



# **MARKT SCHNEEBERG LANDKREIS MILTENBERG**

**Erweiterung des Bebauungsplanes  
„Östlich der Zittenfeldener Straße“**

**mit integriertem Grünordnungsplan**

**BEGRÜNDUNG**

## Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass und Ziel der Erweiterung des Bebauungsplans**
- 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**
  - 2.1 Rechtliche Grundlagen**
  - 2.2 Flächennutzungsplan**
- 3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes**
- 4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise**
  - 4.1 Städtebauliches Konzept**
  - 4.2 Art der baulichen Nutzung**
  - 4.3 Maß der baulichen Nutzung**
  - 4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
  - 4.5 Bauordnungsrechtliche Vorschriften**
  - 4.6 Straßenerschließung, Ver- und Entsorgung**
  - 4.7 Immissionsschutz**
  - 4.8 Hinweise**
- 5 Umweltbericht mit Umweltprüfung**
  - 5.1 Allgemeines**
  - 5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung**
    - 5.2.1 Schutzgut Boden**
    - 5.2.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser**
    - 5.2.3 Schutzgut Klima & Lufthygiene**
    - 5.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**
    - 5.2.5 Schutzgut Landschaft**
    - 5.2.6 Schutzgut Mensch**
    - 5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**
    - 5.2.8 Zusammenfassende Konfliktanalyse**
    - 5.2.9 Erforderliche Ausgleichsflächen**

- 
- 6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Umsetzung**
  - 6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter**
  - 6.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF / FSC-Maßnahmen für die Fauna**
  - 6.3 Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild - Ausgleichsflächen**
  - 6.4 Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild - Eingrünungsmaßnahmen**
  - 6.5 Maßnahmen zur Vermeidung und des Ausgleichs laut Artenschutzrechtlicher Beurteilung (ASB Stüben)**
  - 6.6 Monitoring / Umsetzung der Flächen**
  - 7 Aufstellungs- / Erweiterungsverfahren**
  - 8 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis**

**Anlage 1 Naturschutzfachliche Angaben zur Artenschutzrechtlichen Beurteilung (ASB)**

**Anlage 2 Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung**

**Anlage 3 Stellungnahme LRA zum Antrag auf Befreiung LSG**

## 1 Anlass und Ziel der Erweiterung des Bebauungsplanes

Der Markt Schneeberg hat in der Sitzung vom 16.02.2024 die Erweiterung des Bebauungsplans „Östlich der Zittenfeldener Straße. Es soll ein weiteres Baurecht für ein Wohngebäude geschaffen werden.

Die Erweiterung betrifft die Fl.-Nr. 6295 sowie die Teilflächen von Fl.-Nrn. 6296 und 6300/1.

Die vorgesehene Erweiterung dient der Schaffung eines weiteren Baurechtes und einer sinnvollen Abrundung der Bebauung in diesem Bereich. Alternativ Standorte gibt es im Markt Schneeberg nicht, eine Abfrage des Marktes Schneeberg bezüglich Veräußerung von unbebauten Grundstücken im Jahr 2021 wurde nur ausschließlich negativ beantwortet. Auch das Wohngebiet an der ehemaligen Schule ist bereits bebaut beziehungsweise mit Baupflicht verkauft.

Der Planungsinhalt dient der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Das Grundstück Fl.-Nr. 6295 und eine Teilfläche von Fl.-Nr. 6296 wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Da die Eigentümer der Fl.-Nr. 6300/1 keine Bebauung in diesem Bereich wünschen, wird dieses Flurstück als Grünfläche ausgewiesen.

Teilbereiche der Fl.-Nrn. 6295 und 6296 liegen im Landschaftsschutzgebiet (LSG). Eine Befreiung von der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung wurde beim Landratsamt Miltenberg (Untere Naturschutzbehörde) vom Markt Schneeberg im erforderlichen Umfang beantragt. In der Stellungnahme von Frau Grein am 03.04.2024 zum Antrag auf Befreiung (Naturschutz Landratsamt Miltenberg) wurde erklärt, „dass für die Bauleitplanung eine naturschutzrechtliche Befreiung in Aussicht gestellt werden kann, da die konkreten Bauvorhaben die Befreiungsvoraussetzungen erfüllen. Für diese Vorhaben kann dann im Baugenehmigungsverfahren die naturschutzrechtliche Befreiung erteilt werden“ (siehe Anlage 3)

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung/Erweiterung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wurde zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), wurde zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
3. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
6. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

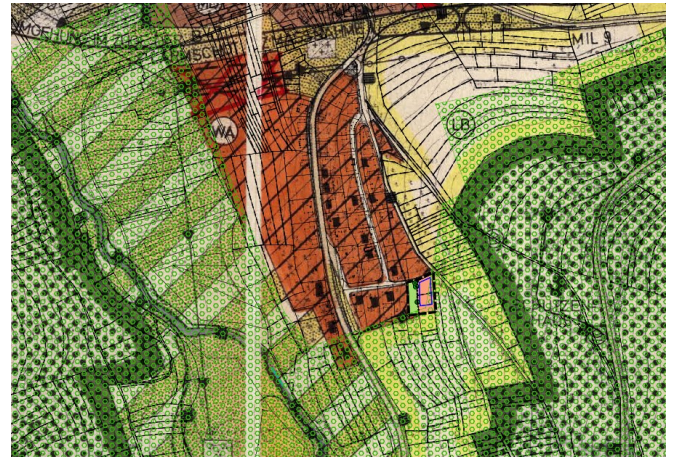
## 2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Schneeberg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich und erfolgt im Parallelverfahren.

Die überplante Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen.



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan  
Bestand vorher



Vorgesehene Änderung Flächennutzungsplan  
Planung nachher

## 3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt im südlichen Ortsteil des Marktes Schneeberg. Westlich des Marktes Schneeberg verläuft die Morre. Südöstlich des geplanten Gebietes befindet sich der Ortsteil Hambrunn.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummern: 6295, Teilbereiche 6296 und 6300/1.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1404 m<sup>2</sup>.

Dieser grenzt an folgende Flurstücke:

Norden: 6312/4 (In der Steige)  
Osten: 6294 (Teilbereich), 6281 (Teilbereich)  
Süden: 6296 (Teilbereich), 6300/1 (Teilbereich)  
Westen: 6312/40

## 4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Die Erweiterung des Bebauungsplans „Östlich der Zittenfeldener Straße“ dient der Schaffung eines weiteren Baurechts im Wohnbaugebiet. Durch die wohnbauliche Entwicklung der Fläche kann eine sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers und Ausbildung eines Siedlungsrandes erzeugt werden.

#### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach § 1 Abs. 5 erste Alternative BauNVO sind die bestimmten zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Ziffer 2 „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“ nicht zulässig.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Ziffer 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Ziffer 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Ziffer 4 „Gartenbaubetriebe“ und Ziffer 5 „Tankstellen“ ausgeschlossen und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der maximal überbaubaren Grundstücksfläche wird im Allgemeinen Wohngebiet auf 40 % (GRZ 0,4) und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 gemäß den gesetzlichen Vorgaben begrenzt.

Es sind Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss (Untergeschoss + Erdgeschoss + Dachgeschoss) zulässig.

Die Wandhöhe beträgt max. 7,50 m.

Schnittpunkt: Außenseite Wand/Oberkante Dachhaut

Bezugspunkt: Oberkante des natürlichen Geländes, Mittelachse des Gebäudes

#### 4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das allgemeine Wohngebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenze bestimmt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

#### 4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

Abstandsflächen Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO

Dachneigung 0° bis 45°

Dachform zulässig sind alle Dachformen

Bei Dacheindeckung mit Metall sind zum Schutz des Grundwassers vor metallischen Verunreinigungen nur beschichtete Blechbahnen zulässig.

Dachgauben sind zulässig bis zu 50 % der Dachlänge

Der Abstand der Gaube vom Ortgang beträgt mind. 1,5 m.

Dachgauben sind nicht auf der Außenmauer zulässig.

Blindgauben sind nicht zulässig.

Quergiebel sind zulässig.

#### 4.6 Straßenerschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung wird nach Abschluss der Baumaßnahmen über die Straße „In der Steige“ erfolgen.

Der Bauplatz ist sowohl an die gemeindliche Mischwasserkanalisation als auch an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Ebenso sind Anschlüsse an die Energieversorgung und die Telekommunikationsanlagen zu schaffen. Sämtliche erforderlichen Baumaßnahmen werden durch den Bauherrn in Abstimmung mit dem Markt Schneeberg nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

#### 4.7 Immissionsschutz

Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung ist nicht erforderlich.

#### 4.8 Hinweise

Abwasser	Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem. Die DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - ist zu beachten.
Sonstiges	Die Nutzung von Solar- und Regenwasseranlagen wird empfohlen.
Immissionen	Es wird darauf hingewiesen, dass durch ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen ist, die hinzunehmen sind.
Schalltechnischer Orientierungswert	Nach DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1: Allgemeines Wohngebiet (WA) tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)  (Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der Niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.)  Auf das Baugebiet wirken keine Immissionen über diesen Werten ein.
Bodenschutz	Die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Denkmalschutz	Art. 8 Abs. 1 BayDSchG Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks

sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Grundstücksfreiflächen	Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen.
Grundwasserschutz	Grundwasser darf durch Bauarbeiten nicht verschmutzt werden; es sind keine grundwasserschädlichen Nutzungen zulässig. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.
Versickerung	Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist bei Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i. V. m. den Technischen Regeln für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erlaubnisfrei.

## 5 Umweltbericht (§ 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB) mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Umweltgutachter Herrn Stüben durchgeführt (siehe Anlage 2).  
Zusätzlich wurde ein Grünordnungsplan, sowie ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) vom Landschaftsarchitekturbüro MaierLandplan erstellt und Bezug auf die artenschutzrechtliche Beurteilung (ASB) von Herrn Stüben genommen. (siehe Anlage 2)

### 5.1 Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Bayerischer Odenwald“ ID NP-00001 und eine Teilfläche des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „LSG innerhalb des Naturparks Bayerischer Odenwald (ehemals Schutzzone)“. ID LSG-00562.01. Ein Antrag auf LSG-Befreiung wurde bereits gestellt und die Befreiung im Baugenehmigungsverfahren in Aussicht gestellt (siehe Anlage 3).  
Im Umfeld befinden sich Wohnbebauung, Grünland, Hecken und Wald Ackerflächen und ein bereits kartiertes Biotop (Streuobst-GebüschHang S Schneeberg W „Stutz“).



- 5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**  
Um die Umweltauswirkungen des geplanten Allgemeinen Wohngebietes beurteilen zu können, werden im folgenden Bestand, Planung und Umweltauswirkungen beschrieben.  
Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

**5.2.1 Schutzgut Boden (Naturraum und Geologie)**

Beschreibung:

Die betroffenen Flächen werden als Grünland extensiv genutzt und sind somit kaum vorbelastet.

Auswirkung:

Mit der Umsetzung des Plangebietes finden Flächenversiegelungen statt. Ferner kann es während der Bauphase vorkommen, dass Betriebsstoffe und Schmiermittel durch Baumaschinen / Fahrzeuge in die Umwelt gelangen.

Ergebnis:

Aufgrund des Eingriffes sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

**5.2.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser**

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt ca. 200 m entfernt von der Saubach Morre. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Überschwemmungsgebietes

Auswirkung:

Mit der Erstellung des Gebäudes und deren Erschließung werden Flächen versiegelt. Bei der zusätzlichen Versiegelung reduzieren sich die Versickerungsmöglichkeiten weiter. Es ist von einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss auszugehen, was wiederum zu einer Minderung der Grundwasserneubildung in diesem Bereich führt. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern, alternativ ist das Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und zur Bewässerung oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) zu nutzen. Der Überlauf kann dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt werden. Kanalnetz angeschlossen werden. Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern ist eine Dachbegrünung anzustreben, um eine gezielte Retention für einen Teil des Oberflächenwassers zu erreichen und so den Abfluss zurückzuhalten bzw. zu verlangsamen. Bei Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine umweltgefährdenden Stoffe oder andere Verschmutzungen in das Grundwasser gelangen.

Ergebnis:

Aufgrund der Bebauung sind Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

**5.2.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich in der Klimaregion Mainregion und weist ein gemäßigt ozeanisches Klima auf (Jahresmitteltemperatur 8-9° C, Jahresniederschlagsmittelwert 710 mm).

Auswirkungen:

Die künftige Bebauung wird das Mikroklima ändern, da versiegelte Flächen sich mehr erwärmen als offenporige. Um auf die zunehmende Klimaerwärmung zu reagieren, sollten jedoch zusätzliche Gehölze und für die Gebäude mit Flachdach und flach geneigten Dächern eine Dachbegrünung vorgesehen werden.

Ergebnis:

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

#### 5.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Beschreibung:

Das Plangebiet besteht aus einer extensiv genutzten Wiese und einer Gehölzfläche. Die Gehölzfläche Fl.-Nr. 6300/1 soll in ihrem jetzigen Zustand bleiben.

Aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung (ASB) ist zu entnehmen, dass zu erhaltene Obstbäume untersucht wurden, um mögliche Störungen, Verletzungen oder Tötungen streng geschützter Arten durch die geplanten Baumaßnahmen auszuschließen. Der besonders geschützte Knöllchensteinbrech wurde gefunden. Hinsichtlich der betroffenen Tier- und Pflanzenarten wurden Maßnahmen festgelegt. Die detaillierten Erläuterungen und Maßnahmen sind der ASB zu entnehmen.

Aus den Unterlagen der uNB LRA Miltenberg geht eine Teilfläche des Plangebietes Fl.-Nr. 6295, 6296 nach § 30 Abs. 2 BNatSchG als gesetzlich geschütztes Biotop (Magere Flachland-Mähwiese) hervor. Durch die Überbauung wird das Biotop zerstört. Die Teilfläche wird auf benachbarten Grundstücken 1:1 ausgeglichen. Die Flächen werden vom Bauherrn bereitgestellt (Ausnahmegenehmigung der uNB).

Auswirkungen:

Mit Überbauung von offenem Boden und dem Verlust an Grünflächen geht Lebensraum für Flora und Fauna verloren. Mit der Schaffung von entsprechenden Strukturen im gleichen Naturraum bzw. in unmittelbarer Nähe kann ein Ausgleich für den Flächen- und Biotopverlust geschaffen werden, die Strukturvielfalt bleibt erhalten bzw. wird erhöht.

Ergebnis:

Mit der Schaffung von entsprechenden Strukturen im gleichen Naturraum bzw. in unmittelbarer Nähe kann ein Ausgleich für den Flächen- und Biotopverlust geschaffen werden, die Strukturvielfalt bleibt erhalten bzw. wird erhöht. Mit den umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen sind Umweltauswirkungen auf die Biodiversität von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Zusätzlich zu dieser Beschreibung wurde eine **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung europäischer Vogelarten sowie der Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie** und von Arten, die nach nationalem Recht streng geschützt sind, ausgeführt. Im Rahmen der speziellen Markt Schneeberg Umweltbericht mit integrierter Grünordnung Erweiterung des BP „Östlich der Zittenfeldener Straße“ Seite 10 Dipl.-Ing. (FH) Michael Maier, Landschaftsarchitekt, Landschaftsarchitekturbüro MaierLandplan artenschutzrechtlichen Prüfung (ASB, M. Stüben, 20.08.2021) wurde eine Worst-Case Betrachtung für Brutvögel und Reptilien ergänzt.

#### 5.2.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich am Ortsrand, ist aber dennoch zumindest teilweise von Bebauung umgeben. Weiterhin befinden sich Wohnbebauung, Wald- und Grünflächen (Extensivgrünland) um das Plangebiet

Auswirkungen:

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung beeinträchtigt. Die Unbebautheit der Landschaft geht verloren. Das Gebiet ist einzugrünen, um eine gute Ortsabrundung zu erhalten.

Ergebnis:

Mit der Bebauung sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

**5.2.6 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz und Erholungseignung)**

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Wohnbebauung von Schneeberg und ist weiterhin umgeben von Grünland und Wald. Die Zufahrt erfolgt über die Straße „In der Steige“.

Auswirkungen:

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes ist von einer temporären Erhöhung der Lärmimmissionen auszugehen. Nach Fertigstellung ist mit keinem Lärmaufkommen, ausgenommen die Bewohner der Wohnbebauung zu rechnen.

Ergebnis:

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

**5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

**5.2.8 Zusammenfassende Konfliktanalyse**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Bereich ausgewählt, welcher aus Gehölzbereich und Grünland besteht und damit Teillebensräume für Fauna und Flora beinhaltet und einen Eingriff in die Natur- und Landschaft darstellt. Dieser ist allerdings mit entsprechenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Art des Eingriffs	Konfliktgrad	Unvermeidbare Beeinträchtigung ausgleichbar	Landschaftspflegerische Maßnahmen	Begründung
<b>Boden</b>	Flächeninanspruchnahme durch Überbauung / Versiegelung	mittel	nein, nur im Umfeld	Schutz und Wiederverwendung des Oberbodens	Erhalt des Oberbodens
<b>Wasser</b>	Flächeninanspruchnahme durch Überbauung / Versiegelung	mittel	ja	Versickerung auf dem Grundstück, ggf. Zisterne	Regenwasserabfluss verlangsamen
<b>Klima / Luft</b>	Beeinflussung des Kleinklimas	gering	ja	Erhalt von Gehölzen im direkten Umfeld, Eingrünung	Kleinklimatischer Einfluss auf Frischluftversorgung und Luftqualität
<b>Flora / Fauna</b>	Verlust von Grünflächen	mittel	nein, nur im Umfeld	Schaffung von Lebensräumen im direkten Umfeld, Anlage eines artenreichen Grünlandes im direkten Umfeld	Ausgleich für Flächenverlust, Erhöhung der Strukturvielfalt, ökologische Aufwertung
<b>Landschaftsbild</b>	Bebauung	gering	ja	Erhalt von Gehölzen im direkten Umfeld, Eingrünung	Einbindung, Abschirmung der Baulichkeiten
<b>Mensch</b>	Erholungseignung	gering	ja	Erhalt von Gehölzen im direkten Umfeld, Eingrünung	Harmonische Einbindung der Baulichkeiten, Schutz Verblendung
<b>Kultur und Sachgüter</b>	Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.	-	-	-	-

## 5.2.9 Erforderliche Ausgleichsflächen

Teilflächen des Plangebietes auf den Fl.-Nr. 6295 und 6296, Gemarkung Schneeberg wurden als „Magere Flachland-Mähwiese“ kartiert. Dieser Biotoptyp ist nach BNatSchG § 30 und BayNatSchG § 23 streng geschützt. Insgesamt sind hiervon 945 m<sup>2</sup> betroffen. Diese Fläche ist 1:1 auszugleichen.

Der Gehölzbereich auf der Fl.-Nr. 6300/1, Gemarkung Schneeberg bleibt, wie er ist bestehen und muss nicht ausgeglichen werden. Zur Einbindung in die Landschaft wird das Baugebiet mit einer Streuobstwiese eingegrünt.

Diese Flächen werden als **"Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft"** (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB) festgesetzt und sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Hier werden durch entsprechende Maßnahmen die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie ihrer Wechselbeziehungen naturschutzrechtlich kompensiert. Als Ausgleich für das geschützte Grünland „Magere Flachland-Mähwiese“ eingesetzt werden die Fl.-Nr. 6297, 6298, 6279 (Teilfläche), und 6280 (Teilfläche), Gemarkung Schneeberg mit einer Fläche von insgesamt 945 m<sup>2</sup>.

## 6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Umsetzung

Es sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH -Richtlinie und der europäischen Vogelarten zu vermeiden bzw. zu mindern. Rodungsarbeiten dürfen nur vom 01. Oktober bis 28. Februar, § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG. Bei den Baumaßnahmen sind die angrenzenden Bereiche (Gehölzbereiche und Magere Flachland Mähwiesen) während der Bautätigkeiten durch einen 2 m hohen Lattenzaun zu schützen. Für die Beleuchtung ist fledermaus- und insektenschonende Beleuchtung vorzusehen und die Beleuchtung ist möglichst gering zu halten, um einer Lichtverschmutzung entgegenzuwirken (warmweißes Licht mit 1800-3000 K ist zu verwenden). Es dürfen keine Baumaschinen und Materialien auf den benachbarten Grundstücken fahren oder gelagert werden, auch nicht kurzzeitig. Bei Einfriedung durch einen Zaun ist darauf zu achten, dass die Durchgängigkeit für Kleinsäuger, Vögel etc. besteht. Die Maßnahmen, um Beeinträchtigungen von Flora und Fauna zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten, sind dem Umweltbericht (UWB, MaierLandplan, 25.11.24) und der Artenschutzrechtlichen Beurteilung (ASB, M. Stüben, 20.08.2021) zu entnehmen.

Ihnen gegenüber gilt eine **dauerhafte Pflegeverpflichtung**. Sie sind in Abstimmung mit einem Fachplaner durchzuführen. Der Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und die Artenschutzrechtliche Beurteilung sind Bestandteil der Erweiterung des Bebauungsplans "Östlich der Zittenfeldener Straße".

### 6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

#### Schutzgut Boden:

Oberboden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu sichern und wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern (siehe DIN 18915). Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen (siehe DIN 18917).

Grundsätzlich ist zum Erhalt des Bodenlebens der Versiegelungsgrad innerhalb des Grundstückes zu minimieren.

Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:

Zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches zu minimieren. Das anfallende Niederschlagswasser ist über das Grundstück zu versickern. Der Überlauf kann dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt werden. Ferner darf der Oberflächenabfluss nicht zu Ungunsten umliegender Flächen abgeführt werden.

Schutzgut Klima / Lufthygiene:

Zur Minderung der Sonneneinstrahlung bzw. der Wärmespeicherung werden Gehölzstrukturen gepflanzt und vorhandene Grünstrukturen erhalten und gepflegt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Der angrenzenden Gehölzbereich ist in der Bauphase durch einen 2 m hohen Lattenzaun zu schützen (Hinweise zur Erstellung des Lattenzauns im Umweltbericht MaierLandplan). Auch die angrenzenden Grundstücke mit dem Biotop „Magere Flachland-Mähwiesen“ dürfen weder befahren noch als Lagerfläche, auch nicht kurzzeitig, genutzt werden.

Für die Beleuchtung ist eine Fledermaus und Insekten schonende Beleuchtung vorzusehen. Nachts ist die Beleuchtung auszuschalten, um Tiere und Pflanzen nicht zu irritieren. Bei Einfriedungen durch einen Zaun ist darauf zu achten, dass die Durchgängigkeit für Kleinsäuger, Vögel, etc. besteht. Das Planungsgebiet ist einzugrünen

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Baugebiet wird zur Einbindung in die Landschaft durch eine Streuobstwiese eingegrünt.

Schutzgut Mensch:

Die Lärmimmissionen sind von temporärer Bedeutung und beeinflussen das Schutzgut Mensch nur während der Bauphase. Die Erholungseignung wird nicht wesentlich beeinträchtigt. Hierzu trägt die geplante Bepflanzung (Streuobstwiese) für das Baugebiet bei.

## **6.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF / FSC-Maßnahmen für die Fauna**

Es sind keine CEF-Maßnahmen laut ASB M. Stüben nötig. FCS-Maßnahmen müssen nicht im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen. Jagdhabitats für Fledermäuse und Vögel werden insoweit optimiert, da das Baugebiet eingegrünt wird und somit zusätzliche Strukturen geschaffen werden.

## **6.3 Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild - Ausgleichsflächen**

Zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen von Erschließung sowie Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild stellt der Vorhabensträger Flächen zur Verfügung. Diese Bereiche werden bezeichnet als "Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft". Es wurden Maßnahmen festgelegt und damit die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie ihre Wechselbeziehungen nach § 1a BauGB kompensiert. Die Ausgleichsflächen sind rechtlich und dinglich zu sichern. Die Ausgleichsflächen sind an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden (vgl. Art. 9 BayNatSchG).

M I - Ausgleichsflächen:

Anlage von artenreichem Extensivgrünland auf den Fl.-Nr. 6297, 6298, 6279 (Teilfläche), 6280 (Teilfläche), Gemarkung Schneeberg

Auf den geplanten Flächen wird zum Ausgleich für die "Magere Flachland-Mähwiese" im Plangebiet 945 m<sup>2</sup> Grünland 1:1 ausgeglichen. Es wird artenreiches Extensivgrünland mit dem BNT G214 mit autochthonem Saatgut hergestellt. Es besteht eine dauerhafte Pflegeverpflichtung (siehe Umweltbericht (MaierLandplan 25.11.24, Kapitel 5.3.1).

#### **6.4 Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild - Eingrünungsmaßnahmen**

Allgemeine Hinweise für die Eingrünungsmaßnahmen sind zu beachten. Diese sind dem zugehörigen Umweltbericht von MaierLandplan (25.11.24) Kapitel 5 zu entnehmen. Die Maßnahmen sind durch eine Herstellungspflege (Wildzaun, Wässerung) sicherzustellen. Ausgefallene Bäume sind zeitnah zu ersetzen.

##### M II - Eingrünungsmaßnahmen:

Eingrünung des Plangebietes durch Anlage einer Streuobstwiese mit Pflegemaßnahmen auf der Fl.-Nr. 6296, Gemarkung Schneeberg  
Um das Plangebiet in die Landschaft einzubinden, wird dieses durch eine Streuobstwiese eingegrünt. Es werden vier Obstbäume gepflanzt. Es besteht eine dauerhafte Pflegeverpflichtung (siehe Umweltbericht MaierLandplan 25.11.24, Kapitel 5.4.1)

#### **6.5 Maßnahmen zur Vermeidung und des Ausgleichs laut Artenschutzrechtlicher Beurteilung (ASB Stüben)**

##### V1: (Knöllchen-Steinbrech):

Markieren und Umpflanzen der Exemplare vom Eingriffsgebiet in den Umgriff an vergleichbare Standorte in der Wiese. Es wird empfohlen, die Wiese vorerst nicht zu mähen, bevor die Pflanzenstandorte nicht markiert wurden. Sollte sich der Baubeginn über längere Zeit verschieben, kann gemäht werden, sofern den Pflanzen danach genügend Zeit bleibt, um bis zur Markierung und zum Umpflanzen wieder auszutreiben, damit sie gefunden werden können.

##### V2: (Baufeldeinrichtung):

Klare Abgrenzung des Baufeldes, Beeinträchtigungen außerhalb des Baufeldes durch Befahren, Verdichtung, Materialablagerungen, Verschmutzungen, etc. sind v. a. im Hinblick auf die potenziellen Reptilien-Lebensräume im Umgriff zu unterlassen.

##### V3: (Baufeldräumung bzgl. potenzieller Wiesenbrüter und Reptilien nach Vergrämungsmahd):

Anlage von Rohbodenflächen im Baufeld (in der Regel mit Abschieben des Oberbodens mit Entfernung der restlichen Vegetation und Streuaufgabe):  
Die Vegetation der Wiese muss vor Baubeginn (und damit vor dem Abschieben) dauerhaft kurzrasig gehalten werden (durch regelmäßige kurzrasige Mahd oder Dauerweide), damit Wiesenbrüter keine Deckung finden, um ihre Nester anzulegen und Reptilien sich aus dem Baufeld zurückziehen. Bei einem Baubeginn während der Brutsaison ist das Eingriffsgebiet erneut auf die Abwesenheit von Wiesenbrütern zu kontrollieren. Dies sollte rechtzeitig vor dem geplanten Baubeginn geschehen, damit es bei einem Brutnachweis nicht zu Bauzeitverzögerungen kommt. (Nach einer Brut darf bei Negativnachweis gemäht werden).

##### V4: (Insekten, Fledermäuse):

Verzicht auf Nachtbaustellen oder Abschirmung von nächtlichem Streulicht gegenüber dem Umgriff. Baustellen- / Straßen- / Wege- / Objektbeleuchtung ausschließlich mit insektenfreundlichen Lampen mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht durch geeignete Lichtführung (i. d. R. nach unten!) gegen den Umgriff, um keine Insekten

anzuziehen und damit Fledermäuse aus dem Umgriff abziehen bzw. durch Licht zu vergrämen (lichtmeidende Arten!). Lichtfangeffekte durch falsche Beleuchtungen könnten am Hang über einige Kilometer hinweg wirken! Gegebenenfalls sind Abschaltvorrichtungen oder Bewegungsmelder einzusetzen, die nicht auf Fledermäuse reagieren.

V5: Vogelfreundliches Bauen bzgl. Vogelschlagrisiko an Glasscheiben: Durchsicht, Spiegelungen (z. B. Bäume oder Sträucher direkt vor (großen) Glasfronten), Attraktionen sind zu vermeiden. Weitere Informationen und Broschüren bei den Vogelwarten, Vogelschutzverbänden und der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB). Fallenwirkungen (z. B. ungesicherte Fallrohre!) sind zu vermeiden.

A1: (Höhlenbäume: Fledermäuse):

Es sind für zwei Spechthöhlen (im Verhältnis 1:3) insgesamt 6 Stück Fledermaus-Rundkästen unter Einbeziehung eines Fledermausspezialisten fachgerecht an älteren Bäumen im Umgriff (nicht in der Obstbaumreihe im Eingriffsgebiet!) anzubringen und dauerhaft zu unterhalten:

- 2 Stück: „Kleinfledermaushöhle 2FN / 3FN“ oder vergleichbar,
- 2 Stück: „Fledermaushöhle 1FD (mit 3-facher Vorderwand)“ oder vergleichbar,
- 1 Stück: „Fledermaushöhle 2F (mit doppelter Vorderwand)“ oder vergleichbar,
- 1 Stück: „Fledermaushöhle 2F (universell)“ oder vergleichbar.

## 6.6 Monitoring / Umsetzung der Flächen

Die Anlage der Maßnahme ist der uNB zu melden. Die Maßnahmenflächen sind rechtlich und dinglich zu sichern. Sie sind unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster des bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden. Die Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Eingrünungsmaßnahme Maßnahme II ist bei Ausführung des Bebauungsplans umzusetzen. Die Maßnahmenflächen sind in einem 5 Jahres Turnus zu monitoren und die Ergebnisse in einem Kurzbericht der uNB mitzuteilen.

## 7 Aufstellungs- / Erweiterungsverfahren

Der Markt Schneeberg hat in der Sitzung vom 16.02.2024 beschlossen, dass das Bauleitplanverfahren für die Erweiterung des Bebauungsplanes "Östlich der Zittenfeldener Straße" durch Wegfall von § 13b BauGB in das Regelverfahren übergeht. Die Bekanntmachung ist bereits durch die vorhergehenden Auslegungen erfolgt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung informiert und um eine Stellungnahme bis .....gebeten:

1. Abwasserzweckverband Main-Mud, Miltenberg
2. Amt für Digitalisierung, Breitband + Vermessung, Klingenberg a. Main
3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt
4. Amt für Ländliche Entwicklung
5. Bayerischer Bauernverband, Würzburg
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
7. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
9. Immobilien Freistaat Bayern, Würzburg
10. Handwerkskammer Unterfranken, Würzburg
11. Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg

12. Kabel Deutschland Vertrieb, Service GmbH & Co. KG, Nürnberg
13. Landratsamt Miltenberg
14. PLEdoc GmbH, Essen
15. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
16. Regierung von Unterfranken, Gewerbeaufsichtsamt, Würzburg
17. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
18. Regionaler Planungsverband, Region 1 - Bayerischer Untermain, Aschaffenburg
19. Staatliches Bauamt Aschaffenburg
20. Stadt Amorbach
21. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung in der Zeit vom..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... Wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Markt Schneeberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Erweiterung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

## **8 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wurde zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), wurde zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. IS. 2542), wurde zuletzt geändert durch Artikel 4 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), wurde zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 des Gesetzes vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), wurde zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Markt Schneeberg: Flächennutzungsplan rechtskräftig 19.12.1979

BayernAtlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>





Markt Schneeberg  
Amorbacher Str. 1  
63936 Schneeberg

aufgestellt:

Schneeberg, den 23.02.2021  
Schneeberg, den 30.09.2021  
Schneeberg, den 19.10.2022  
Schneeberg, den 12.04.2023  
Schneeberg, den 11.02.2025

.....  
Kurt Repp, 1. Bürgermeister

**Bearbeitung:**

Ingenieurbüro Bernd Eilbacher  
Bischoffstraße 62  
63897 Miltenberg  
Tel. 09371/ 7066  
bauleitplanung@ibemil.de