



**MARKT SCHNEEBERG**  
**LANDKREIS MILTENBERG**

**Änderung des Flächennutzungsplanes  
im Bereich des Bebauungsplans  
„Östlich der Zittenfeldener Straße“**

**BEGRÜNDUNG**

## Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung
- 2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes
- 3 Umweltbericht mit Umweltprüfung
  - 3.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter – einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
    - 3.1.1 Schutzgut Boden
    - 3.1.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser
    - 3.1.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene
    - 3.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen
    - 3.1.5 Schutzgut Landschaft
    - 3.1.6 Schutzgut Mensch
    - 3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
  - 3.2 Zusammenfassende Konfliktanalyse
- 4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
  - 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Umsetzung
  - 4.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF / FSC-Maßnahmen für die Fauna
  - 4.3 Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Ausgleichsflächen
  - 4.4 Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Eingrünungsmaßnahmen
  - 4.5 Monitoring / Umsetzung der Flächen
- 5 Änderungsverfahren
- 6 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis

## 1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Der Markt Schneeberg hat in der Sitzung vom 16.02.2024 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

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

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) beantragt und eine Bewilligung im Baugenehmigungsverfahren in Aussicht gestellt.



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

## 2 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

**3 Umweltbericht (§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)**

**3.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter – einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Aus Sicht des Naturschutzes erfolgt durch die Bebauung ein Eingriff in die Natur und Landschaft. Im Umfeld befinden sich Wohnbebauung, Grünland, Hecken und Wald Ackerflächen und ein bereits kartiertes Biotop (Streuobst-Gebüsch-Hang S Schneeberg W „Stutz“). Das Vorhaben stellt einen zeitlich unbegrenzten Eingriff in die Natur- und Landschaft dar. 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.

**3.1.1 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.

**3.1.2 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.

### 3.1.3 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.

### 3.1.4 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 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.

### 3.1.5 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.

**3.1.6 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.

**3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

**3.2 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.	-	-	-	-

## 4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Umsetzung

### 4.1 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.

### 4.2 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.

#### 4.3 **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, um damit die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, sowie ihre Wechselbeziehungen nach § 1a BauGB, zu kompensieren. Als Ausgleichsflächen herangezogen werden Fl.-Nr. 6297, 6298, 6279 (Teilfläche) und 6280 (Teilfläche) Gemarkung Schneeberg. Die Flächen sind im Plan dargestellt (Grünordnungsplan – Ausgleichsflächen und artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Erweiterung des Bebauungsplans „Östlich der Zittenfeldener Straße“, 25.11.24). Nähere Hinweise hierzu sind im zugehörigen Umweltbericht (MaierLandplan) auf Bebauungsplanebene erläutert.

#### 4.4 **Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Eingrünungsmaßnahmen**

Das Plangebiet wird durch eine Streuobstwiese eingegrünt. Nähere Hinweise hierzu sind im zugehörigen Umweltbericht zur Erweiterung des BP „Östlich Zittenfeldener Straße“, aufgestellt durch MaierLandplan, auf Bebauungsplanebene erläutert.

#### 4.5 **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.

### 5 **Änderungsverfahren**

Der Markt Schneeberg hat am 16.02.2024 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

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 Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... Bis ..... öffentlich ausgelegt.

Zu dem Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Markt Schneeberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... Die Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... festgestellt.

## **6 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) 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 Art. 48 der Verordnung vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323).

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), wurde zuletzt geändert durch Art. 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 Art. 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 11.02.2025

.....  
Kurt Repp, 1. Bürgermeister

**Bearbeitung:**

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