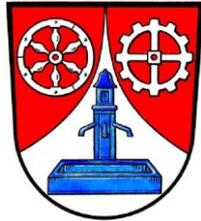


**MARKT WEILBACH**  
**LANDKREIS MILTENBERG**



**BEBAUUNGSPLAN**  
**"GEWERBEGEBIET WEILBACH-SÜD"**  
**ERWEITERUNG**

**BEGRÜNDUNG**  
gem. § 9 Abs. (8) BauGB

**BEARBEITET:**

**INGENIEURBÜRO**  
**BERND EILBACHER**  
**BISCHOFFSTRASSE 62**

**63897 MILTENBERG**

**MARKT WEILBACH  
LANDKREIS MILTENBERG  
BEBAUUNGSPLAN "GEWERBE GEBIET WEILBACH-SÜD " ERWEITERUNG  
BEGRÜNDUNG**

**Inhaltsverzeichnis**

- 1. Anlass der Planung**
  - 2. Ziele und Zwecke der Planung**
  - 3. Bestehende Rechtsverhältnisse**
  - 4. Vorbereitende Bauleitplanung**
  - 5. Räumlicher Geltungsbereich**
  - 6. Entfernungen**
  - 7. Derzeitige Nutzung des Geländes**
  - 8. Geplante bauliche Nutzung**
  - 9. Erschließung**
  - 10. Kenndaten der Planung**
  - 11. Umweltbericht**
  - 12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung-  
Ausgleichsberechnung**
  - 13. Planauszug Flächennutzungsplan**
  - 14. Verwirklichung des Vorhabens**
- 
- Anlage 1      Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691**
  - Anlage 2      spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**
  - Anlage 3      FFH- Vorprüfung**
  - Anlage 4      Anlagen zur naturschutzrechtlichen Ausgleichregelung**

# MARKT WEILBACH BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET WEILBACH-SÜD" ERWEITERUNG BEGRÜNDUNG

## 1. Anlass der Planung

Im Jahr 2010 wurde durch die Fa. Odenwälder Marzipankonditorei GmbH der Wunsch nach Bauflächen im Bereich des Gewerbegebietes Weilbach-Süd an den Markt Weilbach herangetragen.

Das Unternehmen muss seine Produktion aufgrund veränderter Herstellungsprozesse sowie steigender Nachfrage erweitern, was am derzeitigen Standort nicht möglich ist.

Sollte diese Erweiterung nicht zeitnah realisiert werden, droht dem Unternehmen ein massiver finanzieller Einbruch, der im schlimmsten Fall zur Schließung der Fa. Odenwälder Marzipankonditorei GmbH führt.

Um die Erweiterungs- oder Umsiedlungsmöglichkeiten zu prüfen, wurde in Gesprächen mit den Verwaltungen des Marktes Schneeberg, des Marktes Kirchzell sowie der Stadt Amorbach geprüft, in wie weit dies innerhalb der einzelnen Gemarkungsgebieten möglich ist. Leider stehen in diesen Kommunen nicht ausreichend große Grundstücke zur Verfügung, die für eine Erweiterung benötigt werden.

Als Möglichkeit wurde angedacht, lediglich Teile der Produktion auszulagern, jedoch ergeben sich hierbei logistische Schwierigkeiten, die aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht in Betracht kommen.

Eine weitere Alternative wurde im Verlagern des Standortes nach Hessen oder Baden-Württemberg gesehen, hier könnten im Raum Michelstadt bzw. Buchen eventuell geeignete Grundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Dies hätte jedoch zur Folge, dass der derzeitige Personalstand sich nicht mehr aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Region rekrutieren würde, da es sich beim Großteil der Mitarbeiter um geringfügig Beschäftigte handelt und damit eine größere Entfernung zum Arbeitsplatz nicht mehr in Frage käme.

Einhergehend mit dieser Folge wäre ein drastischer Arbeitsplatzverlust in der Region.

Weiterhin sind diese Mitarbeiter nicht leicht zu ersetzen, da sie teilweise Jahrzehnte für das Unternehmen tätig sind. Ein Verlust wiegt umso schwerer, nachdem durch den Wegfall der Arbeitsplätze im Textilbereich in der Region diese durch die Fa. Odenwälder Marzipankonditorei GmbH kompensiert wurden.

Gleichermaßen würde eine regionale Identifikationsmarke verloren gehen.

Da es sich bei der Fa. Odenwälder Marzipankonditorei GmbH um ein regionales Unternehmen handelt, das mit dem bayerischen Untermain fest verwurzelt ist und sich nicht nur durch den Namen mit dem bayerischen Odenwald identifiziert, wurde die einzige Alternative zur Erhaltung des Betriebes in der Ansiedlung im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes Weilbach Süd des Marktes Weilbach gesehen.

Ein weiterer Standortfaktor und unabdingbar für das Unternehmen ist der Erhalt des guten Anschlusses an den Fernverkehr über die B 469 und B 47.

So wandte sich die Geschäftsleitung an die Verwaltung des Marktes Weilbach mit der Bitte um Prüfung, ob die Errichtung der Betriebs- und Produktionsgebäude in einem Erweiterungsbereich des bestehenden Baugebietes Gewerbegebiet Weilbach Süd möglich wäre.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Weilbach-Süd" Erweiterung hat folgende Ziele:

- Ausweisung von Gewerbegebietsflächen
- Regelung der Verkehrserschließung
- Regelung der Bebauung
- Regelung der Ver- und Entsorgung

## **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Privateigentum sowie im Eigentum des Kommunalunternehmens Weilbach.

## **4. Vorbereitende Bauleitplanung**

### **4.1 Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren**

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weilbach-Süd" Erweiterung wird der Flächennutzungsplan des Marktes Weilbach für einen Teilbereich geändert.

Für die im Geltungsbereich ganz oder teilweise liegenden Fl.Nrn.: 4343, 4344, 4345, 4347, 4347/1, 4347/3, 4349, 4353, 4354, 4355, 4356, 4357, die im rechtskräftigem Flächennutzungsplan als Acker- und Grünflächen dargestellt sind, werden Gewerbegebietsflächen gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO festgelegt.

### **4.2 Hineinplanen in eine Befreiungslage gemäß § 67 BNatSchG**

Die im Geltungsbereich befindlichen Flächen liegen innerhalb des Naturparks "Bayerischer Odenwald" sowie teilweise innerhalb der Flächen "Flora-Fauna-Habitat" (FFH-Gebiet).

Nach § 9 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Odenwald kann im Einzelfall von den Verboten des § 6 der Verordnung eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erteilt werden.

Voraussetzung hierfür ist entweder, dass ein Vorhaben aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist oder das Verbot zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Befreiung mit den Belangen des Naturschutzes, insbesondere mit dem Zweck der Naturparkverordnung vereinbar ist.

Die Gemeinde Weilbach hat in einem Schreiben an die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Miltenberg vom 27.05.2011 die Gründe für die Notwendigkeit der Errichtung des Betriebes der Fa. Odenwälder Marzipankonditorei GmbH dargelegt und um eine Befreiung gem. § 67 Abs. 1 BNatSchG gebeten.

Diese Befreiung wurde mit Schreiben vom 07.06.2011 durch die Untere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

#### **4.3 Verfahrensschritte**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weilbach-Süd" Erweiterung werden folgende Verfahrensschritte vorgesehen:

Um eine möglichst frühzeitige Planreife zu erreichen, wurden die erforderlichen Gutachten zur Geräuschkontingentierung sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Vorfeld in Auftrag gegeben und die Ergebnisse bereits in den ersten Entwurf zur vorzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingearbeitet.

Diese frühzeitige Auslegung erfolgte ab 02.05.2011. Die Träger öffentlicher Belange werden ebenfalls entsprechend beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis 03.06.2011 gebeten.

Die beschlussmäßige Abhandlung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung am 19.07.2011. Die hierbei gefassten Beschlüsse betrafen folgende Punkte:

- Eintragung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes
- Eintragung der Grenzen des FFH Gebietes
- Zufügen von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
- Einfügen der Höhenzuordnung der Bauflächen
- Reduzierung der max. Firsthöhe
- Entfall der Festsetzung zu Nebenanlagen
- Änderung der Festsetzungen zu Einfriedungen
- detaillierte Zuordnung der Ausgleichsflächen
- Festlegung der Überwachung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch ein Fachbüro
- redaktionelle Änderung der Verfahrensvermerke
- Erweiterung der Festsetzungen zu Betriebswohnungen
- Änderung der Formulierungen zu Oberflächenwasser
- Einfügen der Festsetzung zu Bauwerken im Schutzzonenbereich der Leitungen der Fa. E.ON Bayern
- Einfügen der Grenzen der Überschwemmungsfläche HQ 100 der Mud
- Einfügen der Formulierung zur Sicherung des Gewässerunterhaltes und der Gehölzpflege in den Festsetzungen zum Grünordnungsplan sowie in der Begründung
- Änderung der Darstellung und der Bezeichnung des Langenthalgrabens

- 4 -

- Reduzierung der max. Firsthöhe
- redaktionelle Änderung der Bauverbots- und Baubeschränkungszone
- Erweiterung der Festsetzungen zu Werbeanlagen
- redaktionelle Änderung der Begründung bei der Aufzählung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches
- redaktionelle Änderung der mittleren Höhenlage

In dieser Sitzung wurde der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Diese fand in der Zeit vom 31.08.2011 bis einschließlich 04.10.2011 statt.

Im Zuge dieses Verfahrens ergaben sich weiter Änderungen, u.a. die Reduzierung des Geltungsbereiches.

Weitere Änderungen betrafen folgende Punkte:

- nachrichtliche Übernahme der Oberflächenwasserableitung
- Erweiterung der Begründung um das Vorliegen der Voraussetzungen für das Hineinplanen in eine Befreiungslage nach § 67 BNatSchG
- redaktionelle Änderung des Textteils des Bebauungsplanes, der Festsetzungen zum Grünordnungsplan sowie der Festsetzungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung
- Herausnahme der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen und Eintragung der Anmerkung des Staatlichen Bauamtes in den Hinweisen
- Aufnahme einer Festsetzung zur Fassadengestaltung
- nachrichtliche Übernahme des Leitungsverlaufes der Gasleitung
- nachrichtliche Übernahme der neuen 20-kV-Erdverkabelung
- Änderung der Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches mit Korrektur in der Begründung und in den textl. Festsetzungen des B-Planes
- Herausnahme der Darstellung des Langenthalgrabens mit entsprechender Änderung der Begründung
- Änderung der max. Firsthöhen

In der Gemeinderatssitzung vom 08.11.2011 wurden die Stellungnahmen beschlussmäßig abgehandelt.

Aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereiches wird eine erneute, verkürzte öffentliche Auslegung des Erweiterungsentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 erforderlich, bei der nur noch die betroffenen Träger öffentlicher Belange gehört wurden und eine verkürzte öffentliche Auslegung für die Öffentlichkeit erfolgte. Diese fand in der Zeit vom 17. November 2011 bis einschließlich 2. Dezember 2011 statt.

In der Sitzung vom 20.12.2011 beschloss der Marktgemeinderat Weilbach die redaktionelle Änderung der nachrichtlichen Übernahme des Langenthalgrabens und der Änderung der Planzeichen sowie die Eintragung von weiteren Ergänzungen in den schalltechnischen Festsetzungen.

Weiterhin wurde folgender Satzungsbeschluss gefasst:

Der Marktgemeinderat Weilbach beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Weilbach Süd - Erweiterung" mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.11.2011, sowie die als Anlagen beigefügten Gutachten zur Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und die FFH-Vorprüfung als Satzung. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt nach der Genehmigung der parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung und der Sicherung der Ausgleichsflächen.

## **5. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Erweiterungsbereiches "Gewerbegebiet Weilbach-Süd" liegt am südlichen Gemarkungsrand des Marktes Weilbach, zwischen den Bundesstraßen B 469 und B 47, im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Weilbach-Süd. Die Gemarkung der Stadt Amorbach grenzt im Westen und Süden direkt an.

### **5.1 Lage**

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden	durch Grün- und Biotopflächen sowie den Langenthalgraben
im Osten	durch Grün- und Biotopflächen sowie der Mud
im Süden	durch die Bundesstraße B 47
im Westen	durch das bestehende Gewerbegebiet Weilbach-Süd

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Weilbach:

4337, 4338, 4339, 4340, 4341, 4342, 4343, 4344, 4345, 4347, 4353, 4353/1, 4354, 4355, 4356, 4357, 4387/2,

sowie teilweise

4294/3, 4355/4, 4375/2, 4387/3

### **5.2 Größe**

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,42 ha.

### **5.3 Beschaffenheit**

Das Gelände verläuft gleichmäßig mit einem leichten Gefälle in südöstlicher Richtung.

Die mittlere Höhenlage beträgt ca. 154,00 m ü. NN.

Grundwasser wird in ca. 2 m Tiefe vorgefunden.

### **6. Entfernungen**

Die Entfernung des geplanten Gebietes "Gewerbegebiet Weilbach-Süd" Erweiterung beträgt

zur Ortsmitte Weilbach ca. 2.500 m

zum Anschluss an Fernverkehr unmittelbar über die Bundesstraßen B 47 und B 469

### **7. Derzeitige Nutzung des Geländes**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden intensiv beweidet, Teilbereiche werden regelmäßig zur Grünfütterherstellung gemäht.

Es befinden sich keinerlei Bäume oder Sträucher auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen.

### **8. Geplante bauliche Nutzung**

#### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung innerhalb der Baufenster wird wie folgt festgelegt:

- Gewerbegebiet GE nach § 8 der BauNVO

Ausnahmsweise werden zugelassen:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl 0,7
- Geschossflächenzahl 2,1
- Höhe der baulichen Anlagen max. Firsthöhe/Oberkante Flachdach für Bürogebäude  
9,50 m über Bezugspunkt 156,76 m ü. NN  
  
max. Firsthöhe für Produktions- und Lagergebäude  
8,0 m über Bezugspunkt 156,76 m ü. NN
- Zahl der Vollgeschosse max. 3

## 8.3 Bauweise

- abweichende Bauweise ( offene Bauweise, jedoch sind Gebäude über 50 m  
Länge zulässig )

## 8.4 weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Dachneigung wird mit 0° bis 35° festgelegt, bei Dacheindeckung mit Metall sind zum Schutz des Grundwassers vor metallischen Verunreinigungen nur beschichtete Blechbahnen zulässig.

Um die Fernwirkung in die freie Landschaft und die Verkehrssicherheit ( Blendwirkung) zur Bundesstraßen B469 und B47, bzw. dem Bahnverkehr zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass spiegelnde Fassadenflächen (Glas, Metall, o.ä.), außer Fensterflächen, zu vermeiden sind. Grundlage hierzu ist der Art. 81 Abs. 1 S.1 BayBO.

## 9. Erschließung

### 9.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist durch die Erschließungsstraße des bestehenden Gewerbegebietes gesichert.

Im südlichen Teilbereich, im Bereich der Kreuzung, wird entsprechend der Planung für die Umsiedlung der Odenwälder Marzipankonditorei GmbH eine Zufahrt dargestellt.

Ein direktes Zufahren von der B 47 ist verboten.

### 9.2 Elektrische Energie

Die Stromversorgung erfolgt durch die Fa. E.ON Bayern AG.

### 9.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über das Netz des Marktes Weilbach sichergestellt. Eine Überprüfung der erforderlichen Wassermenge für die Produktion der Fa. Odenwälder Marzipankonditorei ergab eine ausreichende Dimensionierung der bestehenden Wasserversorgung sowie des anstehenden Wasserdruckes.

### 9.4 Abwasser- und Abfallbeseitigung

Der Markt Weilbach ist Mitglied im Abwasserzweckverband Main-Mud (AZV).

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Trennsystem. Hierzu kann anfallendes Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert oder dem Lagentalgraben über Regenwasserkanäle zugeführt werden.

Das anfallende Schmutzwasser kann in die bestehende Kanalisation eingeleitet werden. Dies wurde ebenfalls im Vorfeld geprüft. Weiterhin wurde die max. zulässige Schmutzfracht durch den AZV mitgeteilt, diese Daten gehen in die weitere Planung ein.

Die Abfallbeseitigung liegt im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Miltenberg.

## 10. Kenndaten der Planung

### 10.1 Flächennutzung

Bruttofläche Bebauungsplan	2,42 ha	100 %
Grünflächen öffentlich	0,17 ha	7 %
		-----
		93 %
Grünflächen als Ausgleichsfläche	0,43 ha	17,8 %
Grünflächen mit Festsetzung von Erhalt	0,04 ha	1,7 %
Grünflächen privat	0,08 ha	3,3 %
		-----
Gewerbegebietsfläche	1,70 ha	70,2 %
hiervon Bauflächen innerhalb der Baugrenzen	1,42 ha	58,7 %

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

**11.1 Allgemeines**

**11.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weilbach-Süd" Erweiterung betrifft eine ca. 2,42 ha große Fläche am südlichen Gemarkungsrand des Marktes Weilbach.

Die einzelnen Grundstücke befinden sich im Privateigentum bzw. im Eigentum des Kommunalunternehmens Markt Weilbach und werden als Intensivweide genutzt.

Durch die Ausweisung von Gewerbeflächen soll die Bebauung durch das Unternehmen Odenwälder Marzipankonditorei GmbH ermöglicht werden, die aufgrund der Erweiterung ihrer Produktion den Standort in Schneeberg verlassen muss.

Hierzu wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Zur weiteren Beschreibung der einzelnen Festsetzungen wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

**11.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

Zu berücksichtigen sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie die Bau- und Raumordnungsgesetze, die Naturschutzgesetze, das Denkmalschutzgesetz, die Abfall-, Bodenschutz- und Wassergesetzgebung sowie die Immissionsschutzgesetzgebung.

**11.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Bei der vorliegenden, argumentativen Beurteilung der Umweltauswirkungen werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

**11.2.1 Schutzgut Klima- und Lufthygiene**

Beschreibung:

Klima:

Die im Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung befindlichen Flächen liegen am südlichen Gemarkungsrand des Marktes Weilbach, in einem Dreieck zwischen bestehender Bebauung des Gewerbegebietes Weilbach-Süd im Westen und Nordwesten, der Bundesstraße B 47 im Süden sowie dem Bachlauf der Mud im Osten. Nördlich grenzt der Langenthalgraben an.

Auf der gesamten zu bebauende Fläche befinden sich weder Bäume noch Sträucher.

Durch die unmittelbare Nähe des Betriebsgebäudes der Fa. CEPL mit ca. 16 m Gebäudehöhe und die angrenzende bestehende gewerbliche Bebauung, spielt das gesamte Gebiet klimatisch eine untergeordnete Rolle.

Lufthygiene:

Die oben beschriebenen gehölzfreien Weideflächen wirken sich nur geringfügig auf die Lufthygiene aus.

Auswirkungen:

Klima:

Durch die geplante Festsetzung von gewerblichen Bauflächen wird ein Großteil der Weideflächen innerhalb des Geltungsbereiches bebaut. Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise können Gebäude mit mehr als 50 m Länge entstehen. Eventuell bestehenden Luftaustauschbahnen werden hierdurch unterbrochen.

Lufthygiene:

Durch die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen und einer Grundflächenzahl von 0,7 kann davon ausgegangen werden, dass der Großteil der bebaubaren Flächen durch Gebäude und innerbetriebliche Verkehrswege versiegelt wird.

Die hierdurch veränderte lufthygienische Belastung hängt auch von der gewerblichen Nutzung des Gebietes ab. Die Fa. Odenwälder Marzipankonditorei GmbH produziert zurzeit im Ortsbereich des Marktes Schneeberg Nahrungsmittel.

Im Rahmen der Umsiedlung werden Gebäude mit modernen Entlüftungseinrichtungen vorgesehen, die eventuell anfallende Emissionen herausfiltern. Die Einhaltung der schadlosen Ableitung von eventuell entstehenden betrieblichen Emissionen muss im Zuge des Bauantrages nachgewiesen werden.

Für beide Schutzgüter wird eine mittlere Beeinträchtigung festgestellt.

Ergebnis:

Klima und Lufthygiene:

Durch die geplante Umwandlung von Grünflächen zu gewerblichen Flächen und der anschließenden Bebauung werden Luftaustauschflächen verringert.

Im Rahmen der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen wird ein 6 m breiter Grünstreifen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze mit dem Gebot der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, die sich, wie auch der bestehende Auenwaldbestand, positiv auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene auswirken wird.

## **11.2.2 Schutzgut Boden**

Beschreibung:

Die betroffenen Flächen werden als Grünland intensiv genutzt. Teilbereiche werden regelmäßig gemäht.

Bei der Erschließung des Gewerbegebietes Weilbach-Süd wurde gemischtkörniger Boden mit Schluffanteil vorgefunden, der bei Tiefgründungen teilweise ausgetauscht werden musste.

Kulturhistorisch bedeutsame Fundorte sind nicht bekannt.

Auswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind innerhalb des Geltungsbereiches Flächenversiegelungen innerhalb der Baugrenzen von ca. 1,42 ha möglich. Die vorliegende Planung sieht eine Versiegelung von ca. 1,06 ha vor, ca. 75 % der möglichen bebaubaren Fläche.

Erfahrungsgemäß werden im Bereich der gewerblichen Hochbaukonstruktionen keine tiefgründenden Kellergeschosse errichtet.

Die geplante Maßnahme ergibt durch die baubedingten Versiegelungen eine hohe Belastung des Schutzgutes Boden.

Mindernd wirkt sich aus, dass Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück Versickerungsanlagen zugeführt werden kann. Der Überlauf ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen bzw. in den Langenthalgraben zu entwässern.

Ergebnis:

Das Schutzgut Boden erfährt durch die mögliche Versiegelung von max. 1,42 ha Baufläche innerhalb des Geltungsbereiches eine hohe Beeinträchtigung.

### **11.2.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

Beschreibung:

Grundwasser:

Aufgrund der Nähe zur Mud steht das Grundwasser bereits in einer Tiefe von ca. 2 m an.

Oberflächenwasser:

Oberflächenwasser kann zurzeit auf den unbefestigten Flächen versickern.

Auswirkungen:

Grundwasser:

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden Gewerbebetriebe und innerbetriebliche Verkehrsflächen errichtet.

Die zu errichtenden Entwässerungsleitungen werden den Grundwasserfluss nicht beeinträchtigen. Aus der vorliegenden Planung der Fa. Odenwälder Marzipankonditorei GmbH ist zu erkennen, dass keine Kellergeschosse vorgesehen sind.

Oberflächenwasser:

Im Rahmen der Erschließungs- und anschließenden Baumaßnahmen muss die Oberflächenwasserableitung entsprechend geregelt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser soll auf Grundstück versickert werden. Die Ableitung des überschüssigen Oberflächenwassers erfolgt in den Langenthalgraben. Für diese Einleitung ist beim Landratsamt Miltenberg - Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz - eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Baubedingt ergeben sich mittlere Einwirkungen.

Ergebnis:

Grundwasser:

Nach Abschluss der Bauarbeiten zur Errichtung von Gewerbebetrieben und innerbetrieblichen Fahrwegen ergeben sich keine Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel, da nur geringe Erdbewegungen stattfinden und keine tiefgründigen Maßnahmen durchgeführt werden.

Oberflächenwasser:

Das anfallende Oberflächenwasser auf den Betriebsflächen soll möglichst auf dem Betriebsgelände versickert werden. Falls dies nicht in ausreichendem Maße möglich ist, wird überschüssiges Oberflächenwasser dem Langenthalgraben zugeführt, was eine wasserrechtliche Einleitungsgenehmigung erfordert.

Es ergeben sich somit keine Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser und mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser.

#### **11.2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume**

Beschreibung:

Der Bereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weilbach-Süd" Erweiterung liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes des Naturpark Bayerischer Odenwald sowie im FFH - Gebiet.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich jedoch keine kartierten Biotop; die Flächen werden intensiv als Grün- und Weideflächen genutzt.

Um eine mögliche Ausweisung als Gewerbeflächen zu ermöglichen, fanden mehrere Gespräche mit den Fachbehörden der Kreisverwaltung Miltenberg statt.

Hierbei wurde die Problematik der derzeitigen Firmensituation erläutert und die Möglichkeit der Ansiedlung des Unternehmens am geplanten Standort geprüft.

Ein entsprechender Befreiungsantrag gemäß § 67 BNatSchG wurde durch den Markt Weilbach sowie den Bauherrn beim Sachgebiet Naturschutz eingereicht.

Im Rahmen der o.g. Gespräche wurde ebenfalls auf die Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung hingewiesen, in der die gelisteten Lebensraumtypen und geschützte Arten auf ihr Vorkommen und die eventuellen Beeinträchtigungen geprüft werden.

#### 11.2.4.1 FFH-Vorprüfung

Durch die Lage im FFH-Gebiet 6321-371 "Täler der Odenwaldbäche um Amorbach" gehen von dem geplanten Vorhaben der Ausweisung von Gewerbeflächen möglicherweise Wirkungen aus, die den Erhaltungszielen bezüglich der im Standarddatenbogen genannten Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie und Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie zuwiderlaufen.

Gemäß § 34 BNatSchG sind solche Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen.

Als Grundlage der FFH-Vorprüfung dienten der Standarddatenbogen zum FFH Gebiet, die Biotopkartierung, Begehungen des Eingriffsbereiches sowie eigene Erhebungen des beauftragten Büros zu Vorkommen der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge.

Aufgrund der auf dem Standardbogen gelisteten Lebensraumtypen kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

##### Auswirkungen auf geschützte Lebensraumtypen

*Lebensraumtyp Fließgewässer mit Unterwasservegetation:*

*Zur Minimierung der Einträge von Humus und Erden ist auf eine talseitige Lagerung von Boden und Aushub soweit wie möglich zu verzichten. Einträge von Betriebsstoffen sind durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf ein Minimum zu reduzieren. Unbelastetes Oberflächenwasser ist soweit wie möglich auf der Fläche zu versickern, belastetes Abwasser ist der Kläranlage zuzuführen.*

*Lebensraumtyp Magere Flachland-Mähwiese:*

*Zur Minimierung und Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen ist auf das Lagern von Bodenaushub und Baumaterial auf den Wiesenflächen zu verzichten. Die potentiell betroffenen Bereiche sind während der Bauphase durch geeignete Absperrungen zu sichern. Zur Minimierung der Einträge von Boden und Schadstoffen sind Pufferzonen entlang der kartierten Flachlandmähwiesen anzulegen.*

*Lebensraumtyp Auenwälder:*

*Zur Minimierung und Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen ist auf das Lagern von Bodenaushub und Baumaterial in den Randbereichen des Auenwaldes zu verzichten.*

Aufgrund der auf dem Standardbogen gelisteten geschützten Arten nach Anhang II der FFH - Richtlinie kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

##### Auswirkungen auf geschützte Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie

*Ameisenbläuling, Wiesenknopf-Ameisenbläuling, dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling:*

*Zur Minimierung des Eingriffs und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind alle extensiv bewirtschafteten Aueflächen mit Vorkommen*

*des großen Wiesenknopfes als Tabuflächen auszuweisen. Die Flächen dürfen während des Eingriffs weder befahren noch als Lagerflächen genutzt werden. Auf den geplanten Ausgleichsflächen ist der große Wiesenknopf in der Ansaatmischung zu berücksichtigen. Die Flächen sind extensiv zweischürig zu bewirtschaften. (Anfang Juni und ab Ende August)*

*Bachneunauge, Groppe:*

*Eventuelle Einträge von Wasser gefährdenden Stoffen können zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Bestände führen. Einträge von Betriebsstoffen (Öl, Kraftstoffe) sind zu vermeiden. Die Betankung von Maschinen ist nur in gewässerfernen Bereichen zulässig, es muss eine regelmäßige Kontrolle der Maschinen auf Dichtigkeit von Kraftstoff- und Hydraulikleitungen durchgeführt werden, der Austritt von Schmierstoffen ist auf Minimum zu reduzieren.*

*Zur Vermeidung von zusätzlichen hydraulischen Belastungen ist das unbelastete Oberflächenwasser soweit wie möglich im Eingriffsbereich zu versickern. Belastete Abwässer sind der Kläranlage zuzuführen.*

Bei Einhaltung dieser Maßnahmen sind negative Auswirkungen auf die unterschiedlichen Arten nicht zu erwarten.

Für das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Grundstück Fl.Nr. 4341 wird die Festsetzung der "Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" festgesetzt. Hiermit soll gesichert werden, dass der bestehende Bewuchs erhalten bleibt und nicht durch Baufahrzeuge oder Lagerplätze beeinträchtigt wird.

Die am Rand des Grundstücks befindlichen Masten der Fa. E-ON Bayern AG müssen im Falle des Abbaus auf das benachbarte Grundstück abgelegt werden. Diese Vorgehensweise wurde im Vorfeld mit dem Koordinator der E-ON Bayern AG vereinbart.

Diese FFH-Vorprüfung liegt als Anlage 3 der Begründung bei.

#### 11.2.4.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Weiterhin wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt, um zu prüfen, ob durch das Vorhaben eventuell Arten, die nach nationalem oder europäischem Recht streng geschützt sind, betroffen sind.

In Absprache mit dem Landratsamt Miltenberg wurde zur Erstellung der saP das Verfahren in Form einer "worst case" Betrachtung ohne weitere Grundlagenerhebung durchgeführt. Für die Abschätzung der Betroffenheit des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, dessen Vorkommen im Gebiet belegt ist, wurde zusätzlich die Verbreitung der Wirtspflanze (Großer Wiesenknopf) untersucht. Lt. Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Miltenberg sind keine Daten zum Vorkommen geschützter Arten bekannt.

Um die Grundlagen für die saP zu erfassen, fanden mehrere Begehungen des Eingriffsbereiches statt, die zur Erfassung der Vegetation und Strukturen und zur Verbreitung des großen Wiesenknopfes dienten, ebenso zur Erfassung möglicher Nist- und Quartierstrukturen für Vögel- und Fledermäuse.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die gesamten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches derzeit vollständig als Intensivweiden (Rinder) bzw. Intensivwiesen genutzt werden.

Um Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten zu beurteilen, sind die unterschiedlichen Wirkfaktoren aufgeführt.

Weiterhin werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgelegt.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

*Während des Eingriffs kommt es zur Störung auf der gesamten Fläche und ihrer Umgebung. Durch das Abstellen von Maschinen und die Lagerung von Baumaterialien kann es zu zeitweiligen oder dauerhaften Beeinträchtigungen kommen. Baulärm kann dazu führen, dass Vogelarten den Eingriffsbereich und angrenzende Flächen meiden.*

*Baubedingte Auswirkungen auf die nachtaktive Fledermausfauna sind nicht zu erwarten.*

*Eine zusätzliche Barrierewirkung aufgrund der Bauarbeiten ist nicht zu erwarten. Baubedingte Beeinträchtigungen potentieller Zauneidechsenvorkommen sowie Wiesenknopf-Ameisenbläuling sind nicht auszuschließen.*

Anlagenbedingte Auswirkungen:

*Durch das Vorhaben werden zusätzliche Flächen dauerhaft versiegelt und gehen als Lebensraum verloren.*

*Es ist jedoch nicht mit einer zusätzlichen Zerschneidungs- oder Barrierewirkung zu rechnen, da nur intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen sind. Es werden keine Strukturen zerstört, die als Leitlinien dienen können.*

Betriebsbedingte Auswirkungen:

*Aufgrund der Eingriffe ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.*

Es ist nicht mit einer zusätzlichen Zerschneidungs- oder Barrierewirkung zu rechnen, da der Eingriffsbereich im derzeitigen Zustand bereits von drei Seiten von bebautem Gebiet bzw. Verkehrsflächen umgeben ist.

Ergebnis:

Um den Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume zu begrenzen, die Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität zu gewährleisten und somit die Gefährdung lokaler Population zu vermeiden, werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Die Bereiche mit Nachweisen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings im Süden des Geltungsbereiches sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Absperrungen zu sichern
- Die potentiellen Habitate der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge im Osten des Geltungsbereiches sind während der Baumaßnahme durch geeignete Absperrungen zu sichern
- Die Ausgleichsflächen im Osten des Geltungsbereiches sind als extensive Mähwiesen (zweischürig ab Anfang Juni und ab Ende August) zu bewirtschaften. In der Ansaatmischung für diese Fläche ist *Sanguisorba officinalis* vorzusehen.
- Rodungs- und Fällarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen

Weiterhin sind CEF-Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, da im Rahmen der Baumaßnahme Beeinträchtigungen potentieller Zauneidechsenvorkommen nicht auszuschließen sind.

- *Im Süden des Geltungsbereiches (entlang der B47) sind zu Beginn der Baumaßnahme Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen anzulegen (Stein-, Holz- oder Sandhaufen), auf eine geschlossene Bepflanzung mit Büschen oder Bäumen ist zu verzichten*

Zusammenfassend kommt die saP zu folgendem Ergebnis:

Die geplante Bebauung im Bereich " Gewerbegebiet Weilbach-Süd " ist für im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannte Arten, für die ein Vorkommen im Eingriffsbereich potentiell möglich ist, unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) mit keinem Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verbunden.

Somit kann von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensräume ausgegangen werden.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird als Anlage 2 zur Begründung beigefügt.

### **11.2.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Beschreibung:

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich der Erweiterung des "Gewerbegebiet Weilbach-Süd" liegt am südlichen Gemarkungsrand des Marktes Weilbach und grenzt an die bestehende Bebauung des Gewerbegebietes.

Innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes hat sich das Unternehmen CEPL angesiedelt und ein ca. 16 m hohes, 175 m breites und bis zu 140 m langes Gebäude errichtet, welches das Landschaftsbild bereits erheblich geprägt hat.

Zwischen dem Gewerbegebiet und der B 469 im Osten liegt ein Auenwald, dessen Bäume bis zu 25 m hoch sind. Somit ist die bestehende wie auch die geplante Bebauung erst nach dem Abbiegen auf die Bundesstraße B 47 zu sehen.

Auswirkungen:

Baubedingt werden zur Errichtung der Gebäude Baukräne und Baumaschinen das Landschaftsbild für den Zeitraum der Bauarbeiten stark beeinflussen.

Anlagen- und betriebsbedingt wird die Errichtung von Bürogebäuden mit einer max. Firsthöhe von 9,50 m über Höhenbezugspunkt 156,76 m ü. NN möglich, Produktions- und Lagergebäude sind bis zu einer Firsthöhe von 8,0 m über Höhenbezugspunkt 156,76 m ü. NN erlaubt. Aufgrund der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m möglich.

Um die Verkehrssicherheit (Blendwirkung) zur B469 und B47 bzw. dem Bahnverkehr sowie die Fernwirkung zu gewährleisten, wird eine bauordnungsrechtliche Festsetzung aufgenommen, die die Vermeidung von spiegelnden Fassadenflächen (Glas, Metall, o.ä.) beinhaltet.

Ergebnis:

Die Errichtung von bis zu 9,50 m über Bezugspunkt 156,76 m ü. NN hohen Gebäuden auf der ebenen Fläche, in direkter Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung des Gewerbegebietes sowie der Einschränkung der Fassadengestaltung ergibt einen mittleren Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild.

### **11.2.6 Schutzgut Mensch**

Beschreibung:

Das gesamte Gebiet wird landwirtschaftlich intensiv genutzt, weist keinen Bewuchs auf und hat keine Bedeutung auf die Naherholung.

In ca. 270 m Entfernung befindet sich das Reine Wohngebiet der Stadt Amorbach, in ca. 260 m Entfernung das Sportzentrum der Stadt Amorbach.

Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung wurde eine Geräuschkontingentierung für die auszuweisende Fläche in Auftrag gegeben. Die berechneten Kontingente wurden im Bebauungsplan als Festsetzung übernommen; deren Einhaltung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Auswirkungen:

Baubedingt kommt es während der Erschließungs- und Rohbauarbeiten durch die erforderlichen Baufahrzeuge zu Staubentwicklungen im direkten Umfeld und während der gesamten Bautätigkeit zu Geräuschemissionen im weiteren Umfeld der Baumaßnahme. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt.

Der Bau von Gewerbebauten erstreckt sich aufgrund der oftmals bereits vorgefertigten Bauteile über kurze Zeiträume und wird als mittlere Beeinträchtigung gesehen.

Anlagen- und betriebsbedingt ergeben sich durch die Errichtung von Gewerbebetrieben und deren Betrieb Geräuschemissionen.

Diese können einen starken Einfluss auf das Schutzgut Mensch innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches haben.

Ergebnis:

Durch die Festsetzung eines zulässigen Geräuschkontingentes auf der zu bebauenden Fläche innerhalb des Geltungsbereiches werden die für die Bauleitplanung maßgebenden Orientierungswerte der zulässigen Anlagenlärmimmissionen unter Berücksichtigung der Vorbelastung an den zu schützenden Nutzungen eingehalten.

Mit den Bauantragsunterlagen muss ein Nachweis über die Einhaltung dieser Werte vorgelegt werden.

Durch die Festsetzung des Lärmkontingentes und dem Hinweis der Einhaltung wird betriebsbedingt von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ausgegangen. Baubedingt kommt es zu mittleren Beeinträchtigungen, die jedoch zeitlich begrenzt sind.

Das Gutachten zur Festlegung zulässiger Geräuschkontingente der Gewerbeflächen sowie die Schallimmissionsprognose werden als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

### 11.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Erweiterung "Gewerbegebiet Weilbach-Süd" befinden sich augenscheinlich keine Kultur- und Sachgüter.

Auswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

Bodendenkmäler:

Im Rahmen der Bauarbeiten kann es zu auftretenden Funden von Bodentalertümern kommen. Hierzu wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die die weitere Vorgehensweise bei eventuellen Funden vorgibt.

Ergebnis:

Es finden hier keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern statt.

### **11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Ausweisung als gewerbliche Bauflächen bleiben die Flächen in ihrem Bestand erhalten, die landwirtschaftliche Nutzung wird fortgesetzt.

### **11.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen**

Folgende Maßnahmen werden als Vermeidungsmaßnahmen festgehalten ( siehe auch S. 12):

- Die Bereiche mit Nachweisen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings im Süden des Geltungsbereiches sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Absperrungen zu sichern
- Die potentiellen Habitate der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge im Osten des Geltungsbereiches sind während der Baumaßnahme durch geeignete Absperrungen zu sichern
- Die Ausgleichsflächen im Osten des Geltungsbereiches sind als extensive Mähwiesen (zweischurig ab Anfang Juni und ab Ende August) zu bewirtschaften. In der Ansaatmischung für diese Fläche ist *Sanguisorba officinalis* vorzusehen.
- Rodungs- und Fällarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen

### **11.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Geschäftsleitung der Fa. Odenwälder Marzipankonditorei hat sich intensiv mit der Umsiedlung auseinandergesetzt.

Da eine Erweiterung am bestehenden Betriebsstandort nicht möglich ist, die umliegenden Kommunen Stadt Amorbach, Markt Kirchzell und auch der Markt Schneeberg keine ausreichend große Baugrundstücke zur Verfügung stellen können und ein Umsiedeln des Odenwälder Traditionsunternehmens in das benachbarte Hessen oder Baden-Württemberg nicht in Frage kommt, gibt es für die Ansiedlung und somit die Ausweisung der Bauflächen keine Alternative.

### **11.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Als Grundlage für die argumentative Darstellung und die Bewertung sowie als Datenquelle wurden das vorliegenden Gutachten zur Geräuschkontingentierung, die Angaben aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, der Unterlagen zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie büro eigene Bestandserfassungen und Vermessungen verwendet. Weiterhin wurden Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz eingearbeitet.

### 11.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aufgrund der Festsetzung von CEF - Maßnahmen sind bereits zu Beginn der Baumaßnahmen Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen anzulegen. Im Rahmen der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind weitere Vorkehrungen während und nach der Baumaßnahme durchzuführen, u.a. die Ansaat von "Sanguisorba officinalis".

Die Überwachung der erforderlichen Arbeiten wird an das Fachbüro übertragen, welches die FFH-Vorprüfung durchgeführt hat. Somit können in Zusammenarbeit mit dem Markt Weilbach die erforderlichen Schutz- und Pflanzmaßnahmen, die bis zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen reichen, erfasst und kontrolliert werden.

### 11.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Weilbach weist im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Weilbach-Süd eine weitere Gewerbefläche zur Ansiedlung der Fa. Odenwälder Marzipankonditorei aus.

Diese muss ihre Produktion erweitern, was auf dem bestehenden Betriebsgelände nicht möglich ist.

Da sich Teile der Bauflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes des Naturparks Bayerischer Odenwald sowie im FFH-Gebiet befinden, muss nach § 9 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Odenwald eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erteilt werden.

Voraussetzung hierfür ist entweder, dass ein Vorhaben aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist oder das Verbot zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Befreiung mit den Belangen des Naturschutzes, insbesondere mit dem Zweck der Naturparkverordnung vereinbar ist.

Die Gemeinde Weilbach hat in einem Schreiben an die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Miltenberg vom 27.05.2011 die Gründe für die Notwendigkeit der Errichtung des Betriebes der Fa. Odenwälder Marzipankonditorei GmbH dargelegt und um eine Befreiung gem. § 67 Abs. 1 BNatSchG gebeten.

Diese Befreiung wurde mit Schreiben vom 07.06.2011 durch die Untere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

Um die Einwirkungen der durch den Bebauungsplan möglichen Baumaßnahmen auf die im Geltungsbereich und auf den angrenzenden Flächen befindlichen Arten und Lebensräume zu ermitteln, wurde eine FFH-Vorprüfung sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die zum Ergebnis kommt, dass bei Einhaltung aller festgelegten Vermeidungs-, Minimierungs- und Sicherungsmaßnahmen kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG besteht, bzw. keine negativen Auswirkungen auf die einzelnen Arten und Lebensräume zu erwarten sind.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen der Bebauung dieser Flächen auf die einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen (= allgemein)</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen (= dauerhaft)</b>	<b>Ergebnis</b>
Klima und Lufthygiene	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Boden	hohe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit
Grundwasser, Oberflächenwasser, Arten und Lebensräume	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe /mittlere Erheblichkeit
Landschaft	hohe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Mensch	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit

## **12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ausgleichsberechnung**

### **12.1 Allgemeines**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Erweiterung " Gewerbegebiet Weilbach-Süd " werden neue Bauflächen geschaffen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vorbereitet.

Im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden die ökologischen Wertigkeiten der Schutzgüter erfasst, die Eingriffsfolgen bewertet und Vorschläge zur Minimierung und Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigung unterbreitet.

Durch grünordnerische Maßnahmen, die weitgehend in den Bebauungsplan einfließen, wird angestrebt, die potenziellen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter innerhalb des Plangebietes zu minimieren. Durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches wird dieser Eingriff ausgeglichen.

### **12.2 Flächen innerhalb des Geltungsbereiches**

Die im Geltungsbereich befindlichen Flächen sind in Pkt. 5.1 detailliert aufgeführt und stellen sich wie folgt dar:

- landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland

### 12.3 Bewertung der Flächen

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 2,42 ha.

Sie teilt sich auf in	intensiv genutztes Grünland	1,78 ha
	bestehende öffentliche Grünflächen	0,17 ha
	geplante Ausgleichsflächen	0,43 ha
	Grünfläche mit Festsetzung von Erhalt	0,04 ha

Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wird derzeit als Intensivweide (Rinder) bzw. Intensivwiese genutzt.

In der " Eingriffsregelung in der Bauleitplanung " werden bei der Festlegung der Kompensationsfaktoren intensiv genutztes Grünland in Kategorie I eingruppiert.

Der sich aus dem Typ A, hoher Versiegelungsgrad, ergebende Kompensationsfaktor liegt bei 0,3 bis 0,6.

In der Bewertung des Ausgangszustandes in Anhang Teil A, wird das intensiv genutzte Grünland in Liste 1a in der Spalte " oberer Wert " gefunden.

Somit wären die berechneten landwirtschaftlichen Flächen mit dem Faktor 0,6 zu multiplizieren.

### 12.4 Berechnung der Eingriffsflächen

Gemäß " Eingriffsregelung in der Bauleitplanung " werden die Flächen, auf denen ein Eingriff stattfindet, ihrer Bedeutung nach beurteilt und anschließend bilanziert.

Eingriffsfläche gesamt                      1,78 ha

### 12.5 Berechnung der Ausgleichsflächen

Folgende Ausgleichsfläche ergibt sich für die Eingriffsfläche von 1,78 ha

1,78 ha x 0,6 =                      1,07 ha

Um den Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches der Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Weilbach-Süd auszugleichen, sind Flächen mit einer Gesamtgröße von 1,07 ha nachzuweisen.

## 12.6 Festlegung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

### 12.6.1 Flächen innerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Flächen festgelegt:

Ackerfläche der Fl.Nrn.: 4337, 4338, 4339, 43340 sowie Teilbereiche der Fl.Nr. 4336

Gesamtgröße der Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches: 4.287 m<sup>2</sup>

Folgende Maßnahmen werden auf den o.g. Grundstücken festgelegt:

Die landwirtschaftliche Nutzung wird aufgegeben und die gesamte Fläche der Entwicklung einer Extensivwiese zugeführt, die zweischürig zu bewirtschaften ist (Anfang Juni und ab Ende August).

Um das mögliche Vorkommen des Wiesenknopf-Ameisenbläulings im Bereich der geplanten Ausweisung von Bauflächen zu sichern, ist auf den Ausgleichsflächen eine Ansaatmischung aufzubringen, die den Großen Wiesenknopf, *Sanguisorba officinalis*, beinhaltet.

Aufgrund der bestehenden Nutzung als Ackerfläche und dem Entwicklungsziel der Extensivwiese mit Ansaat des Großen Wiesenknopfes wird die Größe der Ausgleichsfläche mit dem Faktor 1,0 multipliziert.

Somit ergibt sich eine Gesamtausgleichsfläche von

$$4.287 \text{ m}^2 \times 1,0 = 4.287 \text{ m}^2 \sim 0,43 \text{ ha}$$

$$\text{Verbleibende auszugleichende Flächen: } 1,07 \text{ ha} - 0,43 \text{ ha} = 0,64 \text{ ha}$$

### 12.6.2 Flächen außerhalb des Geltungsbereiches

Die verbleibenden Ausgleichsflächen von 0,64 ha werden auf Flächen des Ökokontos des Marktes Weilbach nachgewiesen.

#### Ökokonto des Marktes Weilbach:

Der Markt Weilbach steht zurzeit in direktem Kontakt mit der Forstbehörde, um das kommunale Ökokonto zu aktualisieren, bzw. zu erweitern.

Hierbei wurde festgestellt, dass bereits im Jahr 2005 im Rahmen der Einrichtung eines Ökokontos private und kommunale Waldflächen festgelegt wurden, die durch Wiederaufforstungen aufgewertet wurden. Diese Festlegung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Landwirtschaften und Forsten, Außenstelle Miltenberg, die aufgrund des Ausgangsbestandes aus dem gültigen Forstwirtschaftsplan und der geplanten Verjüngungsmaßnahmen, bzw. Erhöhung des Laubholzanteils eine Beurteilung der ökologischen Verbesserung festlegte.

**MARKT WEILBACH**  
**BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET WEILBACH-SÜD" ERWEITERUNG**  
**BEGRÜNDUNG**

- 24 -

Die Einrichtung des Ökokontos wurde zum damaligen Zeitpunkt aus nicht mehr zu rekonstruierenden Gründen nicht fertiggestellt. Dies wird zurzeit durch den Markt Weilbach nachgeholt.

Somit wurden Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von 1,47 ha (0,72 ha + 0,75 ha) als Ökokontoflächen geschaffen.

Der Markt Weilbach hat mit der Forstbehörde folgende Flurnummern von Waldflächen für das kommunale Ökokonto eingestellt:

FINr. 4632                      Teilfläche von 6.400 m<sup>2</sup> = 0,640 ha

Den verbleibenden erforderlichen Ausgleichsflächen, 0,64 ha, werden die Maßnahmen auf den gemeindlichen Flächen, Fl.Nr.: 4632 zugeordnet und sind somit nachgewiesen.

Flur Nr. 4632 Ausgleichsfläche „Gewerbegebiet Süd, Erweiterung“

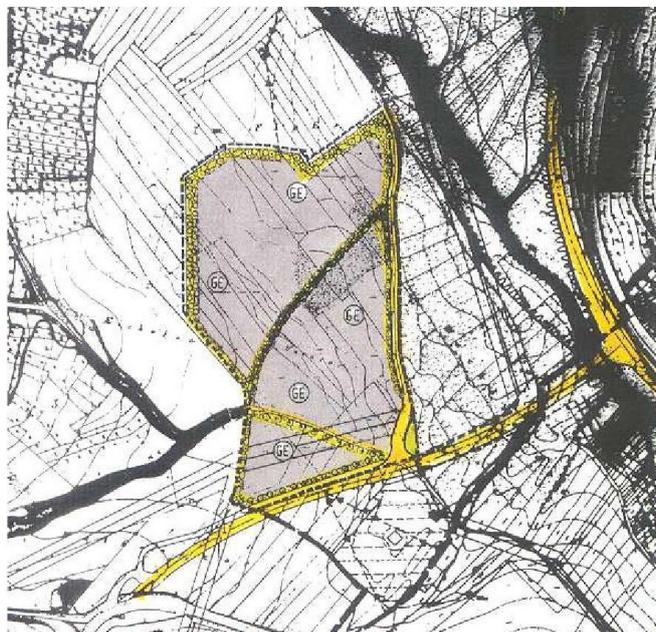


### 12.6.3 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" sollen bei der Inkraftsetzung eines Bebauungsplanes die Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion auf den zugeordneten Flächen in einem angemessenen zeitlichen Zusammenhang mit den Eingriffen durchgeführt werden.

13. Planauszug Flächennutzungsplan

13.1 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan



13.2 Im Parallelverfahren geänderter Flächennutzungsplan



#### 14. Verwirklichung des Vorhabens

Sobald die formelle Planreife besteht, möchte die Fa. Odenwälder Marzipankonditorei GmbH mit den Baumaßnahmen beginnen.

Aufgestellt:

Miltenberg, den 19.04.2011  
Miltenberg, den 19.07.2011  
Miltenberg, den 08.11.2011  
Miltenberg, den 20.12.2011  
Miltenberg, den 05.10.2022

Weilbach, 19.04.2011  
Weilbach, 19.07.2011  
Weilbach, 08.11.2011  
Weilbach, 20.12.2011  
Weilbach, 05.10.2022

Ingenieurbüro  
Bernd Eilbacher  
Bischoffstraße 62  
63897 Miltenberg  
Tel.: 09371/7066-67  
FAX: 09371/7068  
e-mail: [info@ibemil.de](mailto:info@ibemil.de)

.....  
Haseler, 1. Bürgermeister