

**Stadt Stadtprozelten**

## **Bebauungsplan „Marina Stadtprozelten“**

---

**Begründung mit Umweltbericht  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

**November 2024**

Bearbeitung:  
M.Sc. Eva Birgelen  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Dr. Gehrmann - Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
[www.planungsgruppeDA.de](http://www.planungsgruppeDA.de)

Harald Neu Architekt+ Städtebauarchitekt  
BDA

Liebigstraße 4 64293 Darmstadt  
tel 06151 – 3969955 fax 3969957  
office@neu-architekt.de

**INHALT**

<b>1.</b>	<b>Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b> .....	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>3</b>
4.1	Regionalplan Region Bayerischer Untermain.....	3
4.2	Flächennutzungsplan der Stadt .....	3
4.3	Bebauungsplan.....	5
<b>5.</b>	<b>Schutzausweisungen</b> .....	<b>6</b>
5.1	Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete .....	6
5.2	Wasserschutzgebiet .....	6
5.3	Überschwemmungsgebiet des Mains .....	6
<b>6.</b>	<b>Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation</b> .....	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>Öffentlicher Personennahverkehr</b> .....	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen</b> .....	<b>8</b>
8.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes .....	8
8.2	Relief und Boden.....	8
8.3	Erdbebenzone .....	9
<b>9.</b>	<b>Hydrogeologie, Grundwasser, Versickerung</b> .....	<b>9</b>
<b>10.</b>	<b>Bestands Biotoptypen</b> .....	<b>9</b>
<b>11.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Prüfung</b> .....	<b>9</b>
<b>12.</b>	<b>Klima und Luft</b> .....	<b>9</b>
<b>13.</b>	<b>Geotechnische Stellungnahme und geotechnischer Bericht</b> .....	<b>9</b>
<b>14.</b>	<b>Bodenschutz</b> .....	<b>10</b>
<b>15.</b>	<b>Bodenbewertung</b> .....	<b>11</b>
15.1	Bodenfunktionale Bewertung .....	11
15.2	Umweltfolgenabschätzung Boden.....	11
15.3	Beeinträchtigungen des Bodens.....	11
15.4	Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	12
<b>16.</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>12</b>
<b>17.</b>	<b>Belange der Wasserwirtschaft</b> .....	<b>12</b>
17.1	Wasserversorgung / Löschwasser .....	12
17.2	Abwasserbeseitigung .....	12
<b>18.</b>	<b>Allgemeiner Klimaschutz</b> .....	<b>12</b>

<b>19.</b>	<b>Grünordnungsplan</b> .....	<b>13</b>
<b>20.</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>21.</b>	<b>Hochwasserschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>22.</b>	<b>Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
22.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
22.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl .....	14
22.3	Höhe baulicher Anlagen.....	14
22.4	Technische Aufbauten.....	15
22.5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	15
23.1	Straßenverkehrsflächen und Fuß- und Radweg .....	15
23.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
23.2.1	Oberflächenbefestigung .....	15
23.2.2	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	15
23.2.3	Artenschutzmaßnahmen .....	15
23.2.4	Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung .....	16
23.2.5	Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden .....	16
23.3	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	16
23.3.1	Grundstücksbegrünung .....	16
23.3.2	Öffentliche Grünfläche.....	16
23.4	Erhaltung von Bäumen.....	16
<b>24.</b>	<b>Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>16</b>
24.1	Dächer.....	16
24.2	Standflächen für Abfallbehältnisse .....	17
24.3	Einfriedungen.....	17
24.4	Werbeanlagen .....	17
<b>25.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung</b> .....	<b>17</b>
25.1	Verbal-argumentative Einordnung.....	17
25.2	Ausgleich .....	17
<b>26.</b>	<b>Planungsstatistik</b> .....	<b>17</b>
<b>A)</b>	<b>Einleitung (gem. Anlage 1 Nr. 1 BauGB)</b> .....	<b>1</b>
<b>27.</b>	<b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (gem. Anlage 1 Nr. 1 a BauGB)</b> .....	<b>1</b>
27.1	Standort und Art des Vorhabens .....	1
27.2	Wesentliche Festsetzungen und Empfehlungen.....	1
27.3	Bedarf an Grund und Boden .....	1

27.4	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:.....	1
27.5	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung (gem. Anlage 1 Nr. 1 b BauGB) .....	2
27.5.1	Fachgesetze.....	2
27.5.2	Fachpläne.....	2
27.5.3	Flächennutzungsplan .....	3
27.5.4	Bebauungsplan.....	3
27.5.5	Schutzgebiete .....	3
27.6	Umweltschutzziele .....	4
27.6.1	Schutzgut Mensch.....	4
27.6.2	Schutzgut Fläche.....	5
27.6.3	Schutzgut Boden .....	5
27.6.4	Schutzgut Wasser .....	6
27.6.5	Schutzgut Klima / Luft.....	6
27.6.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt .....	7
27.6.7	Schutzgut Natur und Landschaft / Ortsbild .....	8
27.6.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	9
<b>B)</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2 BauGB).....</b>	<b>10</b>
<b>28.</b>	<b>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (Anlage 1 Nr. 2 a BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....</b>	<b>10</b>
28.1	Schutzgut Tiere .....	10
28.2	Schutzgut Pflanzen .....	10
28.3	Schutzgut Fläche.....	10
28.4	Schutzgut Boden .....	10
28.5	Schutzgut Wasser .....	11
28.6	Schutzgut Luft.....	11
28.7	Schutzgut Klima.....	11
28.8	Wirkungsgefüge.....	12
28.9	Schutzgut Landschaft.....	12
28.10	Schutzgut Biologische Vielfalt .....	12
28.11	Natura 2000-Gebiete .....	12
28.12	Mensch und Bevölkerung / Gesundheit.....	13
28.13	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	13
28.14	Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfälle und Abwässer	13
28.15	Schutzgut Nutzung erneuerbarer Energie.....	13
28.16	Landschaftspläne und sonstige Pläne .....	13

28.17	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.....	13
28.18	Wechselwirkungen.....	14
28.19	Anfälligkeiten für schwere Unfälle u. Katastrophen auf die Belange nach a-d und i.....	14
<b>29.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Anlage 1 Nr. 2 b BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....</b>	<b>14</b>
29.1	Schutzgut Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	15
29.2	Schutzgut Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	15
29.3	Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	16
29.4	Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	16
29.5	Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	17
29.6	Schutzgut Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	17
29.7	Schutzgut Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	17
29.8	Schutzgut Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	17
29.9	Schutzgut Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	17
29.10	Schutzgut Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	18
29.11	Schutzgut Mensch und Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB).....	18
29.12	Schutzgut Kultur- und Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB).....	18
<b>30.</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen (Anlage 1 Nr. 2 c BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....</b>	<b>18</b>
30.1	Schutzgut Tiere .....	18
30.2	Schutzgut Pflanzen .....	18
30.3	Schutzgut Fläche.....	19
30.4	Schutzgut Boden.....	19
30.5	Schutzgut Wasser .....	19
30.6	Schutzgut Luft.....	19
30.7	Schutzgut Klima.....	19
30.8	Schutzgut Landschaft.....	20
30.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	20
30.10	Schutzgut Mensch und Bevölkerung .....	20
30.11	Schutzgut Biologische Vielfalt .....	20
30.12	Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (gem. Anlage 1 Nr. 2b BauGB) .....	21
<b>31.</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (gem. Anlage 1 Nr. 2d BauGB) .....</b>	<b>21</b>

<b>32.</b>	<b>Erhebliche Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen (gem. Anlage 1 Nr. 2e i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB).....</b>	<b>21</b>
<b>C)</b>	<b>Zusätzliche Angaben (gem. 3 Anlage 1 Nr. 3 BauGB).....</b>	<b>21</b>
<b>33.</b>	<b>Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung (gem. Anlage 1 Nr. 3a BauGB).....</b>	<b>21</b>
<b>34.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) (gem. Anlage 1 Nr. 3 b BauGB) .....</b>	<b>22</b>
35.1.1	Quellen (gem. Anlage 1 Nr. 3d BauGB) .....	23

## **ABBILDUNGEN**

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: OpenStreetMap).....	1
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	2
Abbildung 3: Ausschnitt FNP (ohne Maßstab).....	4
Abbildung 4: Ausschnitt Bebauungsplan „Mitteltor“, 1994 (ohne Maßstab) .....	5
Abbildung 5: Lage in Überschwemmungsgebiete HQ 100 und HQ 10 nach WHG und Risikogebiete (Quelle: UmweltAtlas, Bayerisches Landesamt für Umwelt) .....	7
Abbildung 6: Zufahrt zum Bootsbaubetrieb .....	7
Abbildung 7 Grünfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes.....	7
Abbildung 8: Campingplatz .....	8
Abbildung 9: Straße am Mainufer.....	8
Abbildung 10: Bootsbaubetrieb .....	8
Abbildung 11: Bahntrasse entlang des Bootsbaubetriebes .....	8
Abbildung 12: Lageplan der Aufschlüsse im Plangebiet (Quelle: GMP 2023, Anlage 2.2).....	10

Teil A  
**Begründung**

## 1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Das staatliche Bauamt Aschaffenburg plant auf einer Länge von ca. 3.000 m die Verlegung der Staatstraße 2315 in Stadtprozelten. Die bestehende Straße verläuft durch das Stadtgebiet und soll auf die Mainwiese gelegt werden. Im Zuge des Straßenneubaus sind der Neubau einer Hochwasserschutzwand und eines Hochwasserschuttdammes erforderlich. Durch den Neubau zwischen der Bahnlinie und dem Betriebsgelände der Bootswerft werden Teile des derzeitigen Betriebsgeländes in Anspruch genommen. Dadurch wird die Neuorganisation der Bootswerft erforderlich. Der Bootsbaubetrieb Hock beabsichtigt diese umzustrukturieren. Dies umfasst die Neuordnung der Erschließung, Teilabriss und Neubau der Gewerbebauten.

Im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens ist gleichfalls der Flächennutzungsplan der Stadt Stadtprozelten für den Planbereich zu ändern. Der Bebauungsplan „Marina Stadtprozelten“ und das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes gehen gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel ins Verfahren.

## 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Stadtprozelten und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1583, 1584, 1586, 1587/5 sowie Teile der Flurstücke 110/13, 100/24, 1401, 1402, 1404, 1521/13, 1544, 1556, 1557, 1564, 1565, 1587/2 und 1587/3.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,31 ha.

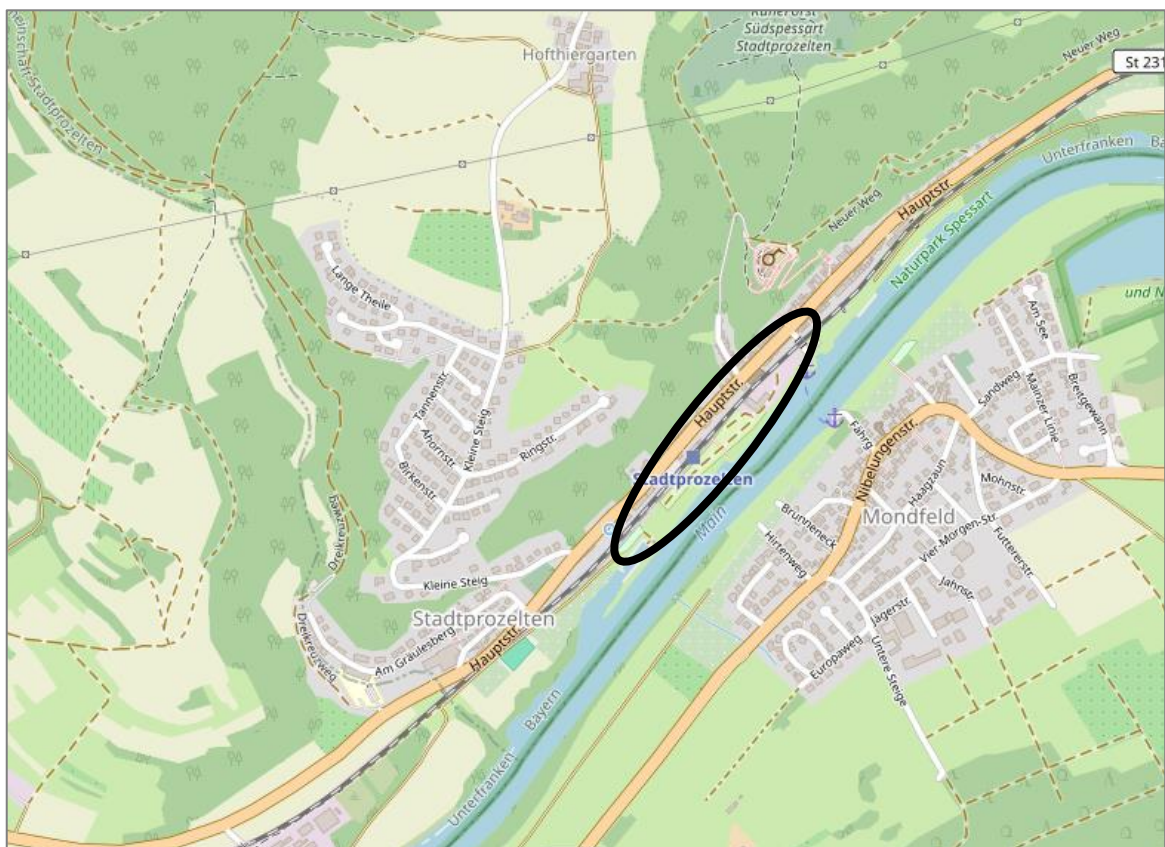


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: OpenStreetMap)





Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### 3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- **Bayerische Bauordnung (BayBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588. Bay RS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Artikel § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bayerische Gemeindeordnung (Gemeindeordnung-GO)** i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S 98)
- **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** GVBl. II 881-51 vom 23.02.2011 (GVBl. I S. 82), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
- **Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)** i.d.F. vom 5.10.1981 (BayRS V S. 731), zuletzt geändert durch Artikel 13A Abs. 1 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)

- **Bayerisches Wassergesetz** (BayWG) i. d. F. vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, 130), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.11.2021 (GVBl. S. 608)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I S. 202)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)

## 4. Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Regionalplan Region Bayerischer Untermain

Mit dem Regionalplan Region Bayerischer Untermain werden Leitlinien für die Entwicklung der Region gesetzt, welche insbesondere auf ein abgewogenes Verhältnis zwischen ökologischen und ökonomischen Erfordernissen eingehen.

Nach dem Regionalplan Region Bayerischer Untermain „Raumstruktur“ wird die Stadt Stadtprozelten, zusammen mit der Gemeinde Dorfprozelten, als Grundzentrum kategorisiert.

Der Planbereich liegt laut Regionalplan Region Bayerischer Untermain nicht in Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten. Auch regionale Grünzüge oder Trenngrün sind nicht in der Nähe des Plangebietes.

Der Bebauungsplan steht den Zielen und Zwecken der Raumordnung nicht entgegen.

### 4.2 Flächennutzungsplan der Stadt

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Stadtprozelten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Gemischte Baufläche“, „Öffentliche Grünfläche - Campingplatz“ und „Private Grünfläche“ dargestellt. Weiterhin sind „Bäume – zu erhalten“, „Gehölzgruppen – zu erhalten/ zu pflanzen“ sowie ein „Radweg - vorhanden“ ausgewiesen

Da im m Bebauungsplan zwei Sondergebiete festgesetzt sind, ist dieser somit nicht aus dem FNP entwickelt.

Demnach wird eine Änderung des FNP im Parallelverfahren durchgeführt.



ZEICHENERKLÄRUNG

	Wohnbauflächen		Flächen für die Landwirtschaft
	Wohnbauflächen mit besonderer Durchgrünung		Grünland mit besonderer ökologischer Funktion
	Gemischte Bauflächen		Obstgärten vorhanden/geplant
	Gewerbliche Bauflächen		Flächen für die Forstwirtschaft
	Sonderbauflächen		Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
	Flächen für den Gemeinbedarf		Naturpark Spessart Naturdenkmal (Index siehe Beschreibung Erläuterungsb.)
	Öffentliche Verwaltungen Kirchen und kirchlicher Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Umgrenzung von schutzwürdigen Flächen
	Post		Landschaftsschutzgebiet gepl. Geschützter Landschafts- bestandteil geplant
	Feuerwehr Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Biotop amtliche Kartierung Biotop eigene Kartierung (Ziffer + Erläuterungsb.) Feuchtwiese gem. Art. 6d Abs. 1 BayWatschG Feuchtwiese gem. Art. 6d Abs. 2 BayWatschG
	Behnanlagen		Geologie Buntsandsteinbruch
	Straßenverkehrsflächen		Umgrenzung von Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschaft und Ortsbild nach Graben innerhalb von Beulflächen
	Öffentliche Parkflächen		Flachwasserzonen des Meins
	Radweg vorhanden/geplant		Bäume zu erhalten/zupflanzen Gehölzgruppen zu erhalten/ zu pflanzen
	Hauptwanderweg		Umgrenzung von Flächen mit besonderer Bedeutung für die Erholung
	Ortsdurchfahrtsbegrenze		Grillhütte
	Unterschätzung der Behnanlage		Schutzhütte
	Wegführer		Aussichtspunkt
	Versorgungsflächen		Anlagen, die den Denkmal- schutz unterliegen
	Elektrizität		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Gas		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Wasser		
	Erdaushubdepotie		
	Hauptversorgungs- und Haupt- abwasserleitungen		
	oberirdisch ÖNW Freileitung mit Schutzstreifen		
	unterirdisch 20 Kv Kabel ÖNW mit 100m Schutzstreifen beidseitig		
	Özöflächen öffentlich/privat		
	Parkanlage		
	Wohnungseigene Gärten		
	Spaziplatz		

	Spielplatz		Anbauverbotszonen Die Anbauverbotszonen für die Freistrecken jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahr- bahndecke betragen: Stadtsstrasse Nr. 23/15 20,00m Kreisstrasse Mil. Nr. 36+37 15,00m (Art. 23 Abs. 1 Bay StWG)
	Campingplatz		
	Friedhof		
	Wasserflächen		
	Häfen		
	Umgrenzung von Flächen für die Wasservirtschaft		
	Regenrückhaltebecken		
	Feuerlöschweizer		
	Hochwasserabflußgrenze Grenze des Hochwasserüber- schwemmungsgebietes		

Abbildung 3: Ausschnitt FNP (ohne Maßstab)

### 4.3 Bebauungsplan

Ein Großteil des Plangebiets liegt in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Mitteltor“ (1994). In diesem wird der Bereich des Bootsbaubetriebes als Mischgebiet festgesetzt. Der Campingplatz wird als Sondergebiet (Campingplatz für Dauercamper) festgesetzt.

Im Mischgebiet ist für Gebäude mit einem Vollgeschoss eine Geschossfläche von 0,5 und für Gebäude mit zwei Vollgeschossen eine Geschossfläche von 0,8 festgesetzt. Allgemein gilt eine Grundflächenzahl von 0,4. Es sind nur Sattel- sowie Flach- und Sheddächer zugelassen. Die Neigung der Dächer muss zwischen 2 und 25 Grad liegen. Für gewerbliche Hallen sind maximal zwei Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von 8,00 m zugelassen. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen mit Flachdach oder Satteldach mit einer Neigung von 15 - 25 Grad und einer Länge von maximal 9,50 m zugelassen. Es ist zudem festgesetzt, dass bei gewerblichen Hallen die Dacheindeckung in roten oder rotbraunen Ziegeln, Trapezbleche und Wellasbestplatten in roter oder rotbrauner, sowie bei Flachdächern roter oder grüner Pappe auszuführen sind.

Es sind zudem öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie ein öffentlicher Fußweg und ein Fluchtweg für Campingfahrzeuge als Privatweg festgesetzt.

Es ist eine öffentliche Grünfläche und private Grünflächen sowie sonstige Grünflächen festgesetzt. Es ist zwingend auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen pro 2.000 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Entlang der Grundstücksgrenze an der Mainseite sind Alleebäume, hochstämmige Laubbäume bodenständiger Art im Abstand von ca. 2,50 m, sowie gruppenartige Sträucher aus heimischen Gehölzen zu pflanzen und zu unterhalten. Als Laubbäume sind Bergahorn, Winterlinde, Rosskastanie, Walnuss und Obstbaumhochstämme zu verwenden. Für großkronige Bäume sollen Linden oder Ahorn gepflanzt werden. Sträucher sind als Haselnuss Hainbuche, Feldahorn, Holunder, Hartriegel oder Johannisbeere zu pflanzen. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege darf die Grundstückseinfriedung maximal 2,50 m hoch sein.

Es sind die Überschwemmungsgrenze des Mains und die Hochwasser-Abflussgrenze festgesetzt. Der Campingplatz ist bei Hochwasser ab 132,40 m o. NN zu räumen.

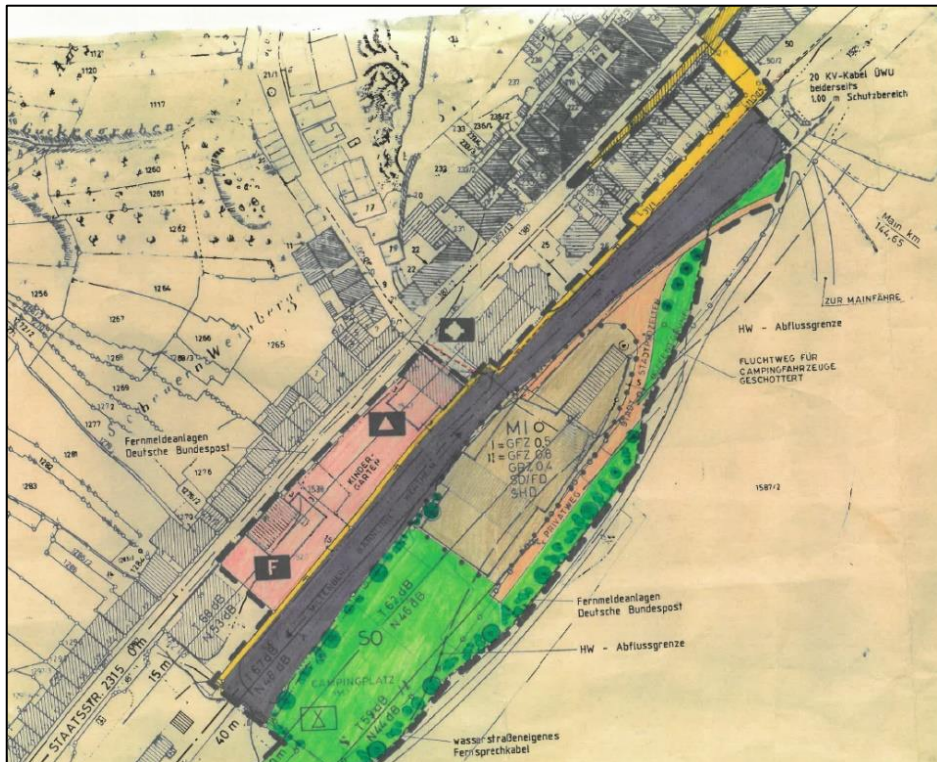


Abbildung 4: Ausschnitt Bebauungsplan „Mitteltor“, 1994 (ohne Maßstab)

## **5. Schutzausweisungen**

### **5.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt südwestlich zu dem Landschaftsschutzgebiet „LSG innerhalb des Naturparks Spessart (ehemals Schutzzone)“ mit der Nr. LSG-00561.01. Die Entfernung beträgt ungefähr 200 m.

Zudem befinden sich Natura 2000-Gebiete in der Nähe des Geltungsbereiches. Nördlich des Gebietes verläuft parallel das Vogelschutzgebiet „Buntsandsteinfelsen am Main“ Nr. 6221-401. Das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Maintalhänge zwischen Bürgstadt und Wertheim“ mit der Nr. 6222-371 befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m nördlich des Gebiets.

Das Plangebiet weist keine Nähe zu einem Naturschutzgebiet auf.

### **5.2 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

### **5.3 Überschwemmungsgebiet des Mains**

Das Plangebiet liegt zum Großteil innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mains für ein HQ 100. Der südöstliche Bereich des Plangebietes liegt zudem innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mains für ein HQ 10.

Nach § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Satz 1 gilt nicht, wenn die Ausweisung ausschließlich der Verbesserung des Hochwasserschutzes dient, sowie für Bauleitpläne für Häfen und Werften.

Nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg ist der Bootsbaubetrieb als Werft einzustufen.

Somit greift in vorliegendem Fall nicht das Verbot des § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG.

Unabhängig davon bedürfen Einzelvorhaben innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes aufgrund des Verbotes nach § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG.

Gemäß § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend. Die zuständige Behörde hat der Gemeinde die hierfür erforderlichen Informationen nach § 4 Absatz 2 Satz 6 des Baugesetzbuches zur Verfügung zu stellen.

Das Vorhaben wird sich nicht auf Ober- und Unterlieger auswirken. Der Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt. Der Neubau wird strömungsgünstig in Fließrichtung angeordnet.

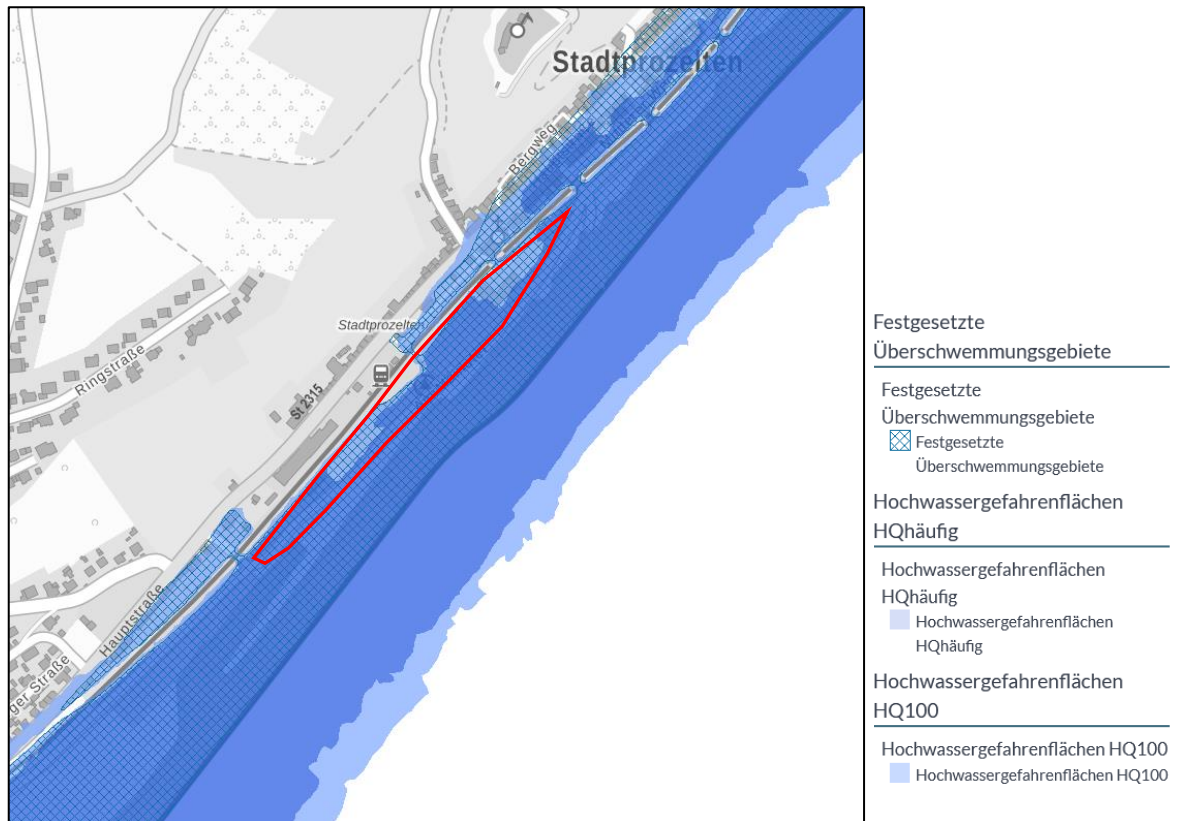


Abbildung 5: Lage in Überschwemmungsgebiete HQ 100 und HQ 10 nach WHG und Risikogebiete (Quelle: UmweltAtlas, Bayerisches Landesamt für Umwelt)

## 6. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich liegt im südlichen Teil der Stadt Stadtprozelten, zwischen der Bahnlinie Miltenberg West-Wertheim und dem Weg „Am Mainufer“. Südöstlich anschließend fließt der Main. Nördlich der Bahnlinie befindet sich die Hauptstraße, an der Nahversorgung, Gastronomie, ein Kindergarten sowie eine Kirche und Wohnnutzungen liegen. Nordöstlich des Plangebietes liegen die Anlegestelle der Mainfähre Stadtprozelten und ein zugehöriger Parkplatz.

Auf dem Grundstück befindet sich im nördlichen Bereich Flächen und Gebäude des Bootsbaubetriebs „Boote Hock“. Südlich und östlich davon, entlang des Mains, liegt der Campingplatz „Boots-Marina“. Am Main führt der öffentliche Weg „Am Mainufer“ entlang. Zwischen Main und dem öffentlichen Weg liegt eine Grünfläche mit vereinzelt Bäumen.

Das Plangebiet wird von der Straße am Mainufer von Norden aus erschlossen.



Abbildung 6: Zufahrt zum Bootsbaubetrieb



Abbildung 7 Grünfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes



Abbildung 10: Bootsbaubetrieb



Abbildung 11: Bahntrasse entlang des Bootsbaubetriebes



Abbildung 8: Campingplatz



Abbildung 9: Straße am Mainufer

## 7. Öffentlicher Personennahverkehr

In ca. 30 Meter Entfernung befindet sich der Bahnhof „Stadtprozelten“, dort verkehrt die Maintalbahn (RE 87 / 781), welche Stadtprozelten mit Aschaffenburg und Wertheim verbindet. Diese verkehrt unter der Woche im 1 bis 1 ½ Stundentakt.

In ca. 45 Meter Entfernung liegt die gleichnamige Bushaltestelle „Stadtprozelten Bahnhof“. An dieser hält der Bus der Linie 983, dadurch wird eine Verbindung mit dem Wertheimer ZOB und dem Eschauer Marktplatz geboten. Die Buslinie verkehrt von Montag bis Sonntag in einer unregelmäßigen Taktung.

## 8. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen

### 8.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt naturräumlich betrachtet im Odenwald, Spessart, Süd Rhön (14) innerhalb der Einheit Sandsteinspessart (141).

Der Sandstein-Spessart erstreckt sich in seiner Gesamtheit östlich von Aschaffenburg zwischen dem Vogelsberg im Norden und dem Maintal im Süden. Innerhalb dieser Einheit sind Mischwaldgebiete mit Quellbereichen, Äckern weisen und Feuchtstandorte mit sandigen Böden in der Talau des Maintals sowie extensiv genutztes Grünland vorhanden.

Für die weiteren Umweltbelange wird auf den Umweltbericht, Teil B der Begründung verwiesen.

### 8.2 Relief und Boden

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine ebene Oberflächengestalt aus. Die Höhe im Bereich der geplanten Bebauung über NN beträgt ca. 135 m. In Richtung Main fällt das Gelände ab.

Im Plangebiet herrschen laut Bayerischem Landesamt für Umwelt Quartäre Böden in Form von Aufschüttungen, Lehme oder Sande sowie Flussablagerungen vor,

Ein Großteil des unbebauten Teils des Plangebiets ist unversiegelt und durch Wiesenflächen geprägt. Ein weiterer Teil besteht aus Schotterflächen und vereinzelt Gehölzstrukturen.

Es liegen keine schützenswerten Böden vor

### **8.3 Erdbebenzone**

Das Plangebiet liegt in keiner Erdbebenzone.

## **9. Hydrogeologie, Grundwasser, Versickerung**

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Großraum „Süddeutsches Schichtstufen- und Bruchschollenland“.

Grundwasser ist ab ca. 129,7 m ü. NN entsprechend ab ca. 5,3 m u. GOK zu erwarten.

Im Plangebiet befinden sich weder offene Fließ- noch Stillgewässer.

Die versiegelten Flächen im Plangebiet tragen dazu bei, dass das Niederschlagswasser nicht mehr in ausreichendem Maß versickern kann. Die unversiegelten Freiflächen des Plangebietes sind von Bedeutung für die Niederschlagswasserversickerung und den Wasserkreislauf.

## **10. Bestands Biotoptypen**

*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

## **11. Artenschutzrechtliche Prüfung**

*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

## **12. Klima und Luft**

Das Klima in Stadtprozelten ist gemäßigt und warm. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur 14 °C. Über ein Jahr verteilt summieren sich die Niederschläge zu 495 mm auf.

## **13. Geotechnische Stellungnahme und geotechnischer Bericht**

Im Jahr 2009 wurde durch das Büro ISK eine „Geotechnische Stellungnahme zu Baugrund und zum Hochwasserschutz“ für das Plangebiet erstellt. Es wurden 8 Kernbohrungen und 4 schwere Rammsondierungen durchgeführt. Anhand der bodenmechanischen Laborversuche wurden die entsprechenden Bodenkennwerte festgelegt. Zwei der Baugrundbohrungen wurden zu Grundwassermessstellen ausgebaut.

Im Zuge der Planungen zur Verlegung der Staatstraße 2315 wurde ein geotechnischer Bericht (GMP, 2023) erstellt). Die Ergebnisse der Geotechnischen Stellungnahme (2009) sind in den Bericht eingeflossen.

Es wurden 73 Aufschlussbohrungen mit Endteufen von 10,0 m bis 15,0m sowie 44 Schürfe durchgeführt.

Es wurden Mörtel, Beton, Schlacke, Ziegelreste, Kohle und Asphalt als bodenfremde Bestandteile angetroffen.

Grundwasser wurde zwischen 129,34 mNN und 129,69 mNN (3,80 m u. GOK bis 3,52 m u. GOK) festgestellt.

Die Abfalltechnische Untersuchung ergab im Bereich des Plangebiets Auffüllungen aus Schluff, kiesig, schwach tonig und eine Einstufung als BM-0.



Damit der Damm bei längeren Einwirkungen des Hochwassers standsicher bleibt, sind zusätzliche Maßnahmen nötig. Es wurden folgende geotechnische Empfehlungen im Bereich des Plangebietes getroffen:

- Im Bereich der Auffüllung sind der vorhandene Oberboden und Auffüllungen abzuziehen und qualifiziert aufzufüllen.
- Der Damm soll auf einen Reibungsfuß gesetzt werden. Dieser muss seitlich abgedichtet werden. Die Dammaufstandsfläche ist zu ertüchtigen.
- Buschwerk und Oberflächenbefestigungen auf dem bestehenden Bahndamm sind zu entfernen.
- Der Neubau ist mit dem Bestand zu verzahnen.
- Die Stützwand (Dichtwand) kann im Bereich des Bootsbaubetriebes mit einer Flachgründung, im Bereich des Campingplatzes mit einer Bohrpfahlgründung ausgeführt werden.
- Es ist eine Gabionenwand mit mittlerer Stützhöhe von 2,50 m vorzusehen.
- Es wird eine geotechnische und umwelttechnische Überwachung empfohlen.

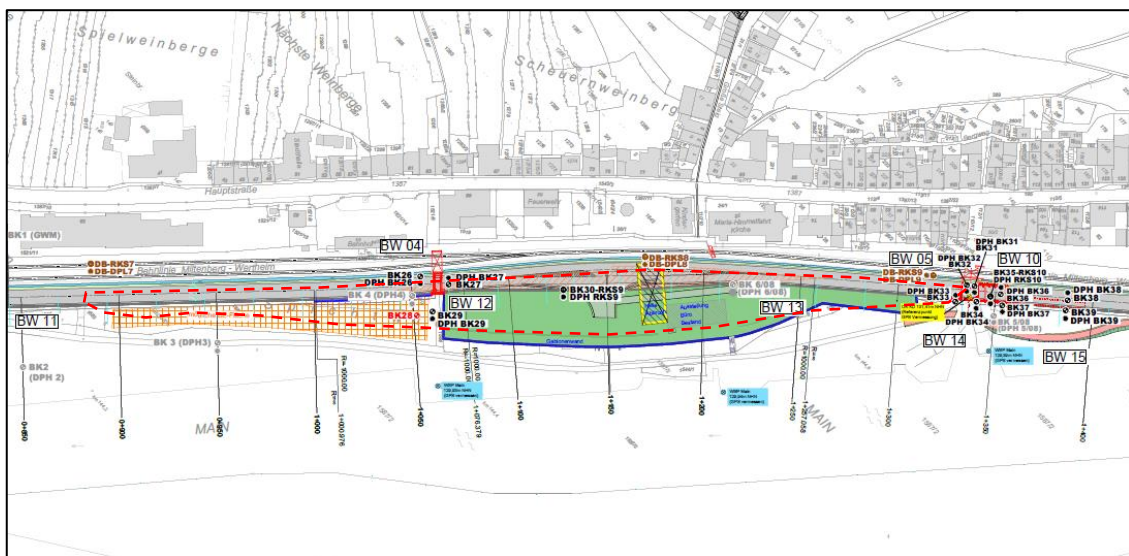


Abbildung 12: Lageplan der Aufschlüsse im Plangebiet  
(Quelle: GMP 2023, Anlage 2.2)

## 14. Bodenschutz

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Durch die Planung wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und eine Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich erfolgt durch die vorliegende Planung nicht. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässige Beläge und zur Begrünung getroffen. Weitere bodenspezifische

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

## 15. Bodenbewertung

### 15.1 Bodenfunktionale Bewertung

In dem Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt werden zu „Bodenfunktionen“ folgende Angaben für das Plangebiet gemacht:

Das Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe liegt bei 5, das Rückhaltevermögen für organische Schadstoffe bei 2 bis 3. Das Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen wird mit 5 bewertet.

### 15.2 Umweltfolgenabschätzung Boden

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Überbauung einer bisher nahezu von Bebauung freigehaltener Fläche ermöglicht. Dies hat Beeinträchtigungen der Bodenfunktion zur Folge. Durch den Verlust von Boden geht Lebensraum für Tiere und im Boden lebende Organismen verloren. Ebenso betrifft die Überbauung den Verlust des Bodens in seiner Funktion als Wasserspeicher. Die Folgen sind eine reduzierte Grundwasserneubildung und ein verstärkter Oberflächenabfluss.

Die unversiegelten Bodenbereiche haben vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt und sind generell als wertvoll einzustufen.

### 15.3 Beeinträchtigungen des Bodens

Gemäß § 1 Satz 3 des Bundesbodenschutzgesetzes, sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Für weitere Ausführungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Wirkfaktor	Boden(Teil)funktion							
	Lebensraumfunktion				Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes			
Betroffenheit der Bodenteilfunktion	Lebensraum für Menschen	Lebensraum für Pflanzen	Lebensraum für Tiere	Lebensraum für Bodenorganismen	Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt	Abbau-, Ausgleichs- und Aufbau- medium	Archiv der Natur- und Kulturschicht
+ Regelmäßig betroffen								
X Je nach Intensität betroffen								
* Evtl. betroffen, jedoch nicht untersuchungsfähig bzw. -würdig								
- i.d.R. nicht beeinträchtigt								
Bodenabtrag	x	+	*	*	x	*	x	+
Bodenversiegelung	x	+	*	*	+	*	x	+
Auftrag/Überdeckung	+	+	*	*	+	x	x	+
Verdichtung	-	+	*	x	+	x	x	*
Stoffeintrag	+	+	*	x	x	x	+	*
Grundwasserstandsänderung	x	x	*	*	+	x	x	+

## 15.4 Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, zur Verwendung des Niederschlagswassers und zur Begrünung festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen. Es wird auf den Umweltbericht in Kapitel A) verwiesen.

## 16. Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

## 17. Belange der Wasserwirtschaft

### 17.1 Wasserversorgung / Löschwasser

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.

### 17.2 Abwasserbeseitigung

#### Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die Beseitigung des Schmutzwassers ist durch die vorhandene Ortskanalisation sichergestellt.

#### Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen wird auf den Grundstücken zurückgehalten bzw. versickert.

Regelungen zum Maß der Bodenversiegelung werden in den textlichen Festsetzungen in Form von Teilversiegelungen (wasserdurchlässige Bauweise) getroffen.

## 18. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Durch die Festsetzung von Grünflächen und der Festsetzungen von wasserdurchlässigen Belägen werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die der Nutzung von Erneuerbaren Energien entgegenstehen. Insbesondere eignen sich die Dachflächen für die Solarenergienutzung. Im Übrigen werden die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes beachtet.

## 19. Grünordnungsplan

Der grünordnerische / landschaftspflegerische Fachbeitrag beschreibt und bewertet die Bestandssituation und die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf Natur und Landschaft und gibt Empfehlungen zu grünordnerischen Maßnahmen. Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind in Kapitel 10 „Bestand Biotoptypen“ im Rahmen der naturräumlichen Grundlagen enthalten.

*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

## 20. Immissionsschutz

Im Zuge der Planungen zur Verlegung der Staatstraße 2315 wurden schalltechnische Voruntersuchungen (Müller-BBM, 2013, 2019, und 2020) durchgeführt.

Die Berechnungen erfolgten gemäß 16. BImSchV, für Straßenverkehrsgeräusche nach den RLS-90 und für Schienenverkehrsgeräusche nach den Schall 03:2014. Es wurden die geplante Ortsumgehung (Saatstraße 2315), die Kreisel nordöstlich und südwestlich von Stadtprozelten, die bestehende Bahnlinie, bestehende Gebäude, Stützwand/Brüstungsmauer des Hochwasserschutzes, Höhenlinie und Immissionspunkte an 96 Gebäuden berücksichtigt.

Aus den Voruntersuchungen geht hervor, dass entlang des Plangebiets sowohl ohne als auch mit einer 2,00 m hohen Lärmschutzwand zwischen der Bahnlinie und der Bebauung der Stadt Stadtprozelten an allen exemplarischen Immissionsorten die Immissionsgrenzwerte in der Tagzeit und in der Nachtzeit eingehalten werden.

Es wurde zudem die Zusatzbelastung durch die geplante Ortsumgehung sowie im Anschluss die Vor- und Zusatzbelastung durch die bestehende Bahnlinie in Kombination mit der Ortsumgehung berechnet und beurteilt.

Aus den Messungen geht hervor, dass durch die Zusatzbelastung durch die geplante Ortsumgehung die Immissionsgrenzwerte an fast allen Immissionsorten eingehalten werden. Überschreitungen sind nur an zwei Immissionsorten zu verzeichnen, welche sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden. Auch durch die Vor- und Zusatzbelastung, welche durch die Bahnlinie und die Ortsumgehung entsteht, werden die grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwellen an allen Immissionsorten eingehalten.

## 21. Hochwasserschutz

Im Zuge einer Machbarkeitsstudie für den Hochwasserschutz der Stadt Stadtprozelten (RMD Consult, 2005) wurden 4 Varianten untersucht, um die Hochwassergefahr zu verringern.

Der Bemessungsabfluss für Hochwasserschutzmaßnahmen ist ein HQ100 mit 2400 m<sup>3</sup>/s. Der Main tritt schon bei einem einjährigen bis zweijährlichen Hochwasser aus seinem Bett und überflutet das rechte Vorland, teilweise bis an die unmittelbar an den Bahndamm angrenzenden Straßen. Die Ausdehnung eines HQ100 reicht teilweise bis zum Fuß des Steilhanges und hat über dem luftseitigen Fuß des Bahndammes eine Tiefe bis zu 3,20 m und über der Hauptstraße eine Tiefe bis zu 2,60 m. Die Bahndamm-OK wird bei einem HQ100 nicht überronnen. Nach Angabe des Eigentümers des Campingplatzes wird bei der Meldestufe 5,40 m am Pegel Faulbach Alarm ausgelöst, und die Räumung des Campingplatzes beginnt. Dieser Meldestufe entsprechen ein Abfluss des Mains von 1070 m<sup>3</sup>/s und ein Wiederkehrintervall von 3,3 Jahren.

Variante 1:

Hochwasser aus dem Main wird bereits auf der Wasserseite des Bahndammes gestoppt. Der Bahndamm wird zusätzlich zu seiner Funktion als Verkehrsweg auch als Hochwasser-

Schutzdamm genutzt. Dazu muss der Bahndamm und sein Untergrund weitgehend wasserundurchlässig gemacht werden und die Bahnunterführungen abschließbar.

Variante 2:

Der Bahndamm wird zur Abwehr des Main-Hochwassers genutzt, aber mit Dichtungsmaßnahmen auf der luftseitigen Böschung des Bahndammes, sowie mit einer Abdichtung des Untergrundes unter dem luftseitigen Böschungsfuß. Die die Bahndurchlässe müssen mit Sperrtoren verschlossen werden können.

Variante 3:

Die Verteidigung wird entlang der wasserseitigen Hausfront des Mittleren Weges aufgebaut. Man lässt den Einstau des Bahnkörpers und des Mittleren Weges zu, verhindert aber das weitere Eindringen von Hochwasser in die Stadt dadurch, dass diese Häuserfront mit Tür- und Fenster-Verschlüssen sowie mit Sperrtoren über den Zufahrten zur Hauptstraße - bei Hochwasser – zu einer undurchlässigen Front ausgebildet wird. Die Hauptstraße bleibt trocken, der Mittlere Weg wird eingestaut und ist nicht passierbar.

Variante 4:

Jedes von Hochwasser bedrohte Haus muss individuell vom Bewohner mit Verschlüssen vor den Fenstern und Türen gesichert wird. Dies gilt für alle Hausfronten, sowohl am Mittleren Weg, an den Durchfahrten und v.a. für beide Hausfronten entlang der Hauptstraße, aber natürlich nur in Bereichen, wo das HW100 in bebauten Gebiet eindringt.

Es wird die Realisierung der Variante1 (Verteidigung entlang der wasserseitigen Böschung mit einer Dichtwand und der Möglichkeit durch Verbreiterung der Dammschüttung eine Umlegung der Staatsstraße durch das Straßenbauamt zu ermöglichen) bevorzugt.

Im Rahmen der geotechnischen Untersuchung durch das Büro ISK (2009) (Siehe 13. „Geotechnischer Bericht“) wurde die Nutzungsmöglichkeit des Bahndammes als Deich vertiefend betrachtet und die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie bestätigt. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich der Bahndamm aufgrund des weitgehend unbekanntes und stark unterschiedlichen Aufbaus nicht als Dichtkörper eignet. Eine Integration in den Hochwasserschutz ist nur bei der Verwendung als Stützkörper für eine vorgelagerte Dichtschicht möglich.

## **22. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen**

### **22.1 Art der baulichen Nutzung**

Der nordwestliche Teil des Plangebiets wird als Sonstiges Sondergebiet „Bootsbaubetrieb“ festgesetzt und soll ausschließlich zur Unterbringung eines Bootsbaubetriebes sowie ergänzenden baulichen Anlagen dienen.

Der südöstliche Teil des Plangebietes wird als Sondergebiet „Camping“ festgesetzt und soll ausschließlich der Unterbringung eines Campingplatzes und ergänzenden baulichen Anlagen dienen.

### **22.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird für das Sonstige Sondergebiet „Bootsbaubetrieb“ eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,4 festgesetzt. Es wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

### **22.3 Höhe baulicher Anlagen**

Zum Maß der Nutzung wird eine Festsetzung zur Gebäudehöhe von  $GH_{max} = 143,00$  m ü. NN getroffen.

Durch eine Geländehöhe von ca. 135,60 m ü. NN ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe von ca. 7,40 m.

## **22.4 Technische Aufbauten**

Damit im Einzelfall auf technisch zwingende Bedingungen reagiert werden kann, sind im Bebauungsplan Höhenüberschreitungen für technische Aufbauten um bis zu 2,00 m zulässig. Damit die technischen Aufbauten nicht zu massiv auftreten dürfen diese Anlagen nur maximal 10 % der Dachfläche überdecken. Zur Förderung einer energetischen Planung dürfen Anlagen zur Solarenergiegewinnung die gesamte Dachfläche überdecken und die Gebäudehöhe um bis zu 0,80 m überschreiten.

## **22.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend des vorliegenden Konzeptes wird für das bestehende Gebäude des Bootshauses ein Baufenster sowie für den Neubau ein Baufenster festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bildet die geplante städtebauliche Struktur ab, ist jedoch etwas größer als der bestehende sowie der geplante Bau. Dadurch besteht hinsichtlich der Lage des geplanten Gebäudes noch etwas Flexibilität.

Zur Steigerung der Energieeffizienz wird außerdem eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m für die Errichtung von An- und Vorbauten zugelassen.

## **23. Flächen für Einfahrten**

Entsprechend der Planung der Straßentrasse St 2315 wurde die Zu- und Abfahrt zum Bootsbaubetrieb als Einfahrtsbereich gekennzeichnet.

### **23.1 Straßenverkehrsflächen und Fuß- und Radweg**

Die im Geltungsbereich liegende Straßentrasse der St 2315 wird als Straßenverkehrsfläche und der bestehende Fuß- und Radweg als solcher festgesetzt.

### **23.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **23.2.1 Oberflächenbefestigung**

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubaufwurf und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

#### **23.2.2 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Die dezentrale Versickerung von Regenwasser dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten Flächen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

#### **23.2.3 Artenschutzmaßnahmen**

Zur Vermeidung der Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Störungs-, Tötungs- und Schädigungsverbot) von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Siehe Kapitel 11.

### **23.2.4 Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung**

Die Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung im Plangebiet leistet einen Beitrag zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen für Insekten sowie Irritationen von Vögeln und Fledermäusen. Die Wahl des Leuchtmittels bestimmt das emittierte Lichtspektrum und damit die Anziehungskraft der Lichtquelle auf Insekten. Es sollen z.B. Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist oder abgeschirmte Außenbeleuchtungen verwendet werden, um das Tötungsrisiko von Insekten, die sich in den Lampen verirren zu minimieren. Als insektenfreundlich gelten Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen. Eine Temperatur von 60 °C sollte nicht überschritten werden. Es können z.B. Natrium-Niederdrucklampen in sensiblen Naturräumen oder Natrium-Hochdrucklampen sowie warmweiße LEDs eingesetzt werden.

### **23.2.5 Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden**

Aufgrund ihrer Durchsichtigkeit und Spiegelungen stellen Fensterscheiben eine hohe Gefahr für Vögel dar. Je größer die Glasflächen von Fenstern, desto größer das damit verbundene Risiko eines Vogelschlags. Um Vogelschlag zu minimieren sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

Der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid, et al, 2022) enthält Beispiele für vogelfreundliche Maßnahmen wie bautechnische Lösungen, Markierung von Glasflächen und Nachrüstung.

## **23.3 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **23.3.1 Grundstücksbegrünung**

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten die Begrünung der Grundstücke und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt. Die Festsetzung belässt genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

### **23.3.2 Öffentliche Grünfläche**

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wird der Erhalt der bestehenden Grünfläche gesichert.

## **23.4 Erhaltung von Bäumen**

Der Erhalt von Einzelbäumen dient wie die Festsetzungen von Grundstücksbegrünung und der öffentlichen Grünfläche der nach Naturschutzrecht gebotenen Eingriffsvermeidung und der Sicherung und dem Erhalt der biologischen Vielfalt im Plangebiet. Zudem dient die Festsetzung der Sicherung und dem Erhalt von Objekten mit bioklimatisch günstigen Effekten.

## **24. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

### **24.1 Dächer**

Um dem Gebiet ein einheitliches Erscheinungsbild zu geben, werden entsprechend dem Bestand nur Flachdächer und flach geneigte Dächer zugelassen.

Die zugelassenen Dacheindeckung und die Dachfarben orientieren sich ebenfalls am Bestand und ermöglichen gleichzeitig eine Auswahl. Diese Festsetzung leitet sich an denen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mittelort“ ab.

## 24.2 Standflächen für Abfallbehältnisse

Durch die Festsetzung von Einhausung oder Begrünung von Sichtschutzanlagen an Mülltonnenabstellplätzen werden diese Anlagen den direkten Blicken entzogen. Dadurch tragen sie zum harmonischen Erscheinungsbild des Plangebietes bei.

## 24.3 Einfriedungen

Aus der Zielsetzung heraus, dem Plangebiet einen durchgrünten Charakter zu geben, werden ausschließlich transparent wirkende Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune sowie Bepflanzungen mit Hecken, Sträuchern oder Kletterpflanzen zugelassen.

## 24.4 Werbeanlagen

Da Werbeanlagen mit zum Erscheinungsbild eines Gebietes beitragen, wird zum Schutz des Ortsbildes festgesetzt, dass diese nur für die am Ort Leistung erbringenden Betriebe zulässig sind. Weiterhin werden die Größe, Art und Standort der Werbeanlagen eingeschränkt.

## 25. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

### 25.1 Verbal-argumentative Einordnung

Um den nach Naturschutzrecht geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen, wird eine numerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anhand der Kompensationsverordnung – KV vom 26.10.2018 durchgeführt. Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Durchführung der Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

*Die Berechnung der Biotopwertpunkte erfolgt im weiteren Verfahren.*

### 25.2 Ausgleich

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

## 26. Planungsstatistik

<b><u>Geltungsbereich Bebauungsplan</u></b>	<b><u>12.920 m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>1,29 ha</u></b>
<u>Sonstiges Sondergebiet „Bootsbaubetrieb“</u>	<u>3.406 m<sup>2</sup></u>	<u>0,34 ha</u>
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	<u>1.409 m<sup>2</sup></u>	<u>0,14 ha</u>
<u>Sondergebiet „Camping“</u>	<u>6.944 m<sup>2</sup></u>	<u>0,69 ha</u>
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	<u>0 m<sup>2</sup></u>	<u>0 ha</u>
<u>Öffentliche Grünfläche</u>	<u>1.058 m<sup>2</sup></u>	<u>0,10 ha</u>
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>103 m<sup>2</sup></u>	<u>0,01 ha</u>



Teil B  
**Umweltbericht**

## A) Einleitung (gem. Anlage 1 Nr. 1 BauGB)

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Bestandteil der Begründung dar.

## 27. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (gem. Anlage 1 Nr. 1 a BauGB)

### 27.1 Standort und Art des Vorhabens

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Stadtprozelten und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1583, 1584, 1586, 1587/5 sowie Teile der Flurstücke 110/13, 100/24, 1401, 1402, 1404, 1521/13, 1544, 1556, 1557, 1564, 1565, 1587/2 und 1587/3.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,31 ha.

Der Bootsbaubetrieb Hock beabsichtigt die bereits bestehende Bootswerft umzustrukturieren. Dies umfasst die Neuordnung der Erschließung, Teilabriss und Neubau der Gewerbebauten.

Das staatliche Bauamt Aschaffenburg plant auf einer Länge von ca. 3.000 m die Verlegung der Staatstraße 2315 in Stadtprozelten. Die bestehende Straße verläuft durch das Stadtgebiet und soll auf die Mainwiese gelegt werden. Durch den Neubau zwischen der Bahnlinie und dem Betriebsgelände der Bootswerft werden Teile des derzeitigen Betriebsgeländes in Anspruch genommen. Dadurch wird die Neuorganisation der Bootswerft erforderlich.

Im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens ist gleichfalls der Flächennutzungsplan der Stadt Stadtprozelten für den Planbereich zu ändern. Der Bebauungsplan „Marina Stadtprozelten“ und das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes gehen gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel ins Verfahren.

### 27.2 Wesentliche Festsetzungen und Empfehlungen

Der nordwestliche Teil des Plangebiets wird als Sonstiges Sondergebiet „Bootsbaubetrieb“ ausgewiesen. Der südöstliche Teil des Plangebietes wird als Sondergebiet „Camping“ festgesetzt. Somit wird der Bestand planungsrechtlich gesichert.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,3 festgesetzt. Es wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 festgesetzt.

Zum Maß der Nutzung wird eine Festsetzung zur Gebäudehöhe von GH<sub>max</sub> = 143,00 m ü. NN getroffen. Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird 135,60 m ü. NN festgesetzt. Somit ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe von 7,4 m.

### 27.3 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Plangebietes (Geltungsbereich) beträgt ca. 1,3 ha.

### 27.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

<b><u>Geltungsbereich Bebauungsplan</u></b>	<b><u>12.920 m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>1,29 ha</u></b>
<u>Sonstiges Sondergebiet „Bootsbaubetrieb“</u>	<u>3.406 m<sup>2</sup></u>	<u>0,34 ha</u>
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	<u>1.409 m<sup>2</sup></u>	<u>0,14 ha</u>
<u>Sondergebiet „Camping“</u>	<u>6.944 m<sup>2</sup></u>	<u>0,69 ha</u>

davon überbaubare Grundstücksfläche	<u>0 m<sup>2</sup></u>	<u>0 ha</u>
<u>Öffentliche Grünfläche</u>	<u>1.058 m<sup>2</sup></u>	<u>0,10 ha</u>
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>103 m<sup>2</sup></u>	<u>0,01 ha</u>

## 27.5 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung (gem. Anlage 1 Nr. 1 b BauGB)

### 27.5.1 Fachgesetze

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- **Bayerische Bauordnung** (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588. Bay RS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Artikel § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bayerische Gemeindeordnung** (Gemeindeordnung-GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S 98)
- **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 23.02.2011 (GVBl. I S. 82), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
- **Bayerisches Straßen- und Wegegesetz** (BayStrWG) i.d.F. vom 5.10.1981 (BayRS V S. 731), zuletzt geändert durch Artikel 13A Abs. 1 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- **Bayerisches Wassergesetz** (BayWG) i. d. F. vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, 130), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.11.2021 (GVBl. S. 608)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I S. 202)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)

### 27.5.2 Fachpläne

Mit dem Regionalplan Region Bayerischer Untermain werden Leitlinien für die Entwicklung der Region gesetzt, welche insbesondere auf ein abgewogenes Verhältnis zwischen ökologischen und ökonomischen Erfordernissen eingehen.

Nach dem Regionalplan Region Bayerischer Untermain „Raumstruktur“ wird die Stadt Stadtprozelten, zusammen mit der Gemeinde Dorfprozelten, als Grundzentrum kategorisiert.

Der Planbereich liegt laut Regionalplan Region Bayerischer Untermain nicht in Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten. Auch regionale Grünzüge oder Trenngrün sind nicht in Nähe des Plangebietes.

Der Bebauungsplan steht den Zielen und Zwecken der Raumordnung nicht entgegen.

### 27.5.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Stadtprozelten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Gemischte Baufläche“, „Öffentliche Grünfläche Campingplatz“ und „private Grünfläche“ dargestellt.

Im Bebauungsplan werden zwei Sondergebiete festgesetzt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem FNP entwickelt.

### 27.5.4 Bebauungsplan

Ein Großteil des Plangebiets liegt in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Mitteltor“ (1994). In diesem wird der Bereich des Bootsbaubetriebes als Mischgebiet festgesetzt. Der Campingplatz wird als Sondergebiet (Campingplatz für Dauercamper) festgesetzt.

### 27.5.5 Schutzgebiete

#### Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt südwestlich zu dem Landschaftsschutzgebiet „LSG innerhalb des Naturparks Spessart (ehemals Schutzzone)“ mit der Nr. LSG-00561.01. Die Entfernung beträgt ungefähr 200 m.

Zudem befinden sich Natura 2000-Gebiete in der Nähe des Geltungsbereiches. Nördlich des Gebietes verläuft parallel das Vogelschutzgebiet „Buntsandsteinfelsen am Main“ Nr. 6221-401. Das Fauna-Flora-Habitat- Gebiet „Maintalhänge zwischen Bürgstadt und Wertheim“ mit der Nr. 6222-371 befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m nördlich des Gebiets.

Das Plangebiet weist keine Nähe zu einem Naturschutzgebiet auf.

#### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

#### Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt zum Großteil innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mains für ein HQ 100. Der südöstliche Bereich des Plangebietes liegt zudem innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mains für ein HQ 10.

Nach § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.

Nach § 78 Abs. 4 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.

Gemäß § 78 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben

a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,

b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,

c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und

d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Außerdem sind die sonstigen Schutzvorschriften gemäß § 78 a Abs. 1 Satz 1 zu beachten. Ausnahmen von diesem Verbot können im Einzelfall von der zuständigen Behörde zugelassen werden wenn:

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

## 27.6 Umweltschutzziele

Die folgenden Tabellen stellen die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden dar (gem. Anlage 1 Nr. 1 b BauGB).

### 27.6.1 Schutzgut Mensch

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
<b>Baugesetzbuch</b>	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere die Vermeidung der Emissionen (§1 (6) Nr. 7).	Beschränkung der zulässigen Nutzungen.
<b>Bundes-Immissionsschutzgesetz</b>	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, des Klimas und der Atmosphäre sowie der Kultur – und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) (§1 (1)).	
<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend	

	ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
<b>TA Lärm</b>	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.	
<b>DIN 18005 Schallschutz im Städtebau</b>	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, jedoch auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.	

### 27.6.2 Schutzgut Fläche

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
<b>Raumordnungsgesetz</b>	Die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen (§ 2 (2) Nr. 2).	Durch die Nachverdichtung des Plangebiets wird insbesondere dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Kein weiterer Flächenverbrauch im Außenbereich. Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und zur Begrünung des Grundstücks.
<b>Baugesetzbuch</b>	Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (Innenentwicklung) (§ 1 (5)). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; 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 (§ 1a (2)).	

### 27.6.3 Schutzgut Boden

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
<b>Baugesetzbuch</b>	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel) (§ 1 (5)). Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden (§ 1a (2)).	Es gibt derzeit keine Hinweise auf schädlichen Bodenveränderungen mit Sanierungsbedarf im Plangebiet. Durch die Nachverdichtung wird insbesondere dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.
<b>Bundesbodenschutzgesetz</b>	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und als Archiv	Nachverdichtung und Umnutzung eines bereits anthropogen überformten und baulich bereits in Anspruch genommenen Bereiches. Festsetzungen zur Bodenversiegelung.

	der Natur- und Kulturgeschichte. Weiterhin gilt die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.	Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.
<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	

#### 27.6.4 Schutzgut Wasser

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
<b>Baugesetzbuch</b>	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere Auswirkungen auf Wasser (§1 (6) Nr. 7).	Das Vorhaben liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Es liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebiets. Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.
<b>Wasserhaushaltsgesetz</b>	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Umgang mit Abwasser und Niederschlagswasser (§ 55 (1) und (2)).	Rückhaltung von Niederschlagswasser
<b>Hessisches Wassergesetz</b>	Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.  Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.	Es werden Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung getroffen.
<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	

#### 27.6.5 Schutzgut Klima / Luft

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
<b>Baugesetzbuch</b>	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen,	

	die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a (5)).	Der Versiegelungsgrad wird beschränkt. Es werden Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung getroffen. Diese haben positive Auswirkungen auf das Klima. Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind möglich.
<b>Bundes-Immissionsschutzgesetz</b>	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.	
<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
<b>TA Luft</b>	Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	

### 27.6.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
<b>Baugesetzbuch</b>	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.	
<b>Bundesnaturschutzgesetz</b>	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.	



<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
<b>FFH- und Vogelschutzrichtlinie</b>	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten.	

### 27.6.7 Schutzgut Natur und Landschaft / Ortsbild

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
<b>Baugesetzbuch</b>	Es sind die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Belange des Umweltschutzgutes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (§ 1 (6)) Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. (§ 1a (3))	Es werden Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung und zum Erhalt von Bäumen getroffen. Die versiegelbaren Grundstücksfreiflächen werden zugunsten begrünter Grundstücksfreiflächen beschränkt. Durch die Verwendung standortgerechter Pflanzenarten, der Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen wird diesen Zielen Rechnung getragen.
<b>Bundesnaturschutzgesetz</b>	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass Die biologische Vielfalt, Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz) (§ 1 (1))	

<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
--	---	--

### 27.6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
<b>Baugesetzbuch</b>	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung.	Nicht betroffen.
<b>Bundesnaturschutzgesetz</b>	Erhaltung historischer Kulturlandschaften von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern.	
<b>Raumordnungsgesetz</b>	Kulturlandschaften sind zu erhalten und zu entwickeln. Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten (§ 2 (2) Nr. 5).	
<b>Hessisches Denkmalschutzgesetz</b>	Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege ist es, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung (...) zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden (§ 1)	
<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	

## B) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2 BauGB)

In den nachfolgenden Tabellen werden für die einzelnen Schutzgüter in zusammengefasster Form der bestehende Umweltzustand, die Umweltauswirkungen der Planung sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der negativen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt. Zudem wird die Erheblichkeit des Eingriffs beurteilt.

### 28. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (Anlage 1 Nr. 2 a BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

#### Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt naturräumlich betrachtet im Odenwald, Spessart, Süd Rhön (14) innerhalb der Einheit Sandsteinspessart (141).

Der Sandstein-Spessart erstreckt sich in seiner Gesamtheit östlich von Aschaffenburg zwischen dem Vogelsberg im Norden und dem Maintal im Süden. Innerhalb dieser Einheit sind Mischwaldgebiete mit Quellbereichen, Äckern weisen und Feuchtstandorte mit sandigen Böden in der Talau des Maintals sowie extensiv genutztes Grünland vorhanden.

#### 28.1 Schutzgut Tiere

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
<b>Artenschutz</b>
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>

#### 28.2 Schutzgut Pflanzen

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>

#### 28.3 Schutzgut Fläche

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– zusammenhängende Fläche</li> <li>– im Norden bereits anthropogen überformt durch Nutzung als Bootsbaubetrieb</li> </ul>
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens keine weitere Fläche in Anspruch genommen.

#### 28.4 Schutzgut Boden

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
<p><b>Relief</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 135,60 m ü. NN.</li> </ul> <p><b>Bodengruppe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Geologische Einheit (UmweltAtlas Bayern) = Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän, Quartäre Lehme und Sande, kiesig</li> </ul> <p><b>Geologie und Boden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe = 5</li> </ul>

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Rückhaltevermögen für organische Schadstoffe = 2 bis 3</li> <li>– Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen = 5</li> <li>– Keine Erdbebenzone</li> </ul> <p><b>Altlasten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– keine Hinweise auf Altlasten / schädliche Bodenveränderungen vorhanden</li> </ul>
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens der derzeitige Zustand zunächst erhalten. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## 28.5 Schutzgut Wasser

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
<p><b>Hydrogeologische Einheit:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– hydrogeologischer Großraumeinheit: Süddeutsches Schichtstufen- und Bruchschollenland</li> <li>– hydrogeologischer Raum: Süddeutscher Buntsandstein und Muschelkalk</li> <li>– hydrogeologischer Teilraum: Spessart, Rhönvorland und Buntsandstein des Odenwalds</li> <li>– Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen = 5</li> <li>– Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt</li> <li>– Unbebaute Fläche mit Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung</li> <li>– Keine natürlichen Oberflächengewässer im Plangebiet</li> <li>– Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiets</li> <li>– Das Plangebiet liegt in einem Überschwemmungsgebiet HQ 100</li> </ul>
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## 28.6 Schutzgut Luft

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– die vegetationsbedeckten Freiflächen im Untersuchungsgebiet bilden ggf. Kaltluftentstehungsgebiete</li> </ul>
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## 28.7 Schutzgut Klima

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
<p>Lage klimatisch begünstigter Main-Ebene            vorherrschende östliche Windrichtung            Großklima geprägt durch milde Winter, warme Sommer,            jährlicher Niederschlag etwa 495 mm            Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur 14 °C            keine übergeordnete klimatische Funktion</p>
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## 28.8 Wirkungsgefüge

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– zwischen den Schutzgütern bestehen generell enge Funktionszusammenhänge und Wechselwirkungen:</li> <li>– Schutzgüter Biotope und Fauna sind eng miteinander verknüpft</li> <li>– Biotope dienen Flora und Fauna als Lebensraum</li> <li>– Flora und Fauna regulieren durch Nahrungsaufnahme, Bestäubung, etc. die Zusammensetzung des Biotops</li> <li>– zwischen Schutzgütern Boden und Wasser sowie Mensch und Klima / Luft bestehen enge Zusammenhänge</li> <li>– Versiegelung des Bodens beeinflusst die Verfügbarkeit von Boden und damit von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen und Wasser</li> <li>– Versiegelung beeinflusst Aufheizung von Luft, Kaltluftentstehung und Luftaustauschbewegungen, also das Kleinklima</li> <li>– Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildung werden beeinflusst, also der Wasserhaushalt im Plangebiet</li> <li>– verringerter Lebensraum für Pflanzen hat Folgen für das Vorhandensein von Tieren</li> <li>– Bodenauf- und -abtrag verändert die Verfügbarkeit von Wasser im Boden und verändert damit das Wirkungsgefüge</li> <li>– Die vorhandenen Grün- und Freiflächen dienen als Versickerungsflächen</li> </ul>
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das derzeitige Wirkungsgefüge vorerst bestehen.

## 28.9 Schutzgut Landschaft

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Landschaft im Plangebiet wird geprägt durch Bootsbaubetrieb – ruderalisierend, Campingplatz (befestigte Flächen und Grünflächen), Bäume entlang der Bahntrasse und des Mains</li> <li>– Siedlungsflächen in der Umgebung (Bahnhof, Nahversorgung, Wohnbebauung in ca. 20 m - Entfernung)</li> <li>– Übergang zwischen Siedlung und Main</li> </ul>
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt und das Landschaftsbild bleibt unverändert. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## 28.10 Schutzgut Biologische Vielfalt

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einem Bootsbaubetrieb, einem Campingplatz und Grünflächen</li> <li>– Umgebung geprägt durch Siedlungsflächen</li> </ul>
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt und die Biologische Vielfalt wird nicht erheblich beeinträchtigt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## 28.11 Natura 2000-Gebiete

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– innerhalb des Plangebiets sind keine Natura 2000-Gebiete von der Planung betroffen (s. Kapitel 0)</li> </ul>
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
Aufgrund der gleichbleibenden Nutzungen bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Beeinträchtigungen anzunehmen.

**28.12 Mensch und Bevölkerung / Gesundheit**

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Erholung</b></li> <li>– Der vorhandene Campingplatz dient der Erholung.</li> <li>– <b>Immissionen</b></li> <li>– Lärm von der angrenzenden Bahntrasse</li> <li>– <b>Emission</b></li> <li>– Feuerwehralarm und Alarmproben</li> <li>– Geräuschemissionen durch den Bootsbaubetrieb</li> </ul>
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt.

**28.13 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– innerhalb des Plangebiets sind keine Kulturgüter vorhanden</li> <li>– Umgebung geprägt durch Siedlungsflächen</li> </ul>
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens die Nutzung des Plangebiets gleichbleibend sein. Das Plangebiet hat keine Bedeutung als Kulturgut.

**28.14 Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfälle und Abwässer**

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens die Nutzungsstruktur im Plangebiet beibehalten.

**28.15 Schutzgut Nutzung erneuerbarer Energie**

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
– derzeit werden keine erneuerbaren Energien genutzt
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens die Nutzungsstruktur im Plangebiet beibehalten.

**28.16 Landschaftspläne und sonstige Pläne**

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
Bei Nichtdurchführung der Planung haben Landschaftspläne und sonstige Pläne weiterhin Bestand und werden nicht verändert oder beeinflusst.

**28.17 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
--

Bei Nichtdurchführung der Planung haben Landschaftspläne und sonstige Pläne weiterhin Bestand und werden nicht verändert oder beeinflusst.
--

## 28.18 Wechselwirkungen

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
--

<p>Wechselwirkungen, die auch auf das Plangebiet zutreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– alle Lebewesen stehen untereinander und mit ihrer Umwelt in Beziehung, z.B. Symbiosen</li> <li>– Mikroorganismen im Boden, Pflanzen und Insekten sowie Säugetieren stehen in Wechselwirkungen zueinander</li> <li>– dies beeinflusst Ökosystemdienstleistungen wie Produktivität, Stabilität, Nährstoffkreisläufe und Nährstoffspeicherung</li> <li>– Landnutzungsänderungen oder -intensivierungen und der Klimawandel wirken sich auf die Zusammensetzung von Artengemeinschaften aus</li> <li>– Verändert sich die Eigenschaftszusammensetzung von Artengemeinschaften, verschieben sich auch Wechselwirkungen zwischen Arten im Ökosystem</li> <li>– Interaktionen zwischen verschiedenen Arten, zum Beispiel zwischen Insekten und Pflanzen, werden durch die Eigenschaften der beteiligten Arten bestimmt</li> <li>– Wechselwirkungen, denen über die in den einzelnen Schutzgütern dargestellte Bestands- und Bewertungssituation ein entscheidender Einfluss zukommt, sind das Kaltluftentstehungsgebiet und die Weiterleitung der Kaltluft in das Siedlungsgebiet</li> </ul>
--

<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
--

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die derzeit bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zunächst beibehalten und es sind keine Risiken zu erwarten.
--

## 28.19 Anfälligkeiten für schwere Unfälle u. Katastrophen auf die Belange nach a-d und i

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete</b>
--

<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes z. B. nach Seveso-III-Richtlinie</li> <li>– es sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten</li> <li>– keine Auswirkungen auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen</li> </ul>
---

<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</b>
--

Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich nichts an der Lage des Plangebiets außerhalb eines Risikogebietes und es sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten.
---

## 29. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Anlage 1 Nr. 2 b BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Gemäß Anlage 1 Nr. 2b BauGB ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung zu erstellen. Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben. Diese erheblichen Auswirkungen sind unter anderem jeweils anhand der in den Ziffern aa) bis hh) aufgeführten Aspekten bzw. Kriterien der Anlage 1 Nr. 2b BauGB zu prüfen bzw. zu beschreiben.

Das Gelände wird aktuell als Campingplatz und Bootsbaubetrieb genutzt.

Es ist zu überprüfen, ob das Vorhaben bau-, anlage- und/oder betriebsbedingt erhebliche Beeinträchtigungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis i BauGB verursachen kann (vgl. Anlage 1 BauGB). Dabei sind Art, Intensität, räumliche Reichweite und Zeitdauer des Auftretens der projektspezifischen Wirkfaktoren abzuschätzen und hinsichtlich erheblicher Beeinträchtigungen v. a. auf die Schutzgüter zu beurteilen. Die Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen berücksichtigt auch Wirkungen auf Funktionen und Funktionsbeziehungen die außerhalb des Vorhabengebiets bestehen.

- Baubedingte Auswirkungen entstehen ausschließlich während der Bauphase zur Realisierung/Umsetzung des geplanten Vorhabens durch vorbereitende Maßnahmen, Erschließungsarbeiten sowie Einrichtung und Betrieb der Baustelle. Unter die baubedingten Maßnahmen fallen bspw. Baustellenzufahrten, Lagerflächen, Aufbau von Anlagen, Baulärm etc. Diese sind zwar zeitlich begrenzt, können aber trotzdem nachhaltige Beeinträchtigungen im Geltungsbereich und dessen unmittelbaren Umfeld nach sich ziehen.
- Anlagebedingte Auswirkungen verursachen u.U. irreversible und dauerhafte Beeinträchtigungen durch die Existenz des geplanten Vorhabens (bauliche Anlage) an sich. Die Auswirkungen von z.B. Überbauung und Versiegelung, häufig mit völligem Verlust von Schutzgutfunktionen, beschränken sich vornehmlich auf das unmittelbare Vorhabengebiet, können aber auch auf das Umfeld wirken, z.B. als Entwertung infolge von Zerschneidung von tierökologischen Funktionsräumen oder Sichtachsen.
- Betriebsbedingte Auswirkungen resultieren aus der täglichen und i.d.R. dauerhaften Nutzung der baulichen Anlage, bedingt durch Ver- und Entsorgung, Wasser- und Energieverbrauch, Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen usw.) und im Störfall. Die Wirkungen können sich auch auf das Umfeld erstrecken.

Nachfolgend werden die im Zusammenhang mit der hier relevanten Planung bzw. dem damit verbundenen Vorhaben erkennbaren Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange ermittelt.

Mögliche Auswirkungen	Umweltbelang										
	Fläche	Boden	Wasser	Luft	Klima	Biotope	Pflanzen	Tiere	Landschaft	Mensch	Kultur- u. Sachgüter
baubedingt	+	+	O	O	O		O	+	O	O	O
anlagebedingt	+	+	O	O	O		-	O	O	O	-
betriebsbedingt	+	+	-	O	-		-	-	-	-	-
Betroffenheit voraussichtlich				+ = erheblich O = relevant - = irrelevant / nicht gegeben							

Tab. 1: Übersicht der relevanten Wirkfaktoren auf die einzelnen Schutzgüter

## 29.1 Schutzgut Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Schutzgut	Bedeutung des Schutzguts für die Planung
Tiere	+/O

## 29.2 Schutzgut Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)



Schutzgut	Bedeutung des Schutzguts für die Planung
Pflanzen	+/O

### 29.3 Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

#### Während der Bauphase

- leichte Verdichtung bestehender Bebauung
- Minimierung von versiegelter Fläche
- aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen
- kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben
- bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet

#### Bewertung

Bei Durchführung der Planung wird eine bereits teilweise anthropogen überformte Fläche umgenutzt. Es wird keine zusätzliche Fläche im Außenbereich, bzw. landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Es sind daher bei der Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Fläche zu erwarten.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzguts für die Planung
Fläche	+

### 29.4 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

#### Während der Bauphase

- die Eingriffe in das Bodengefüge haben geringfügige Änderungen der Bodenfunktionen zur Folge.
- baubedingt wird im Bereich von Neubauten ein Großteil der Bodenstruktur dauerhaft verändert.
- Eingriff in das Bodengefüge durch Versiegelung, Abgrabung und Verdichtung von Böden, damit Änderung der Bodenfunktionen
- Störung und Veränderung des Bodenwasserhaushaltes

#### In der Betriebsphase

- dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch die Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche
- aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen.
- kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben.
- bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet.
- die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.
- es sind daher bei Durchführung der Planung und Beachtung der Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten.

#### Bewertung

Da sich im Plangebiet bisher unversiegelte Flächen befinden, kommt es durch den Verlust natürlicher, unversiegelter Bodenbereiche zu Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. Die Beeinträchtigung kann durch die Inanspruchnahme nur des notwendigen Umfangs minimiert werden.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzguts für die Planung
-----------	--

Boden	+
-------	---

## 29.5 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

### Während der Bauphase

- Verlust und Abnahme von Versickerungsflächen durch Überbauung, Versiegelung und baubedingte Verdichtung (Baufahrzeuge etc.), dadurch Verringerung oder Unterbindung der Grundwasserneubildung

### In der Betriebsphase

- Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser durch Neuversiegelung
- Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser (Eintrag von verkehrsbedingten Luftschadstoffen über den Luftpfad, Eintrag von Schmiermitteln, Betriebsmitteln und Reifenabrieb)

### Bewertung

Aufgrund der Begrenzung der überbaubaren Flächen und der Verwendung von wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigungen kommt es nur in einem geringen Maße zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser. Ein Gutachten liegt derzeit nicht vor. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Wasser zu erwarten.

## 29.6 Schutzgut Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

### Während der Bauphase

- Feinstaubemissionen durch Bauarbeiten

### Bewertung

Durch die zusätzlich mögliche Verdichtung der Bebauung wird die Belüftung des Plangebiets nicht wesentlich verschlechtert. Erhebliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf die Luft sind somit nicht zu erwarten.

## 29.7 Schutzgut Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

### Bewertung

Mit erheblichen Beeinträchtigungen oder Veränderungen der klimatischen Situation ist nicht zu rechnen. Bei Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen ist die Bedeutung des Vorhabens für das Klima untergeordnet. Keine Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels in erheblichem Maß zu erwarten.

## 29.8 Schutzgut Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

### Bewertung

Mit erheblichen Beeinträchtigungen oder Veränderungen der Landschaft ist nicht zu rechnen

## 29.9 Schutzgut Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

### Während der Bauphase

- Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen

### Bewertung

Durch Bebauung und zusätzliche Versiegelung kommt es zum Verlust von Lebensraum. Aufgrund der relativ geringen Fläche, ist jedoch mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Durch Festsetzungen zum Versiegelungsgrad wird den negativen Auswirkungen zusätzlich entgegengewirkt.

### 29.10 Schutzgut Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

#### Bewertung

Innerhalb des Plangebietes sind keine Natura 2000-Gebiete von der Planung betroffen. Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete zu rechnen. Aufgrund der Entfernung der nächsten FFH- und Vogelschutzgebiete sowie der geringen Ausstattung des Plangebiets ist eine direkte oder indirekte Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten nicht gegeben.

### 29.11 Schutzgut Mensch und Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

#### Während der Bauphase

- Erhalt des Campingplatzes und der öffentlichen Flächen

#### In der Betriebsphase

- Lärm durch Bauarbeiten

#### Bewertung

Es kommt zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen für den Menschen und die Bevölkerung.

### 29.12 Schutzgut Kultur- und Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Es sind keine Kulturgüter von der Planung betroffen.

## 30. Beschreibung der geplanten Maßnahmen (Anlage 1 Nr. 2 c BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind innerhalb des Geltungsbereiches die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen vorgesehen. Die Maßnahmen sind z.T. in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich geregelt, als Hinweise aufgenommen worden oder aber Bestandteil des städtebaulichen Vertrages und dort entsprechend näher bestimmt.

### 30.1 Schutzgut Tiere

#### **Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Tiere während Bauphase**

### 30.2 Schutzgut Pflanzen

#### **Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Pflanzen**

- Es wird parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt

#### **während Bauphase**

- Erhalt von Bäumen

#### **In der Betriebsphase**

- Erhalt von Bäumen

### 30.3 Schutzgut Fläche

#### Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Fläche während Bauphase

- Für Baustelleneinrichtung bereits überbaute oder verdichtete Flächen wählen

#### in der Betriebsphase

–

### 30.4 Schutzgut Boden

#### Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Boden während Bauphase

- Einsatz bodenschonender Baugeräte wo es sinnvoll und nötig ist
- Für die Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen bereits überbaute oder verdichtete Flächen gewählt werden
- Die Versiegelung und Überbauung von Boden soll durch sparsamen Flächenverbrauch minimiert werden
- Nach Möglichkeit soll der Oberboden während der Bauphase gesichert und wiederverwendet werden

#### in der Betriebsphase

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten, Verkehrsflächen
- Erhalt von unversiegelten Bereichen

### 30.5 Schutzgut Wasser

#### Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Wasser während Bauphase

##### Grundwasser

- Erhalt von unversiegelten Bereichen
- Eingriff in den Untergrund ist so gering wie möglich halten
- Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund bzw. in das Grundwasser ist zu vermeiden
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für die Oberflächenbefestigung

#### in der Betriebsphase

- Versickerung des Niederschlagswassers

### 30.6 Schutzgut Luft

#### Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Luft während Bauphase/ in der Betriebsphase

- Erhalt von Bäumen mit positiven klimatischen Auswirkungen
- Erhalt einer unbebauten öffentlichen Grünfläche

### 30.7 Schutzgut Klima

#### Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Klima während Bauphase

- Während der Bauphase sind keine relevanten Wirkungen auf das Klima anzunehmen.

- Ggf. Einsatz wiederverwertbarer Baustoffe und Bauteile

#### **in der Betriebsphase**

- Erhalt von Bäumen
- Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser
- Festsetzung wasserdurchlässiger Bodenbeläge um Versickerung/ Verdunstung zu steigern

### **30.8 Schutzgut Landschaft**

#### **Geplante Maßnahmen für die Landschaft während Bauphase**

- Begrenzung der baulichen Höhe

#### **in der Betriebsphase**

- Erhalt von Bäumen
- Erhalt der öffentlichen Grünfläche

### **30.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### **Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter während Bauphase / in der Betriebsphase**

- keine (vor Bauphase geophysikalische Prospektion)

### **30.10 Schutzgut Mensch und Bevölkerung**

#### **Geplante Maßnahmen für das Mensch und Bevölkerung während Bauphase**

##### Erholung / Aufenthaltsqualitäten

- Einhalten der gesetzlich geregelten Ruhezeiten

##### Immission/ Emission

- Die eingesetzten Techniken und Stoffe werden nach Möglichkeit dem neuesten Stand der Technik entsprechen und nach diesem verwendet.
- Auf einen möglichst schonenden Umgang mit der Umwelt ist zu jeder Zeit zu achten.
- Anfallende während der Bauphase erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet.

#### **Betriebsphase**

-

### **30.11 Schutzgut Biologische Vielfalt**

Siehe hierzu auch die Maßnahmen in den Kapiteln Kap. 30.1 „Schutzgut Tiere“ und Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** „Schutzgut Pflanzen“.

#### **Geplante Maßnahmen für Biologische Vielfalt während Bauphase / in der Betriebsphase**

- Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung
- Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung
- Erhalt von Bäumen

- Artenempfehlungen für Anpflanzungen (Pflanzlisten)

### 30.12 Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (gem. Anlage 1 Nr. 2b BauGB)

Bei Durchführung der Planung wird sich die Nutzung des derzeit als bewirtschaftete Ackerfläche genutzten Areals ändern. Die Änderung betrifft die Umnutzung in ein Gewerbegebiet. Bei der Durchführung der Planung geht ein großer Teil an bodengebundenen Freiflächen verloren.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzguts für die Planung
Tiere	O
Pflanzen	O
Fläche	+
Boden	+
Wasser	O
Luft	-
Klima	-
Landschaft	O
Kultur- und Sachgüter	-
Mensch und Bevölkerung	-

+ = erheblich      O = relevant      - = irrelevant / nicht gegeben

### 31. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (gem. Anlage 1 Nr. 2d BauGB)

Die durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen finden im Plangebiet weitestgehend bereits statt. Änderungen werden sich nur in Teilbereichen ergeben.

Eine Alternativenprüfung war somit nicht notwendig.

### 32. Erhebliche Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen (gem. Anlage 1 Nr. 2e i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes z. B. nach Seveso-III-Richtlinie. Es muss grundsätzlich mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden.

### C) Zusätzliche Angaben (gem. 3 Anlage 1 Nr. 3 BauGB)

### 33. Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung (gem. Anlage 1 Nr. 3a BauGB)

Zur Erstellung des Umweltberichtes für den Bebauungsplan „Marina Stadtprozelten“ wurde eine Bestandsaufnahme des Gebietes vorgenommen. Weiterhin lagen folgende Fachplanungen und Gutachten zur Beurteilung der Umweltsituation vor:

- Auswertung vorhandener Unterlagen (Flächennutzungsplan der Stadt)
- Geodatendienste des Geoportals Bayerns, Bayern Atlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und Heimat
- Schalltechnische Voruntersuchung zum geplanten Straßenneubau, Müller-BBM, München, 17.06.2013

- Hochwasser-Schutzmaßnahmen Stadt Stadtprozelten Machbarkeitsstudie, 2. Erläuterungsbericht, RMD CONSULT, 24.03.2005
- Ortsumfahrung St2315 mit Hochwasserschutz, Stadt Stadtprozelten, Geotechnischer Bericht, GMP, Stadtprozelten, 12.12.2023

**34. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) (gem. Anlage 1 Nr. 3 b BauGB)**

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) kommen vor allem folgende Maßnahmen in Frage:

- Sicherstellung einer sachgemäßen Pflege und dauernden Unterhaltung der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen.
- Überprüfung der Annahmen zur Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Immissionen.
- Ökologische und dendrologische Baubegleitung

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt

**35. Allgemein verständliche Zusammenfassung (gem. Anlage 1 Nr. 3c BauGB)**

Ausarbeitung sobald alle Fachgutachten vorliegen

### 35.1.1 Quellen (gem. Anlage 1 Nr. 3d BauGB)

#### Fachgesetze

Siehe Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**

#### Gutachten

- Schalltechnische Voruntersuchung zum geplanten Straßenneubau, Müller-BBM, ;München, 17.06.2013
- Hochwasser-Schutzmaßnahmen Stadt Stadtprozelten Machbarkeitsstudie, 2. Erläuterungsbericht, RMD CONSULT, 24.03.2005
- Ortsumfahrung St2315 mit Hochwasserschutz, Stadt Stadtprozelten, Geotechnischer Bericht, GMP, Stadtprozelten, 12.12.2023

#### Onlinequellen

- Geodatendienste des Geoportals Bayerns, Bayern Atlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und Heimat