löschwasserteich eingeleitet werden. Die Menge des anfallenden Niederschlagswassers wird sich nicht ändern, da die Flächen derzeit bereits weitestgehend versiegelt sind. Das auf den neuen Dachflächen (derzeit überwiegend Unterstellhallen) anfallende Niederschlagswasser soll in den Löschteich eingeleitet werden.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes findet gegenüber den bisherigen Nutzungen nicht statt.

Wechselwirkungen bestehen zum Schutzgut Boden.

### 2.3.5 *Klima/Luft*

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

### 2.3.6 *Landschaft*

Der Charakter des Gebietes wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht wesentlich beeinflusst.

Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern sind daher vernachlässigbar.

### 2.3.7 *Biologische Vielfalt*

Die Biologische Vielfalt des Gebietes wird sich aufgrund der geplanten Änderungen bereits bebauter Flächen nicht wesentlich ändern.

Wechselwirkungen des Schutzgutes bestehen prinzipiell zum Schutzgut Pflanzen und Tiere und da die standörtlichen Gegebenheiten für die Artenvielfalt von Bedeutung sind, indirekt auch zum Boden und Wasser. Da das Schutzgut nicht betroffen ist, sind jedoch auch die Wechselwirkungen vernachlässigbar.

### 2.3.8 *Natura 2000*

Im Plangebiet selbst sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Das nächste FFH-Gebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 2,7 km, das nächste Vogelschutzgebiet in einem Abstand von ca. 7,5 km.

Aufgrund des großen Abstandes und der geringen Eingriffsschwere des Vorhabens kann eine Beeinträchtigung dieser Gebiete ausgeschlossen werden.

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind im Plangebiet daher nicht vorhanden.

### 2.3.9 *Menschliche Gesundheit, Bevölkerung*

Wie in Kapitel 2.1.8 beschrieben ist, werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Bereich des Wirtshauses unmittelbar am Straßenrand überschritten. Sofern an diesem Gebäude keine Nutzungsänderungen vorgesehen sind, genießt es jedoch Bestandsschutz. Ist jedoch die Errichtung oder Änderung von Gebäuden vorgesehen, erfolgt der Schallschutznachweis objektbezogen gemäß DIN 4109. Der Bebauungsplan sieht entsprechend für Schlaf- und Kinderzimmer passive Schallschutzmaßnahmen vor. Eine Betroffenheit des Schutzgutes kann durch Festsetzung dieser Maßnahme eingehalten werden.

Auch weitere Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind aufgrund der geringen Nutzungsänderungen nicht zu erwarten. Im Gegenteil können die Planungen, die auf Grundlage des Bebauungsplanes umgesetzt werden sollen, sogar eine positive Auswirkung auf die Erholungsnutzung haben.

Wechselwirkungen bestehen daher zum Schutzgut Landschaft.

### 2.3.10 *Kultur- und Sachgüter*

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

### 2.3.11 *Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern*

Mit umweltschädigenden Emissionen oder Abfällen ist aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu rechnen. Das Niederschlagswasser wird im Plangebiet versickert bzw. in den Löschwasserspeicher eingeleitet. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Einleitung in den Hauptsammler in der Eichelsbacher Straße (MIL 26).

### 2.3.12 *Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energien*

Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Regelungen.

### 2.3.13 *Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen*

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

### 2.3.14 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Durch die Wiedereröffnung der Gastwirtschaft und den geplanten Hofladen ist damit zu rechnen, dass sich der Besucherverkehr und damit lokal auch die Schadstoffemissionen durch Pkws erhöhen wird. Die Auswirkungen auf den Zustand der Luftqualität sind jedoch marginal.

### 2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes wurden, soweit vorhanden, bereits bei den einzelnen Schutzgütern benannt. Diese sind aufgrund der geringen Eingriffsschwere überwiegend vernachlässigbar und bedürfen insofern keiner genaueren Betrachtung.

Nach Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe ee) BauGB sind außerdem die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z.B. durch Unfälle oder Katastrophen zu bewerten. Solche Risiken sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht gegeben.

Weiterhin sind gemäß BauGB (Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe ff) die möglichen erheblichen Auswirkungen infolge „der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ...“ zu berücksichtigen. Eine solche Wirkung ist im Planungsraum nicht zu erwarten.

## 2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zur Kompensation

### 2.4.1 Vermeidung

Schutzgut Fläche:

- Standortwahl einer durch Bebauung und Versiegelung vorbelasteten Fläche
- keine wesentliche Nutzungsänderung
- Begrenzung der zulässigen Bebauung

Schutzgut Boden:

- Standortwahl einer durch Bebauung und Versiegelung vorbelasteten Fläche
- Begrenzung der zulässigen Bebauung

Schutzgut Wasser:

- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

Schutzgut Klima/Luft:

-

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

- Standortwahl einer durch Bebauung und Versiegelung vorbelasteten Fläche
- Erhaltung von Gehölzen als Quartier und Brutgehölz (u.a. artenschutzrechtlich begründet)
- Baumfällungen, Gehölzrodungen nur von Anfang Oktober bis Ende Februar
- Gebäudeabbruch möglichst in der Zeit vom 15. September bis 31. Oktober und erst nach vorheriger Kontrolle
- Eingriffe in potenzielle Winterquartiere für Zauneidechsen nur außerhalb deren Überwinterungszeit
- Minimierung der Beleuchtung

Schutzgut Mensch:

- Passive Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit einem geringeren Abstand als 6,5 m zur Straßenbegrenzungslinie

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung:

- Erhaltung von Gehölzen
- Gärtnerische Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

-

### *2.4.2 Kompensation*

Im Wesentlichen bleiben die bestehenden Nutzungen bestehen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes können nur in sehr geringem Umfang zusätzliche Flächen innerhalb des Sondergebietes bebaut oder durch Stellplätze und Zufahrten beansprucht werden. Der Ausgleichsbedarf ist daher sehr gering. Auf eine rechnerische Ermittlung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde verzichtet. Als Ausgleich wurde pauschal festgelegt, dass am Löschteich 6 heimische Bäume gepflanzt werden sollen.

### **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betrachtet.

### **2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen**

Mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB sind die Auswirkungen gemeint, die aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine solche besondere Anfälligkeit des Vorhabens.

### 3 Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Faktor. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, das Kleinklima, das Landschaftsbild, die Erholung und Pflanzen erfolgte im Wesentlichen auf Grundlage einer Ortseinsicht, des Luftbildes sowie der Erfahrung bei vergleichbaren Vorhaben. Bezüglich des Schutzgutes Tiere wurde außerdem die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung herangezogen. Zur Bewertung des Schutzgutes Mensch (Lärm) dienen neben den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan außerdem die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Datenlage ist ausreichend. Bei der Bearbeitung der Schutzgüter sind somit keine nennenswerten Schwierigkeiten festzustellen.

#### 3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden „die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.“

So sind z.B. die Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung bzw. Bebauung (GRZ), die Vorgaben für nicht überbaute Grundstücksflächen, die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sowie die Einhaltung der Vorgaben des Artenschutzrechts durch die Gemeinde Eschau als Bauaufsicht zu überwachen und durchzusetzen.

#### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

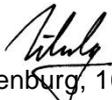
Der Eigentümer des Schafhofes in Eschau beabsichtigt die Errichtung eines Wohnhauses zur Eigennutzung sowie eines Hofladens. Die Gemeinde Eschau plant daher die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schafhof“. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 10,6 ha und befindet sich auf Gemarkung Sommerau nördlich der Ortsbebauung an der MIL 26.

Im Wesentlichen werden die bestehenden Flächennutzungen beibehalten. Allerdings wird ein Teil der vorhandenen Gebäude bzw. Unterstellhallen abgerissen und neu errichtet bzw. umgebaut. Dadurch kann es zur Beseitigung potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vogelarten kommen. Beeinträchtigungen können jedoch durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden. Die sonstigen Schutzgüter sind nur gering bis gar nicht betroffen. Insgesamt sind die umweltrelevanten Auswirkungen also sehr gering.

Als naturschutzfachlicher Ausgleich wurde die Pflanzung von 6 Laubbäumen am Löschteich festgelegt.

Ausgearbeitet:



  
Aschaffenburg, 16.04.2020

### 3.4 Quellen

#### Gesetze und Richtlinien

- Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 29.07.2009, letzte Änderung vom 13.05.2019
- Bayerisches Naturschutzgesetz i.d.F. vom 23.02.2011, letzte Änderung vom 21.02.2020
- Bundesartenschutzverordnung i.d.F. vom 16.02.2005, letzte Änderung vom 21.01.2013
- Richtlinie des Rates 92/43/EWG vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geänd. durch die Richtlinie des Rates 2013/17/EU vom 13.05.2013
- Richtlinie 2009/147/EG über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), Amtsblatt der Europäischen Union L 20 vom 26.01.2010
- Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt
- Baugesetzbuch i.d.F. vom 01.07.1987, letzte Änderung vom 20.07.2017
- Bayerische Bauordnung i.d.F. vom 01.08.1962, letzte Änderung vom 12.07.2017 • Bundesbodenschutzgesetz i.d.F. vom 17.03.1998, letzte Änderung vom 27.09.2017
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. vom 12.02.1990, letzte Änderung vom 12.12.2019

#### Literatur und Internetquellen

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT:

Bayernatlas, URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122> (abgerufen am 25.03.2020)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (BAYSTMLU):

- Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP, Landkreis Miltenberg, München 1999/2002
- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München 2003

PLANER FM:

Markt Eschau – Bebauungsplan „Schafhof“, M 1:1.000, Vorentwurf vom 20.11.2019

PLANER FM:

Markt Eschau – Bebauungsplan „Schafhof“, Begründung, Stand 14.10.2019

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG:

Regionalplan Region Würzburg (2)

Aktuelle Lesefassung vom 17.10.2017, Würzburg

TRÖLENBERG+VOGT LANDSCHAFTSARCHITEKTEN:

- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan „Schafhof“, Stand 16.04.2020