



Stadt Stadtprozelten

Hauptstraße 132

97909 Stadtprozelten

Landkreis Miltenberg

Anlage 01 zur
3. Änderung des Bebauungsplans „Ringstraße“

Vorentwurf
Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Anlass und Ziel der Planung, Lage des Plangebietes.....	3
1.2 Gesetzliche Grundlagen.....	3
1.3 Übergeordnete Planungen	4
2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – Prognose bei Durchführung der Planung	4
2.1 Schutzgut Boden.....	5
2.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser.....	5
2.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene	6
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität).....	6
2.5 Schutzgut Landschaft.....	8
2.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen).....	8
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	8
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	8
4. Vermeidung und Verringerung, Ausgleich	8
5. Prüfung von Alternativen	9
6. Abwägung / Beschreibung der Methodik	9
7. Maßnahmen zur Überwachung	9
8. Zusammenfassung	9

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planung, Lage des Plangebietes

Die Stadt Stadtprozelten plant die Änderung des Bebauungsplans „Ringstraße“ (s. Abb. 1). Hierbei wird eine Gleichbehandlung aller im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ringstraße“ vorhandenen Bauflächen beabsichtigt sowie die topografische Gegebenheit des steil abfallenden Geländes für die Bauplätze 11 und 12 berücksichtigt.

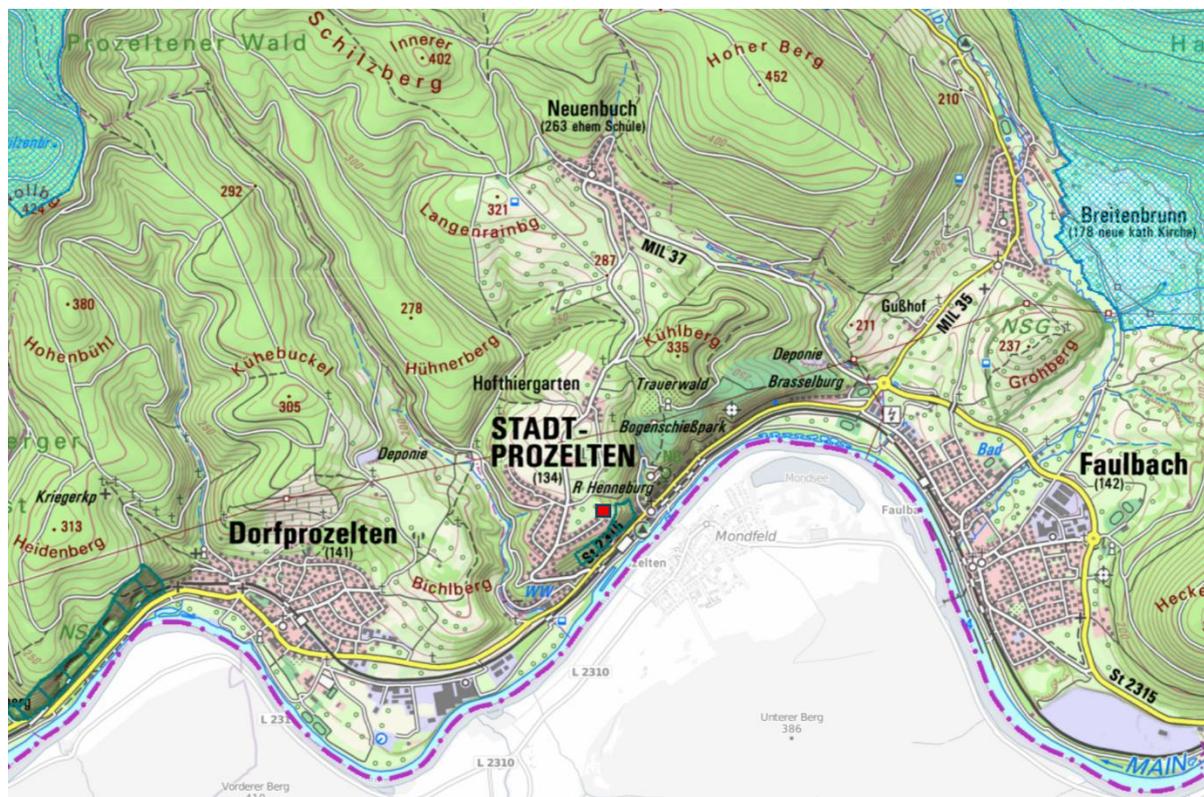


Abb. 1: Übersichtskarte, Lage des Planungsgebietes (rot) sowie Schutzgebiete

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan bildet das Baugesetzbuch (BauGB), wonach Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der Landschaft innerhalb der Bauleitplanung vorzusehen sind.

Die Grünordnungsplanung umfasst eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aus dem Jahr 2022 zum rechtsgültigen Bebauungsplan „Ringstraße“ besitzt auch in diesem Bauleitplanverfahren Gültigkeit.

Weiterhin relevant sind die §§ 1, 2a BauGB, die Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB. Hier wird definiert, wie in Zukunft die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden sollen.

Der Umweltbericht enthält die Ergebnisse der Umweltprüfung. Er ist Bestandteil der Begründung und Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und bietet der Kommune die Möglichkeit einer sachgerechten Abwägung der Umweltbelange (§ 2a BauGB).

1.3 Übergeordnete Planungen

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) ist Stadtprozelten als „Allgemein ländlicher Raum“ sowie als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ ausgewiesen (Anlage 2 LEP, Strukturkarte, Stand 15.11.2022).

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,*
- *er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
- *er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.*

Im Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (Stand 27.09.2019) sind die Vorgaben des LEP übernommen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Stadtprozelten ist der Planbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht vorgesehen.

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – Prognose bei Durchführung der Planung

Die Stadt Stadtprozelten befindet sich im östlichen Teil des Landkreises Miltenberg. Sie liegt am südlichen Rand des Spessarts am Main inmitten der südlichen Seite des sogenannten Mainvierecks.

Der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung „Ringstraße“ schließt im Osten an das Ende der Ringstraße an. Es erstreckt sich über die Wohnhäuser Ringstraße 12 bis 22.

Im Geltungsbereich sind folgende Strukturen vorhanden, die für Natur und Landschaft maßgeblich sind:

- Wiesenflächen
- Streuobstwiese
- Biotope der amtlichen Biotopkartierung Bayern



Abb. 2: Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung „Ringstraße“ (gelbe Linie, ohne Maßstab) mit Luftbild und erfassten Biotope der amtlichen Biotopkartierung Bayern (rot schraffiert)

Um die Umweltauswirkungen der geplanten 3. Bebauungsplanänderung „Ringstraße“ beurteilen zu können, werden im Folgenden Bestand und Planung beschrieben. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme / Beschreibung: Naturräumlich gesehen befindet sich das Planungsgebiet im Bereich der Naturraum-Haupteinheit D55 „Odenwald, Spessart und Südrhön“ und hier in der Naturraum-Einheit 141 „Sandsteinspessart“ (Quelle: LFU, Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern).

Das Ausgangsgestein ist Sandstein des Buntsandsteins (Quelle: Bayernatlas, Geologische Karte von Bayern 1:500.000).

Die Bodenformen sind fast ausschließlich Braunerde und podsolige Braunerde, selten Podsol-Braunerde aus grusführendem Sand bis Grussand (Sandstein), verbreitet über Sandstein (Quelle: Bayernatlas, Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000)

Bewertung / Auswirkungen: Der Geltungsbereich umfasst eine Wiesefläche mit einzelnen Obstbäumen. Im östlichen Randbereich befinden sich Gehölzstrukturen (Bäume und Hecken).

Die Erhöhung der Wandhöhe führt zur Zulässigkeit eines weiteren Geschosses. Zusätzliche Versiegelung wird dadurch nicht vorgenommen. Lediglich für den Bauplatz Nr. 11 wird die Baugrenze um 4.0 m Richtung Süden erweitert, was zu mehr Flexibilität in der Anordnung der Gebäude führt. Da die Grundflächenzahl unverändert erhalten bleibt, ist auch hier keine zusätzliche Versiegelung zu erwarten. Es entstehen durch die Wohnnutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.

Ergebnis: Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

- Erhalt des Oberbodens
- Wiederverwendung des Oberbodens

2.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Bestandsaufnahme / Beschreibung: Das Planungsgebiet befindet sich in einem Hangbereich und damit weitgehend außerhalb der Beeinflussung durch Grundwasser und Überschwemmung.

Bewertung / Auswirkungen: Da durch die Änderungen keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden, ist von keiner Reduzierung der Versickerungsmöglichkeiten auszugehen. Durch die Erhöhung der Auffüllhöhen in Bereich von Bauplatz 11 und 12 ist von einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss auszugehen, sofern die Auffüllung abgebösch wird, was wiederum zu einer Minderung der Grundwasserneubildung in diesem Bereich führt.

Ergebnis: Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

- Minimierung der Versiegelung
- Nutzung des anfallenden Dachflächenwassers

2.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Bestandsaufnahme / Beschreibung: Innerhalb der warm-gemäßigten Klimazone liegt Bayern im Übergangsbereich des maritimen Klimas Westeuropas zu einem kontinentalen Klima in Osteuropa. In den Landkreisen Aschaffenburg, Miltenberg, Main-Spessart betrug in der Vergangenheit die mittlere Jahreslufttemperatur ca. 8 – 9° C, der Jahresniederschlag ca. 600 – 1000 mm im Jahr (Quelle: Bayerische Staatsregierung, Bayerisches Klimainformationssystem).

Bewertung / Auswirkungen: Die künftig zulässige 3-geschossige Bauweise in Planteil 2 und 3 des Bebauungsplans „Ringstraße“ wird das Mikroklima nicht wesentlich verändern, da die versiegelte Fläche annähern gleichbleibt und sich zudem versiegelte Flächen nicht mehr erwärmen als offenporige. Um auf die zunehmende Klimaerwärmung zu reagieren, sollten jedoch zusätzliche Gehölze und, wenn möglich für die Gebäude mit Flachdach eine Dachbegrünung vorgesehen werden.

Ergebnis: Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

- Minimierung der Versiegelung
- Erhalt der Gehölzstrukturen in den Randbereichen
- Dachbegrünung auf den Flachdachgebäuden

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

An dieser Stelle wird auf das Artenschutzrechtliche Gutachten aus dem Jahr 2022 verwiesen. Es bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ringstraße“. Nachfolgend einige Aussagen, den aktuellen Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung betreffend, aus dem Gutachten:

Das Areal ... ist nach Süden geneigt. Es setzt sich aus verschiedenen Lebensraumtypen zusammen: ... Der südwestliche Bereich des Planungsareals wird von einer großen Wiese mit Einzelbäumen (größtenteils Eichen) eingenommen. Im mittleren Bereich des Plangebietes Osten liegen Gehölzflächen, die zum amtlich kartierten Biotop „Streuobsthang W Henneburg“ gehören. Es handelt sich um strukturreiche Gehölze verschiedener Altersstadien, teilweise sind dort alte Eichen und alte Obstbäume sowie Relikte von Weinbergsmauern vorhanden. Im Südosten befindet sich eine extensiv gemähte Streuobstwiese, die ebenfalls um Biotop „Streuobsthang W Henneburg“ gehört. Im Süden und Westen grenzt Wohnbebauung an das Planungsareal.

Bestandsaufnahme / Beschreibung:

Haselmaus: Die Bestandserfassungen Jahr 2022 mit 16 ausgebrachten „Tubes“ ergaben aber keine Hinweise auf Vorkommen.

Fledermäuse und potenzielle Quartierbäume: Insgesamt bietet das Planungsareal zahlreiche Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse in den Bäumen. Im Planungsareal gibt es sehr viele

Bäume mit Höhlen und/oder Spalten, welche potenzielle Quartiere für Fledermäuse darstellen. Allein auf der Fläche des neuen Bebauungsplans befinden sich 120 lebende potenzielle Quartierbäume und 18 bereits abgestorbene potenzielle Quartierbäume. Im Osten der B-Planfläche handelt es sich überwiegend um Obstbäume (v. a. Apfelbäume), in den bewaldeten Bereichen sind vor allem die älteren Eichen, aber auch einige Obstbäume als Quartierbäume einzustufen.

Reptilienarten: Im Rahmen der Begehungen konnte die Schlingnatter nicht nachgewiesen werden. Zauneidechsen wurden jedoch in zwei Bereichen im Planungsgebiet festgestellt.

Insekten: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es einen Nachweis des Großen Feuerfalters aus dem Jahr 2018 im Bereich der Streuobstwiese im Süden des B-Plan-Gebiets durch den örtlichen Schmetterlings-Spezialisten Herrn Eggerer. Im Jahr 2022 hat er im selben Teilgebiet mehrere Exemplare der Spanischen Flagge nachgewiesen.

Ebenfalls im Anhang IV ist der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling aufgeführt. Dieser konnte jedoch nicht festgestellt werden, ebenso war seine Futterpflanze – der Große Wiesenknopf – nicht vorhanden.

Im Anhang II ist der Hirschkäfer aufgelistet, der von Herrn Eggerer im Jahr 2022 im Bereich der Streuobstwiese nachgewiesen werden konnte.

Durch den Schmetterlings-Spezialisten Herrn Eggerer konnten einige weitere Falterarten der Roten Listen auf der Streuobstwiese im Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplans im Jahr 2022 gefunden werden.

Alles in allem ist die Lebensgemeinschaft der Schmetterlinge auf der Streuobstwiese im Osten des Planungsareals sehr artenreich. Die Wiese wird seit Jahrzehnten extensiv gemäht und ist ungewöhnlich blütenreich. Mind. 20 Exemplare der Orchideen-Art Großes Zweiblatt wuchsen im Jahr 2022 dort, zudem traten beispielsweise die Büschel-Nelke und Rapunzel-Glockenblume auf.

Xylobionte Käfer

Der Hirschkäfer kommt regelmäßig in der Streuobstwiese im Osten des Planungsareals vor. Möglicherweise reproduziert er sich dort auch. Die Apfelbäume sind sehr totholzreich und weisen teils Mulmhöhlen auf.

Es ist von großer Bedeutung, dass möglichst viel der extensiv genutzten blütenreichen Flächen und möglichst viele der totholzreichen Obstbäume der bestehenden Streuobstwiese im Osten des Planungsareals erhalten bleiben.

Zudem kommen auf der Fläche des neuen Bebauungsplans einige alte totholzreiche Eichen vor und weitere Baumarten mit Mulmhöhlen. Es ist daher mit dem Auftreten weiterer xylobionter Rote-Liste Arten zu rechnen. Ein Auftreten des Eremit, der in der FFH-Richtlinie im Anhang 1 aufgeführt ist, kann nicht ausgeschlossen werden.

Vogelarten: Im Rahmen der Begehungen wurden nebenher das aktuelle Brutvorkommen der Vogelarten auf der Planungsfläche und im unmittelbaren Umfeld ermittelt. Der Schwerpunkt der Erfassung lag auf den Brutvogelarten der Streuobstbestände und der halboffenen Landschaft. In Tab. 1 sind die Planungsrelevanten Brutvogelarten aufgeführt, die nachgewiesen wurden.

Diese sind: Dorngrasmücke, Goldammer, Klappergrasmücke, Feldsperling, Mittelspecht, Star

Bewertung / Auswirkungen: Die betroffenen Flächen sind als Lebensraum, für Tiere und Pflanzen von Bedeutung. Durch die Zulässigkeit eines weiteren Geschosses wird kein weiterer Lebensraum für Flora und Fauna in Anspruch genommen.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (sap 2022) sowie der Ausgleichsmaßnahmen (Begründung 1999) sind keine wesentlichen weiteren Auswirkungen absehbar.

Ergebnis: Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.5 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme / Beschreibung: Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an Wohnbebauung und ist durch seine angrenzenden Gehölzgebiete gut in die Landschaft integriert.

Bewertung / Auswirkungen: Ein harmonisches Landschafts- und Ortsbild ist entscheidend für das Landschaftserlebnis, den Erholungswert und damit die visuelle Empfindlichkeit einer Landschaft. Da im Planteil 1 bereits zwei Geschosse über dem Eingangsniveau zulässig sind und dieser Planteil die überwiegende Fläche des Bebauungsplans Ringstraße einnimmt, fällt die nun aufgenommene Zulässigkeit eines weiteren Geschosses in Planteil 2 und 3 nicht wesentlich ins Gewicht. Das Landschaftsbild wird durch die geplanten Änderungen unwesentlich beeinträchtigt.

Ergebnis: Mit der Bebauungsplanänderung sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

2.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Bestandsbewertung / Beschreibung: Das Plangebiet schließt im Osten an bereits bestehender Bebauung an. Die Zufahrt erfolgt über die Ringstraße. Die Flächen sind für die Erholungsnutzung von untergeordneter Bedeutung.

Bewertung / Auswirkung: Mit der Erstellung der Wohngebäude ist davon auszugehen, dass eine geringe Lärmbelastigung der Anwohner zu erwarten ist. Durch die Zulässigkeit eines weiteren Geschosses ist mit einer auf die Bauphase zeitlich begrenzten Zunahme der Lärmbelastigung zu rechnen. Die Erholungseignung verschlechtert sich nicht durch die geplanten Änderungen.

Ergebnis: Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme / Beschreibung: Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe bekannt.

3. **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die vorgesehene Bebauung des gesamten Plangebietes „Ringstraße“ unverändert erhalten. Die 3. Bebauungsplanänderung nimmt nahezu keinen Einfluss auf die Schutzgüter.

4. **Vermeidung und Verringerung, Ausgleich**

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Miltenberg, Herrn Müller, behält das artenschutzrechtliche Gutachten für den Bebauungsplan „Ringstraße“, erstellt vom Büro Pürckhauer – Büro für Artenschutz und Umweltplanung, vom 20.09.2022 seine Gültigkeit.

Eine Ausgleichsberechnung im üblichen Sinne gab es zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Ringstraße“ (1999) nicht. Die genannten Maßnahmen in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind weiterhin umzusetzen.

5. Prüfung von Alternativen

Alternativen zur Planung bestehen nicht. Die Stadt Stadtprozelten beabsichtigt mit der Bebauungsplanänderung eine Gleichbehandlung aller im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ringstraße“ vorhandenen Bauflächen. Ebenfalls wird die topografische Gegebenheit des steil abfallenden Geländes für die Bauplätze 11 und 12 berücksichtigt.

Durch die Bebauungsplanänderung wird Planungssicherheit für die Stadt geschaffen. Sie greift weiteren Anträgen auf Befreiungen oder Bebauungsplanänderungen einzelner Bauwilligen vor und ermöglicht den Bauherren anschließend das Freistellungsverfahren.

Die Möglichkeit zum Bau eines 3-geschossigen Flachdachgebäudes spricht auch für eine nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, da die Nachfrage nach Wohnraum nach wie vor ungebrochen hoch ist.

6. Abwägung / Beschreibung der Methodik

Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und die dreistufige Bewertung sowie als Datenquelle dienten folgende Quellen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Geoportal Bayern / Bayernatlas
- Bayerische Staatsregierung / Bayerisches Klimainformationssystem
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Pürckhauer, Kürnach, 2022
- Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Ringstraße“, Johann und Eck Ingenieur- und Architekturbüro, Bürgstadt, 1999

7. Maßnahmen zur Überwachung

Aufgrund der geringen Umweltauswirkungen ist eine biologische Baubegleitung (Monitoring) entbehrlich. Eine Überwachung der Einhaltung der in der Satzung getroffenen Festsetzungen obliegt der Gemeinde (§ 4c BauGB)

8. Zusammenfassung

Die Stadt Stadtprozelten plant den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Ringstraße“ im Bereich von Planteil 2 und 3 zu ändern.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden die Belange des Umweltschutzes beschrieben, mögliche erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt und Angaben zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von möglichen Beeinträchtigungen dargestellt.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 10.359 m², die Grundflächenzahl bleibt unverändert mit 0,35 erhalten.

Nachfolgendes amtlich kartiertes Biotop ist im Geltungsbereich vorhanden:
6222-0031-001 Streuobsthang W Henneburg – Streuobstbestand

Das Artenschutzrechtliche Gutachten vom Büro Pürckhauer, Büro für Artenschutz und Umweltplanung, Kürnach, vom 20.09.2022 behält nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Herr Müller, weiterhin seine Gültigkeit.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich dient, nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Herr Müller, die Umsetzung der in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Ringstraße“ (21.10.1999) genannten Ausgleichsmaßnahmen.

Mit der Ausführung des Vorhabens sind, nach Durchführung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, keine bleibenden Umweltauswirkungen verbunden.

Aufgestellt: JB
Bürgstadt, 30.06.2025

Stadtprozelten, 30.06.2025



.....
JB ARCHITEKTEN +
Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt

.....
Walter Adamek, 2. Bürgermeister