

**GEMEINDE RÜDENAU**  
**LANDKREIS MILTENBERG**



**BEBAUUNGSPLAN**  
**"ROSENBERG-KAPELLENWEG II"**

**AUFSTELLUNG**

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

**BEARBEITET:**

**INGENIEURBÜRO**  
**BERND EILBACHER**  
**BISCHOFFSTRASSE 62**  
**63897 MILTENBERG**

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Anlass der Planung**
  - 2. Planungsgrundsätze und Abwägung**
  - 3. Ziele und Zwecke der Planung**
  - 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
  - 5. Vorbereitende Bauleitplanung**
  - 6. Verfahrensschritte**
  - 7. Räumlicher Geltungsbereich**
  - 8. Derzeitige Nutzung des Geländes**
  - 9. Geplante bauliche Nutzung**
  - 10. Erschließung**
  - 11. Umweltbericht**
  - 12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung-  
Ausgleichsberechnung**
  - 13. Grünflächenplanung**
  - 14. Planauszug Flächennutzungsplan**
  - 15. Verwirklichung des Vorhabens**
- 
- Anlage 1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**
  - Anlage 2 Lageplan Eingriffsflächen**
  - Anlage 3 Lagepläne Ausgleichsflächen**
  - Anlage 4 Lageplan Bestand Biotop- und Nutzungstypen**

## **1. Anlass der Planung**

Im Jahr 2001/2002 befasste sich die Gemeinde Rüdenua mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich "Rosenberg-Kapellenweg", der auch die Erschließung bereits bebauter Grundstücke im Bereich der Straße "Kapellenweg" verkehrs- und versorgungstechnisch regeln sollte.

Dies wurde erforderlich, da im Zuge von Ausnahmegenehmigungen Gebäude am damaligen Wirtschaftsweg errichtet wurden, deren Erschließung nicht gesichert war.

In diesem Zusammenhang wurde von Grundstückseigentümern weiterer freier Grundstücke der Wunsch geäußert, hierfür ebenfalls Baurecht zu schaffen.

Der erste Planentwurf sah eine Bebauung entlang des gesamten "Kapellenweges" vor, bei dem nicht nur bereits errichtete Gebäude sondern auch ca. 30 weitere Baugrundstücke erschlossen werden sollten.

Zur Rechtskraft gebracht wurde im Jahr 2003 der Bebauungsplan "Rosenberg-Kapellenweg Teil 1" mit einem reduzierten Geltungsbereich, der 14 bereits bebaute und 12 freie Grundstücke beinhaltet.

Einer weiteren Bebauung im westlichen Anschlussbereich hiervon stimmt der Gemeinderat Rüdenua jedoch nur zu, wenn ordnungsgemäße verkehrs- und eine versorgungstechnische Erschließung sämtlicher Grundstücke über eine Bauleitplanung gewährleistet ist. Hierfür wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rosenberg-Kapellenweg II" beschlossen.

Neben den bereits bebauten sieben Grundstücken sollen 13 weitere neue Bauplätze ausgewiesen werden.

Die Größe von neun Grundstücken südwestlich des provisorischen Erschließungsweges ergibt sich aus bereits bestehenden Grundstücksgrenzen, bzw. aus der Teilung von Grundstücken, die bereits bebaut sind und durch die Rosenbergstraße erschlossen sind (Nr. 5-11). Im Anschluss an die bestehende, mit drei Wohnhäusern zusammenhängende Bebauung wird als Abschluss ein weiterer (Nr. 13) Bauplatz ausgewiesen.

Oberhalb des Weges sollen vier neue Baugrundstücke entstehen, drei davon (Nr. 1-3) nordwestlich des letzten bestehenden Wohngebäudes und ein Bauplatz (Nr. 4) im Bestand zwischen 2 bestehenden Gebäuden.

## **2. Planungsgrundsätze und Abwägung**

### **2.1 Planungsgrundsätze**

Neben den Grundsätzen der §§ 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a Abs. 1 und 2 BauGB gelten weitere, ergänzende und konkretisierende Anforderungen, die in die Bauleitplanung eingehen. Hierzu zählen vor allem die Grundsätze und Ziele, die im Landesentwicklungsprogramm (LEP) sowie in den Regionalplänen enthalten sind.

Die GR verfolgt in Zusammenhang mit diesem B-Plan die Erschließung neuer Siedlungsflächen, teilweise in bereits bebauten Bereichen. Parallel wird die Funktionserhaltung von innerörtlichen Bereichen berücksichtigt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung wurden im vorliegenden Plan die Belange des Umweltschutzes und des Bestandes von naturnah erhaltenen Flächen berücksichtigt, dieser wurde gegenüber der ersten Auslegung grundlegend überarbeitet.

Gegenüber der ersten Überplanung des Gebietes wurden ca. 0,56 ha Grünfläche, die teilweise Biotop enthalten und insgesamt sehr naturnah erhalten sind, aus dem Geltungsbereich genommen, ebenso im westlichen Abschlussbereich. Diese Fläche betrifft die Flächen nach § 30 BNSchG. Ebenso wurde die Waldfläche Fl.Nr. 1734 mit einer Fläche von 0,15 ha aus dem Geltungsbereich entnommen und die Plätze 1-3 und 13 um 1.100 m<sup>2</sup> insgesamt verkleinert.

## **2.2 Abwägungsprozess**

Bereits seit einigen Jahren wird ein demographischer Wandel im ländlichen Raum festgestellt, der sich in Form einer mittel- bis langfristigen Bevölkerungsabnahme darstellt.

Hierauf gehen auch das überarbeitete Landesentwicklungsprogramm (LEP) sowie der Regionalplan "Region Bayerischer Untermain" ein.

Der Gemeinderat Rüdenua hat für die Weiterbearbeitung der nun vorliegenden Bauleitplanung die eingegangenen Stellungnahmen, insbesondere die zu der großzügigen Ausweisung von Baugelände beachtet und die Flächen und Baugrundstücke erheblich reduziert.

Bauplätze: 13 gegenüber 21

Fläche des Geltungsbereiches 1,60 ha gegenüber 2,54 ha

Die Reduzierung des Geltungsbereiches betrifft insbesondere ökologisch wertvolle Flächen. Die Fläche im Geltungsbereich nach § 30 BNSchG wurde um 421 m<sup>2</sup> und im ausgewiesenen Biotop 6221-0239-001 um 900 m<sup>2</sup> reduziert.

Nach Abschluss des Verfahren ILEK kann eine Aussage zum Leerstandsmanagement in der Gemeinde Rüdenua getroffen werden:

- Die Gemeinde verfügt über 1 nicht bebauten Bauplatz
- Es stehen z.Zt. 2 private Bauplätze zum Verkauf
- Im Ortsgebiet gibt es keine Leerstände mehr von Wohnhäusern, diese sind verkauft zur Renovierung bzw. werden von den Eigentümern erneuert und für die Wohnnutzung erhalten.

Zudem wird festgestellt, dass durch die kontinuierliche Schaffung von Arbeitsplätzen in Nachbargemeinden von Rüdenua vermehrt Nachfrage nach Bauflächen besteht.

### **2.2.1 Nachhaltige, städtebauliche Entwicklung**

Der geplante Bereich des Kapellenweges innerhalb des Geltungsbereiches ist auf beiden Seiten der Erschließungsstraße teilweise bebaut.

Baugenehmigungen wurden immer wieder unter Berufung auf bereits bestehende Gebäude erteilt, so dass heute im Geltungsbereich bereits 7 Wohnhäuser und 2 Nebengebäude stehen.

Die Genehmigungen zu diesen Gebäuden wurden im Einvernehmen mit den Eigentümern bzw. damaligen Bauherren, sowohl von der Gemeinde Rüdenua als auch vom Landratsamt Miltenberg immer im Hinblick auf eine folgende Erstellung des B-Planes und einer damit zusammenhängenden Erschließung erteilt.

Da diese Grundstücke über den best. Kapellenweg zu erreichen sind und die Eigentümer die Ver- und Entsorgung über privatrechtliche Nutzungen mit den unterliegenden Nachbarn vereinbarten, konnten die Gebäude errichtet werden, die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung waren sichergestellt.

Im Jahr 2003 wurde für den ersten Teil des Kapellenweges ein Bebauungsplan aufgestellt und die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung dieses Bereiches gesichert.

Durch den nun ausgewiesenen Bebauungsplan, soll eine ordnungsgemäße Erschließung für diesen Bereich erfolgen und somit die Bebauung im nördlichen Bereich der Gemeinde Rüdenau abgerundet werden.

Die Bauplätze 4 bis 6 und 7 bis 12 schließen bestehende Baulücken.

Eine weitere Bebauung des "Kapellenweges" in der bisherigen Form wird weder von der Gemeinde Rüdenau noch der Genehmigungsbehörde des Landratsamtes Miltenberg gewünscht und geduldet. Somit ergibt sich die Notwendigkeit einer Bauleitplanung, insbesondere auch für eine geordnete Erschließung.

Im Zuge der Vorbereitung wurde auch in Erwägung gezogen, nur Teilbereiche des Kapellenweges Teil 2 zu erschließen und somit die gewünschten Bebauungen zu realisieren. Da die Errichtung einer Erschließungsstraße mit dem Bau von Ver- und Entsorgungseinrichtungen alle Grundstücke unterhalb und oberhalb dieser Straße betreffen, hat sich die Gemeinde zur Einbeziehung der nun dargestellten Flächen entschieden.

Hierdurch ermöglicht sich die Aufteilung der Erschließungskosten auf alle im Geltungsbereich liegenden, bebauten und nicht bebauten Grundstücke, was die wirtschaftlichste Lösung für Kommune und Anwohner ergibt.

Eine unwirtschaftliche Erschließung der Gebiete ist aufgrund der bereits bestehenden Straßen- / Wegetrasse ausgeschlossen.

### **2.2.2 Erhalt und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt sowie des Orts- und Landschaftsbildes**

Im Bereich des nordwestlichen Kapellenweges wurden bereits mehrere Gebäude errichtet.

Es wird eine Bebauung beidseitig des Kapellenweges vorgesehen. Sie rundet und schließt die nördliche Bebauung der Gemeinde Rüdenau somit ab.

Auf das Ortsbild der Gemeinde Rüdenau wird die vorgesehene Bebauung keinen negativen Einfluss haben.

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

Der Bebauungsplan "Rosenberg-Kapellenweg II" hat folgende Ziele:

- Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet
- Regelung der Verkehrserschließung
- Regelung der Bebauung der Flächen
- Regelung der Ver- und Entsorgung bereits bebauter und geplanter Baugrundstücke

- Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches

#### **4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Die Fläche der Erschließungsstraße befindet sich im Eigentum der Gemeinde Rüdenau, sämtliche angrenzenden Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

#### **5. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rüdenau sind bereits Wohnbauflächen für die vorgesehene Bauleitplanung dargestellt.  
Der Bebauungsplan entwickelt sich folglich aus dem Flächennutzungsplan.

#### **6. Verfahrensschritte**

In der Gemeinderatssitzung vom 27.05.2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan "Rosenberg-Kapellenweg II" gefasst.

Im Anschluss wurde der Bebauungsplanentwurf gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom 21.07.2014 bis 21.08.2014 öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden anschließend am 03.05.2016 beschlussmäßig abgehandelt und nach Einarbeitung der sich hieraus ergebenden Änderungen die erneute Auslegung am 07.06.2016 beschlossen.

Im Anschluss kann daraufhin die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Die eingegangenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden am 25.04.2017 beschlussmäßig abgehandelt. Und nach Einarbeitung der sich hieraus ergebenden Änderungen wurde die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB am 16.05.2017 beschlossen.

Nach Eingang und beschlussmäßiger Abhandlung der eingegangenen Stellungnahmen kann im Anschluss der Satzungsbeschluss gefasst werden.

#### **7. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des geplanten Gebietes "Rosenberg-Kapellenweg II" liegt am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Rüdenau.

##### **7.1 Lage**

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Nordwesten	durch die Waldflächen der Fl.Nr. 1734
im Nordosten	durch die Teilflächen der Fl.Nrn. 1432, 1433, 1434, 1435, 1436/1, 1437/1, 1440/1, 1458/1, 1460, 1461, 1731/6, 1732

**GEMEINDE RÜDENAU**  
**BEBAUUNGSPLAN "ROSENBERG-KAPELLENWEG II"**  
**BEGRÜNDUNG**

Fl. Nrn. 1441/2, 1442/1, 1443/1, 1444/1, 1445/1, 1446/1, 1448/1, 1449/1, 1455, 1456/1, 1457/1 und 1733/2  
im Südwesten durch die Bebauung "Rosenberg"  
im Südosten durch die Fl.Nrn. 1213/144, 1417/1 sowie Teilbereiche der Fl.Nrn. 1431 und 1213/57

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Flächen der Gemarkung Rüdenau:  
Fl.Nrn. 1213/32, 1213/40, 1213/41, 1213/46, 1213/51, 1213/52, 1416/1, 1454/1, 1731/2, 1731/5, 1213/146, 1213/145  
sowie teilweise Fl.Nrn. 1213/35, 1213/36, 1213/47, 1213/56, 1213/126, 1213/34, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436/1, 1437/1, 1440/1, 1458/1, 1460, 1461, 1731/6, 1732

## **7.2 Größe**

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,60 ha und teilt sich wie folgt auf:

- bereits befestigte Verkehrsflächen	0,12 ha
- bereits bebaute Grundstücksflächen	0,52 ha
- bestehende und zu erhaltende Flächen (Biotop Nr. 6221-0239-001)	0,07 ha
- zu bebauende Fläche innerhalb der Baugrenzen	0,40 ha
- private Grünflächen	0,49 ha

## **7.3 Beschaffenheit**

Die Erschließungsstraße verläuft im Bereich der geplanten und bestehenden Bebauung auf einer mittleren Höhe von 241,00 m ü. NN.

Nordöstlich der Erschließungsstraße steigt das Gelände um bis zu 30 % an, wobei im Bereich des Weges teilweise hohe Böschungen vorhanden sind, die durch die Anlage von Weinbergmauern terrassiert wurden. Das Gefälle südwestlich der Erschließungsstraße erreicht ebenfalls bis zu 30 %.

## **7.4 Entfernungen**

Die Entfernung des geplanten Gebietes "Rosenberg-Kapellenweg II" beträgt

- zur Ortsmitte Rüdenau	ca. 400 m Fußweg
- zum Anschluss an Fernverkehr	über die Kreisstraße MIL 4 zur B 469
- zum Anschluss an Bahnverkehr	ca. 3 km (Bahnhof Kleinheubach)

## 8. Derzeitige Nutzung des Geländes

Teilflächen sind bereits bebaut, weitere Grundstücke werden als Lagerflächen für Holz genutzt oder sind mit Hütten/Garagen bebaut.

## 9. Geplante bauliche Nutzung

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches wird wie folgt festgelegt:

- Allgemeines Wohngebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 der BauNVO

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl 0,35
- Geschossflächenzahl 0,7
- Höhe der baulichen Anlagen
- Sattel-/Walm-/Pyramidendach  
Gebäude bergseits der Straße: max. Wandhöhe 7,00 m über umgebenden neuem Gelände auf der Südwestseite des Gebäudes, jedoch nicht größer als 8 m über der Fahrbahn, jeweils in Gebäudemitte
- Gebäude talseits der Straße: max. Wandhöhe 3,50 m über Straßenoberkante; jeweils in Gebäudemitte
- Pult-/Flach-/Pyramidendach  
Gebäude bergseits der Straße: max. Wandhöhe 7,00 m über umgebenden neuem Gelände auf der Südwestseite des Gebäudes, jedoch nicht größer als 8 m über der Fahrbahn, jeweils in Gebäudemitte
- Gebäude talseits der Straße: max. Wandhöhe 4,50 m über Straßenoberkante; jeweils in Gebäudemitte
- Zahl der Vollgeschosse max. 2, Dach kein Vollgeschoss

### 9.3 Bauweise

- offene Bauweise, gem. § 22 BauNVO

### 9.4 weitere Festsetzungen

- Dachneigung Sattel-, Walmdächer von 15° bis 45°  
Pult-, Flachdächer von 0° bis 20°, Pultdächer nur hangparallel  
Pyramidendächer von 5° bis 45°

- private Grünflächen mit Pflanzgeboten
- Verkehrsflächen
- Erhalt von Biotopflächen
- Festsetzung von Ausgleichsflächen

## **10. Erschließung**

### **10.1 Verkehrserschließung**

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung wurde der Kapellenweg provisorisch ausgebaut. Somit sind alle Grundstücke anzufahren. Im Zuge der Erschließungsarbeiten wird diese Erschließungsstraße n.d.a.R.d.T. ausgebaut.

### **10.2 Elektrische Energie**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Fa. Bayernwerk AG.

### **10.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird über das Netz der Gemeinde Rüdenua sichergestellt. Der Wasserverbrauch ist sowohl qualitativ als auch quantitativ sichergestellt.

### **10.4 Abwasser- und Abfallbeseitigung**

Rüdenua ist Mitglied im Abwasserzweckverband Main Mud  
Das Abwasser soll im Trennsystem abgeleitet werden.

Das Niederschlagswasser soll auf den neu zu bebauenden Grundstücken versickert werden. Soweit die Niederschlagswasserfreistellungsordnung nicht greift, ist für die Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

Überschüssiges Niederschlagswasser aus den verschiedenen Anlagen kann in die Mischwasserkanalisation abgeleitet werden.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über eine zu errichtende Mischwasserkanalisation.

Die Abfallbeseitigung liegt im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Miltenberg.

### **10.5 Oberflächenwasser**

Das Oberflächenwasser aus den Waldgebieten (Nordosten) wird über die vorhandenen Entwässerungsgräben und Mulden der Wege abgeleitet bzw. versickert auf den unbefestigten Flächen.

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

### **11.1 Allgemeines**

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rosenberg-Kapellenweg II" betrifft eine ca. 1,60 ha große Fläche am nördlichen Ortsrand der Gemarkung Rüdenuau.

Die Grundstücke befinden sich im Privateigentum, 8 Grundstücke sind bereits mit Wohngebäuden bebaut.

Teilbereiche werden als Lagerflächen genutzt oder sind mit Hütten oder Garagen bebaut.

Die verbleibenden Flächen bestehen größtenteils als extensiv bewirtschaftete Grünflächen. Einige Bereiche sind verbuscht. Der erste Entwurf des B-Planes greift teilweise in ökologisch wertvolles Gelände ein, dieser wurde daraufhin insbesondere in diesen Bereichen erheblich reduziert.

Vorrangig dient die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rosenberg-Kapellenweg II" der ordnungsgemäßen Erschließung der bereits bebauten Grundstücke. Durch den Bau einer Mischwasserkanalisation können die angrenzenden freien Grundstücke erschlossen werden.

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

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

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

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

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

##### **11.2.1 Schutzgut Klima- und Lufthygiene**

###### Beschreibung:

Die Gemeinde Rüdenuau liegt am Ende des Tales des Rüdenuauer Baches.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches grenzt im nordöstlichen und nordwestlichen Bereich an bestehende Waldflächen, im südöstlichen und südwestlichen Bereich an die bestehende Bebauung. Innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits einige Grundstücke bebaut.

Die Flächen sind kleinklimatisch unbedeutend.

Innerhalb des Geltungsbereiches im Nordöstlichen Abschnitt befindet sich ein Teil des kartierten Biotopes Nr. 6221-0239-001, das erhalten bleibt.

###### Auswirkungen:

Durch die Erschließung des Gebietes "Rosenberg-Kapellenweg II" wird die Möglichkeit geschaffen, die verbleibenden Grundstücke zu bebauen. Hierdurch müssen Waldflächen zum Schutz der geplanten Bebauung gerodet bzw. Baumhöhen reduziert werden, Grünflächen gehen verloren.

Da hierdurch u.a. Baulücken geschlossen werden und der Geltungsbereich als schmales Band zwischen Waldflächen und der bestehenden Bebauung "Rosenberg" liegt, ergibt sich eine geringe Beeinträchtigung der beiden Schutzgüter.

Im südwestlichen Bereich, an der Grenze zur bestehenden Bebauung, sind Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgelegt. Weiterhin ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstück ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.  
Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,35 wird ein geringer Teil der Grundstücksflächen versiegelt.

Ergebnis:

Durch die mögliche Bebauung werden Gehölze gerodet, Zufahrten geschaffen und Grünflächen bebaut. Ein Pflanzgebot an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze mindert diesen Eingriff.

Da die Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet einen geringen Eingriff ergeben, kommt es insgesamt zu einer geringen Gesamtbeeinträchtigung der beiden Schutzgüter Klima und Lufthygiene.

### **11.2.2 Schutzgut Boden**

Beschreibung:

Die nicht bebauten Flächen werden in Teilbereichen als Holzlagerflächen bzw. als Gartenflächen intensiv genutzt, teilweise wurden Hütten bzw. Garagen errichtet.

Das Gelände ist teilweise stark geneigt und wurde zur früheren Nutzung mit Trockenmauern terrassiert.

Nach Oberbodenabtrag wird in geringen Tiefen Fels vermutet. Hierzu wird im Zuge der Erschließungsarbeiten ein Bodengutachten Aufschluss geben.

Kulturhistorisch bedeutsame Fundorte sind nicht bekannt.

Auswirkungen:

Baubedingt können innerhalb der Baugrenzen ca. 0,40 ha bebaut werden, jedoch wird sich durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35 eine geringere Fläche ergeben. Dem gegenüber stehen private Grünflächen von 0,49 ha.

Die geplanten Verkehrsflächen bestehen bereits zum Großteil und werden, nach dem Bau der Kanalisation, nach den anerkannten Regeln der Technik ausgebaut.

Ein Pflanzstreifen entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze, als Abtrennung zur bestehenden Bebauung, wird sich ebenfalls positiv auswirken.

Ergebnis:

Das Schutzgut Boden erfährt durch die mögliche Versiegelung von ca. 0,40 ha Baufläche innerhalb des Geltungsbereiches von 1,60 ha eine mittlere Beeinträchtigung, die durch eine mögliche Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück sowie dem festgesetzten Grünstreifen gemindert wird.

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

Beschreibung:

Grundwasser:

Grundwasser wird durch die vorgesehene Maßnahmen nicht erschlossen.

**Oberflächenwasser:**

Oberflächenwasser kann zurzeit auf den unbefestigten Flächen versickern, bzw. läuft im Bereich oberhalb des bestehenden Weges über den vorhandenen Entwässerungsgraben bzw. Mulden ab.

Unterhalb des Weges versickert das Niederschlagswasser bzw. läuft über die unterliegenden Grundstücke ab.

Auswirkungen:

**Grundwasser:**

Keine Auswirkungen.

**Oberflächenwasser:**

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

Das anfallende Oberflächenwasser kann auf dem Grundstück Versickerungsanlagen zugeführt werden. Soweit die Niederschlagswasserfreistellungsordnung nicht greift, ist für die Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen.

Im Zuge des Ausbaus der Erschließungsstraße wird eine geordnete Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen.

Baubedingt ergeben sich geringe Einwirkungen.

Ergebnis:

**Grundwasser:**

Die Baumaßnahmen ergeben keine Auswirkungen auf den Grundwasserstand.

**Oberflächenwasser:**

Das anfallende Oberflächenwasser kann auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Überschüssiges Niederschlagswasser kann der Mischwasserkanalisation zugeführt werden.

Es ergeben sich somit geringe Auswirkungen auf die beiden Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser.

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

Erläuterung:

Im Zuge einer ersten Begehung durch das Fachbüro Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW) wurde im nördlichen Bereich, oberhalb der Erschließungsstraße, eine Grünfläche vorgefunden, die nach § 30 Abs. 2 BNatSchG zu schützen ist.

Daraufhin fanden Begehungen mit dem Sachbearbeiter der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Miltenberg, dem Fachbüro ÖAW sowie der Gemeinde Rüdenuau statt, um eine Bebaubarkeit der Flächen zu prüfen.

Es wurden Flächen im Gemeindegebiet Rüdenuau gefunden, die aufgrund ihrer südwestlich ausgerichteten Lage sowie ihrer derzeitigen Nutzung geeignet sind, zu bodensaurem Magerrasen bzw. Sandmagerrasen entwickelt zu werden.

Die Ergebnisse sind in die vorliegenden naturschutzfachlichen Angaben zur Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung eingeflossen.

In Absprache mit dem Landratsamt Miltenberg wurde das Verfahren in Form einer "worst case" Betrachtung durchgeführt, weitere Begehungen wurden zur Abschätzung der Eignung des Gebietes als Lebensraum für streng geschützte Arten, zur Erfassung geeigneter Strukturen sowie potentieller Habitat Pflanzen durchgeführt.

Diese saP wird als Anlage 1 zur Begründung beigefügt und das Ergebnis in den vorliegenden Umweltbericht eingearbeitet.

Beschreibung:

Der Bereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Rosenberg-Kapellenweg II" liegt, bis auf einen geringen Teilbereich im Norden außerhalb des Naturparks Bayerischer Odenwald. Es sind keine Landschaftsschutzgebiete betroffen.

Innerhalb eines Teiles des Geltungsbereiches im Osten befindet sich das kartierte Biotop Nr.: 6221-0239-001.

Nach Norden und Westen grenzt das Gebiet an Waldflächen, südlich und östlich an die bestehende Bebauung. Wie bereits beschrieben, sind einige Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches bereits bebaut, Teilflächen werden als Garten- und Lagerflächen intensiv genutzt.

Gemäß saP wird festgestellt, dass ...

*... es sich bei den bislang unbebauten Flächen um mageres Grünland verschiedener Ausprägungen sowie um verbuschte und teilweise bewaldete Brachen auf terrassiertem Gelände in südwestlich exponierter Hanglage handelt.*

Die ehemals zur Terrassierung genutzten Trockenmauern wurden teilweise abgetragen oder zerfallen.

Mehrere größere Bäume sind im zentralen nördlichen Teil vorhanden, die ansatzweise Strukturen aufweisen, die potentiell als Fledermausquartiere dienen könnten bzw. Vögeln Nistmöglichkeiten bieten, jedoch wurden bei sämtlichen sechs Begehungen keine dauerhaften Vogelhorste festgestellt.

Ebenfalls wurden bei den Begehungen keine Zauneidechsen gesichtet, obwohl die Strukturen (Trockenmauern, Sandboden) für diese Art gut geeignet sind.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Während des Eingriffs kommt es auf der gesamten Fläche und ihrer Umgebung zu Störungen, die durch das Abstellen von Baumaschinen und Lagerung von Baumaterialien verursacht werden. Die kann zu zeitweiligen oder dauerhaften Beeinträchtigungen führen mit der Konsequenz, dass Vogelarten den Eingriffsbereich und angrenzende Flächen meiden werden.

Gemäß saP sind baubedingte Auswirkungen auf die nachtaktive Fledermausfauna nicht zu erwarten, die Auswirkungen auf die Avifauna sind als nicht erheblich einzustufen.

Eine zusätzliche Barrierewirkung aufgrund der Bauarbeiten ist nicht zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch das Vorhaben werden Bauflächen ausgewiesen, die zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen führt und somit als Lebensraum verloren geht. Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen bleiben Teilbereiche, wenn auch eingeschränkt, nutzbar.

Potentielle Quartierstandorte für Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten gehen durch die Beseitigung von Bäumen verloren.

Jedoch ist mit einer zusätzlichen Zerschneidungs- oder Barrierewirkung aufgrund der Vorbelastung des Gebietes und den vorhandenen Ausweichmöglichkeiten nicht zu rechnen.

Gem. saP wird festgestellt:

*Da die linearen Strukturen (Waldränder) weitgehend unverändert bleiben, ist der Verlust möglicher Leitstrukturen (Fledermäuse) durch die Beseitigung des Baumbestandes als gering einzustufen.*

Obwohl bei den Begehungen keine Zauneidechsen vorgefunden wurden, kann ein Vorkommen im Gebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Potentiell ist von einem dauerhaften Entzug von Lebensraum für Zauneidechsen auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Aufgrund der verstärkten Frequentierung des Gebietes mit den damit verbundenen entsprechenden Störungen durch Lärm-, Licht und stoffliche Emissionen sowie durch Besucherverkehr können Vergrämungseffekte an den angrenzenden Flächen entstehen.

Jedoch ist mit einer zusätzlichen Zerschneidungs- oder Barrierewirkung, die über das bestehende Ausmaß hinausgeht, nicht zu rechnen.

#### Prüfung der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Zuge der Ausarbeitung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde auch der Eingriff auf die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie überprüft.

Hierbei wurde festgestellt, dass ein Vorkommen der Pflanzenarten der o.g Richtlinie im Eingriffsbereich aufgrund ungeeigneter Standortbedingungen auszuschließen ist und somit kein Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorliegt.

Bei der Prüfung der Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden speziell Fledermäuse, Haselmaus sowie die Zauneidechse betrachtet.

Fledermäuse:

Wie bereits oben beschrieben, ist ein Vorkommen potentiell möglich. Aufgrund der geringen Anzahl geeigneter Standorte wird jedoch davon ausgegangen, dass der Bereich als Jagdgebiet bzw. auf dem Durchflug genutzt wird.

Die Berücksichtigung der im Folgenden festgelegten CEF-Maßnahmen sowie der Minimierungsmaßnahmen ergeben keinen Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Haselmaus:

Obwohl die Haselmaus ein weites Spektrum unterschiedlicher Waldtypen besiedelt und die Voraussetzungen in Teilen des Geltungsbereiches vorzufinden sind, wird ein

Vorkommen als unwahrscheinlich angesehen, da die scheuen Tiere in der Nähe menschlicher Siedlungen fast nie vorgefunden werden.

Somit ergibt sich für die Haselmaus kein Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Zauneidechse:

Auch für die Zauneidechse wurde ein potentielles Vorkommen im Bereich der Trockenmauern sowie der Sandmagerrasenflächen festgestellt.

Im Zuge der anschließend beschriebenen CEF-Maßnahmen sollen an den Waldrändern in besonnter Lage Steinhaufen als Habitat für Reptilien angelegt werden.

Nach Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist mit einem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu rechnen.

Die Prüfung weiterer streng geschützter Tiergruppen ergab ebenfalls keinen Verbotstatbestand.

Eine weitere Prüfung betrifft die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie. Hier wurden für die lokalen Populationen projektspezifisch wirkungsunempfindlicher Arten, die Vogelarten des Siedlungsbereiches sowie Arten der offenen Kulturlandschaft keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt.

Für Vögel, die Waldränder oder lichtere Gehölzstrukturen als Lebensraum bevorzugen, ist der Eingriff ebenfalls mit keiner erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen, jedoch werden vorsorglich Minimierungs- und CEF- Maßnahmen festgesetzt. (s.u.)

Somit sind, bei Durchführung der Minimierungs- und CEF-Maßnahmen, keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gegeben.

Ergebnis:

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

- Rodungs- und Fällarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.
- Die Gebäude sind möglichst nah am Kapellenweg zu planen und auf Wegniveau zu realisieren (Minimierung der Beschattung entlang des Waldrandes).

Weiterhin werden folgende CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) festgesetzt:

- Als Ausgleich für Wegfall möglicher Nest- und Quartierstandorte werden an geeigneten Stellen im Umfeld der Maßnahme (Wald und Waldrand) 5 Fledermauskästen (3 Flachkästen, z.B. Schwengler FFK, und 2 Rundkästen, z.B. Schwengler FM1) sowie 3 Nistkästen für Vögel (Halbhöhlen) ausgebracht.
- Entlang der Waldränder sind in besonnter Lage Steinhaufen als Habitat für Reptilien (Zauneidechsen) anzulegen.

Zusammenfassend kommt die saP zu folgendem Ergebnis:

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

*Auch für europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie ist kein Verbotstatbestand erfüllt. Mit einer Verschlechterung des aktuellen Erhaltungszustandes der Population ist nicht zu rechnen.*

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

#### Zu schützende Flächen gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG und Biotope

Wie bereits beschrieben, wurde im Zuge der Begehungen der Gesamtfläche ein Komplex aus bodensaurigen Magerrasen und Sandmagerrasen bzw. Sandrasen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches vorgefunden, der sich als breiter Streifen entlang des Waldrandes zieht.

Diese hat sich aufgrund der häufigen Mahd (drei- bis 4-schürig) entwickelt und weist einen hohen Anteil an niederwüchsigen und ausläuferbildenden Arten auf. Insbesondere das Kleine Habichtskraut ist weit verbreitet.

Das im Jahr 1985 kartierte Biotop 6221-0239-001 entspricht weitgehend dem damals beschriebenen Zustand, zu schützende Flächen nach § 30 Abs. 2 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG wurden nicht vorgefunden. Die noch vorhandenen Saumbestände und Magerrasen sind meist stark ruderalisiert, von Gehölzen durchwachsen und sehr kleinflächig.

Mit Schreiben vom 13.02.2013 wurde durch das Landratsamt Miltenberg die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt, sofern die vorgefundenen Biotop- und § 30 BNatSchG-Flächen an geeigneten Flächen ausgeglichen werden können.

Zum damaligen Zeitpunkt wurden Flächen vorgeschlagen, die jedoch teilweise nicht durch die Gemeinde erworben werden konnten.

Nach einer weiteren Prüfung durch das Büro ÖAW wurden Teilflächen der Fl.Nrn: 1598, 1599, 1615 und 1620 der Gemarkung Rüdenua als geeignet attestiert und konnten durch die Gemeinde als Ausgleichsfläche erworben werden.

Die entsprechenden Festlegungen werden unter dem Punkt Ausgleichsmaßnahmen detailliert beschrieben.

#### **11.2.5 Schutzgut Landschaftsbild**

##### Beschreibung:

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich "Rosenberg-Kapellenweg II" liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Rüdenua und ist umgeben von Waldflächen im Nordosten und Nordwesten sowie bestehender Bebauung im Südosten und Südwesten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits einige Grundstücke bebaut oder werden als Lagerflächen genutzt.

Die geplante Bebauung "Rosenberg-Kapellenweg II" entwickelt sich konsequent aus der bestehenden Bebauung "Kapellenweg" und schließt die Bebauung im Norden Rüdenaus ab.

Auswirkungen:

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

Anlagen- und betriebsbedingt ist die Errichtung von Wohnhäusern mit max. 2 Vollgeschossen möglich. Die Wandhöhen richten sich u.a. nach der Art der Dachform sowie der Lage oberhalb oder unterhalb der Erschließungsstraße. Die max. Wandhöhe bergseits wird mit 8,00 m über Straßenniveau, die max. Wandhöhe unterhalb der Erschließungsstraße mit 3,50 m bzw. 4,50 m festgelegt.

Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze wurden Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt.

Ergebnis:

Die geplante Bebauung ergänzt die bestehende Bebauung im Bereich des Kapellenweges im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches und schließt die vorhandenen Baulücken. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches werden lediglich vier weitere Baugrundstücke ausgewiesen, die eine Abrundung der Bebauung im nördlichen Ortsbereich Rüdenau bewirken.

Es ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild.

#### **11.2.6 Schutzgut Mensch**

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden bereits mehrere Wohngebäude errichtet. Freie Flächen zwischen den bebauten Grundstücken werden teilweise privat als Holzlagerflächen oder Gartenflächen genutzt.

Die verbleibenden Flächen stellen sich als mageres Grünland verschiedener Ausprägungen sowie als verbuschte und teilweise bewaldete Brachen auf terrassiertem Gelände in südwestlich exponierter Hanglage dar. Diese haben keine Bedeutung für die allgemeine Naherholung, da lediglich eine private Nutzung möglich ist.

Auswirkungen:

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

Die Errichtung von Wohnhäusern ergibt mittlere Beeinträchtigungen, die jedoch zeitlich begrenzt sind.

#### **11.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Beschreibung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rosenberg-Kapellenweg II" befinden sich augenscheinlich keine Kultur- und Sachgüter.

Auswirkungen:

Bau- und Anlagenbedingt werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

Bodendenkmäler:

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

Ergebnis:

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

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

Bei Nichtdurchführung der Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet bleiben die Flächen in ihrer Art erhalten, den Bauwünschen der Grundstückseigentümer kann nicht entsprochen werden.

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

Folgende Maßnahmen werden als Vermeidungsmaßnahmen festgehalten:

- Rodungs- und Fällarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.
- Die Gebäude oberhalb der Erschließungsstraße sind möglichst nah am Kapellenweg zu planen und auf Wegniveau zu realisieren (Minimierung der Beschattung entlang des Waldrandes).

CEF-Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:

- Als Ausgleich für Wegfall möglicher Nest- und Quartierstandorte werden an geeigneten Stellen im Umfeld der Maßnahme (Wald und Waldrand) 5 Fledermauskästen (3 Flachkästen, z.B. Schwengler FFK, und 2 Rundkästen, z.B. Schwengler FM1) sowie 3 Nistkästen für Vögel (Halbhöhlen) ausgebracht.
- Entlang der Waldränder sind in besonderer Lage im Geltungsbereich Steinhaufen als Habitat für Reptilien (Zauneidechsen) anzulegen.
- Ausweisung von privaten Grünflächen mit Pflanzgeboten entlang der südwestlichen Grenze

Es wird eine Zustimmung der einzelnen Grundstückseigentümer eingeholt für die Anbringung der Vogelnist- und Fledermauskästen. Die Standorte werden dokumentiert und die regelmäßige Unterhaltung (Reinigung) wird durchgeführt.

### **11.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Der Bereich "Rosenberg - Kapellenweg II" ist bereits teilweise bebaut. Die Baugenehmigungen wurden ausgesprochen, obwohl keine ordnungsgemäße Erschließung einschl. einer Mischwasserkanalisation parallel durchgeführt wurde.

Da nun Bauwünsche von Eigentümern freier Grundstücke und von weiteren Bauinteressenten an die Gemeinde getragen wurden, soll durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes eine ordnungsgemäße Bebauung ermöglicht werden.

Es gibt keine Alternative zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Rosenberg-Kapellenweg II, da weitere Wohnbauflächen in Rüdenu nicht zur Verfügung stehen.

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

Als Grundlage für die argumentative Darstellung und die Bewertung sowie als Datenquelle wurden die Angaben aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, der Unterlagen zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie büroeigene Bestandserfassungen und Vermessungen verwendet.

**11.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Auf die Einhaltung der Festsetzungen und Hinweise wird die Gemeinde Rüdenau sowie das Landratsamt Miltenberg als Bauaufsichtsbehörde achten.

**11.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Rüdenau stellt den Bebauungsplan "Rosenberg-Kapellenweg II" auf, um die bestehenden Wohngebäude einer ordnungsgemäßen Erschließung zuzuführen sowie die Bebauung der freien Grundstücke zu ermöglichen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen der Bebauung dieser Flächen auf die einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Hierzu wurden u.a. die Informationen aus der der Begründung beigefügten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung eingearbeitet.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

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

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

**12.1 Allgemeines**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Rosenberg-Kapellenweg II" wird ein Bereich einer geregelten Bebauung zugeführt, der bereits teilweise seit vielen Jahren bebaut ist. Weiterhin werden neue Bauflächen geschaffen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vorbereitet.

**GEMEINDE RÜDENAU  
BEBAUUNGSPLAN "ROSENBERG-KAPELLENWEG II"  
BEGRÜNDUNG**

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

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

**12.2 Die Ausgleichsberechnung wurde durch das Büro ÖAW erstellt und im Vorfeld mit der UNB im LRA Miltenberg abgeklärt.**

**12.2.1 Ausgleichsbedarf (Bewertung Bestand)**

Es besteht ein Ausgleichsbedarf von 9.739 m<sup>2</sup>.

TYP	Kategorie	WERT	Fläche	Ausgleichsbedarf
Sandmagerrasen mehrschürig	Kat. III	1,5	2.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
Grünland mehrschürig	Kat. II	0,7	1.070 m <sup>2</sup>	749 m <sup>2</sup>
Straße		0,0	2.405 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Trittrassen	Kat. I	0,2	299 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
bebaut		0,0	474 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
bebaut		0,0	262 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
bebaut		0,0	423 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Mischwald	Kat. III	1,0	1.104 m <sup>2</sup>	1.104 m <sup>2</sup>
bebaut		0,0	727 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Böschung_artenreich	Kat. II	0,5	95 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>
Laubwald	Kat. II	1,0	889 m <sup>2</sup>	889 m <sup>2</sup>
Grünland mehrschürig	Kat. II	0,7	490 m <sup>2</sup>	343 m <sup>2</sup>
Grünland_artenreich	Kat. II	0,8	531 m <sup>2</sup>	425 m <sup>2</sup>
Verbuschung	Kat. III	1,0	667 m <sup>2</sup>	667 m <sup>2</sup>
Grünland mehrschürig	Kat. II	0,7	691 m <sup>2</sup>	484 m <sup>2</sup>
Grünland_artenreich	Kat. II	0,8	631 m <sup>2</sup>	505 m <sup>2</sup>
Garten	Kat. I	0,5	449 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>
bebaut		0,0	518 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
bebaut		0,0	834 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
bebaut		0,0	701 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
bebaut		0,0	477 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Garten	Kat. I	0,5	684 m <sup>2</sup>	342 m <sup>2</sup>
Hecke	Kat. III	1,0	48 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>
bebaut		0,0	223 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Garten		0,7	257 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
Grünland mehrschürig	Kat. II	0,7	884 m <sup>2</sup>	619 m <sup>2</sup>
Hecke	Kat. II	0,7	76 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>
				9.739 m <sup>2</sup>

### 12.3 Bewertung Planung: Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches

Typ	Kategorie	Bestand	Planung	Aufwertung	Fläche	Ausgleich
Extensiver Sandmagerrasen aus Grünland_mehrschürig	Kat. II nach Kat. III	0,7	2,5	1,0	560 m <sup>2</sup>	560 m <sup>2</sup>
Magerwiese, extensiv aus Grünland_mehrschürig	Kat. II nach Kat. III	0,7	1,7	1,0	165 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>
						725 m <sup>2</sup>

### 12.4 Bewertung Planung: Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches

Typ	Faktor	Fläche	Ausgleich
Extensiver Sandmagerrasen aus mehrschürigem Sandmagerrasen	1,0	319 m <sup>2</sup>	319 m <sup>2</sup>
Magerwiese in Magerrasen (Flur-Nr. 1615), anteilig	1,0	977 m <sup>2</sup>	977 m <sup>2</sup>
Magerwiesenbrache in Magerrasen (Flur-Nr. 1620), anteilig	1,0	324 m <sup>2</sup>	324 m <sup>2</sup>
Magerwiese in Magerrasen (Flur-Nr. 1598+1599), anteilig	1,0	275 m <sup>2</sup>	275 m <sup>2</sup>
Umwandlung Mischwald (80 % Nadelholz) in Auwald und Edellaubwald, Aspenrain Fl.Nrn. 1737/2 + 1739 (Teilflächen)	0,8	8.900 m <sup>2</sup>	7.120 m <sup>2</sup>
			9.015 m <sup>2</sup>

**Die gesamte Ausgleichsfläche innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches beträgt 9740 m<sup>2</sup>.**

#### 12.4.1 Ökologische Ausgleichsfläche im Wald - Fläche außerhalb des Geltungsbereiches

Da die Gemeinde Rüdenau keine weiteren Grünflächen besitzt, die einer intensiven Nutzung entzogen werden können, wurde mit dem Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt und der Unteren Naturschutzbehörde Miltenberg die Ausweisung von Ausgleichsflächen im Wald betrachtet.

Es wurde folgender Waldbestand als Ausgleichsfläche festgesetzt:

Fl.-Nr. 1737/2 (Teilfläche)

Fl.-Nr. 1739 (Teilfläche)

mit zusammen

7.120 m<sup>2</sup> Nettofläche/Ausgleichsfläche, (8.900 m<sup>2</sup> Bruttofläche)

Waldort:

8 a<sup>2</sup> Aspenrain

Forstlicher Standort:

eng begrenzte feuchte Bachrinnen und Bachanschwemmungen mit Randbereichen aus frischen sandigen Lehmen

Forstliche Ausgangslage:	licht geschlossener bis lichter Verjüngungsbestand aus Fichten (Anteil 50%), Kiefern (Anteil 40%); und jeweils einem 5%-igen Anteil von Schwarzerlen und Buchen Bestandsgröße: 4,2 ha
Bestandsalter:	119 Jahre (95-131 Jahre)
Geplante Maßnahmen der Forsteinrichtung (Stand: 01.01.2002):	Weiterführung vorhandener Verjüngungskerne aus Fichten, Kiefern und Buchen. Rändelung der Altholzteile. Im Wesentlichen auf Naturverjüngung setzen, Edellaubholz in Lücken und Fehlstellen pflanzen.
Bestockungsziel:	Fichten-Buchen-Laubholzbestand
Verjüngungsziel:	50% Fichte, 30% Buche, 20% Edellaubholz

#### **12.4 Umsetzung und Größe der Ausgleichsmaßnahmen**

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

Die Ausgleichsflächen werden in zwei Kategorien unterschieden. Zum einen werden bestehende Grünflächen zu Biotopflächen mit dem Entwicklungsziel bodensaurer Magerrasen und Sandmagerrasen bzw. Sandrasen entwickelt, zum anderen werden Waldflächen aus der Nutzung gezogen.

Die Umsetzung der Entwicklung einer Biotopfläche soll bereits vor Beginn der Bauarbeiten zur Erschließung sowie der Bebauung der betroffenen § 30 BNatSchG - Flächen erfolgen. Somit sind nach Abschluss der privatrechtlichen Regelungen zur Nutzung der Grundstücke die geplanten Arbeiten umzusetzen. Diese erfolgen in direkter Zusammenarbeit mit dem Gutachter des Büro ÖAW, der die Maßnahme betreuen wird.

Für die als Ausgleichsflächen festgelegten Waldflächen muss eine Vereinbarung mit der Gemeinde Rüdenau geschlossen werden, die die genaue Vorgehensweise und die festgesetzten Maßnahmen beinhaltet.

Da die Sicherung der Flächen auf Dauer erfolgen muss, sind entsprechende Einträge in das Grundbuch erforderlich.

Parallel hierzu, bzw. nach Rechtskraft des Bebauungsplanes werden die festgelegten Ausgleichsflächen mittels Formblatt und Lageplan dem Landesamt für Umweltschutz gemeldet.

#### **13. Grünflächenplanung**

Möglichst lange vor Erstellen der Rohbauten ist die Abstandsfläche von mind. 25 m von der vorgegebenen Baulinie zum Waldrand in Niederwald umzuwandeln, das heißt Bäume bis 10 m bleiben erhalten, Bäume die größer als 10 m sind werden auf Stock gesetzt. Der neu entstandene Waldrand ist auf einer Tiefe von mind. 10 m zu

durchforsten. Labile und über 25 m hohe Bäume sind zu entnehmen. Die vorhandene Laubholzbestockung, dieses 10 m-Bereichs ist mit Halbbäumen und Sträuchern zur Ergänzungspflanzung dort anzureichern, wo Fehlstellungen sichtbar werden. Dieser 10 m-Bereich sollte zukünftig auch funktionsgerecht bewirtschaftet werden (Entnahme zu hoch wachsender Bäume, geschlossener Waldrand, Sicherstellung des Aufgleitens aufprallender Winde durch einen abgestuften Waldrand).

Pflanzliste für Waldrand - Ergänzungspflanzungen

crataegus monogyna	Weißdorn
corylus avellana	Haselnuss
ligustrum vulgarea	Liguster
euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
sorbus aucuparia	Vogelbeere
acer campestre	Feldahorn

Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze werden folgende Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgelegt:

Die Bepflanzung muss ausschließlich mit heimischen Gehölzen und groß kronigen Laubbäumen aus der unten angeführten Liste erfolgen:

Standortheimische Bäume:

acer pseudoplatanus	Bergahorn
fraxinus excelsior	Esche
salix alba "Liempde"	Silberweide
acer platanooides	Spitzahorn
quercus robur	Stieleiche
tillia cordata	Winterlinde
acer campestre	Feldahorn
carpinus betulus	Hainbuche
prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzabstand Bäume: 15 m (Stammumfang 16 - 18 cm )

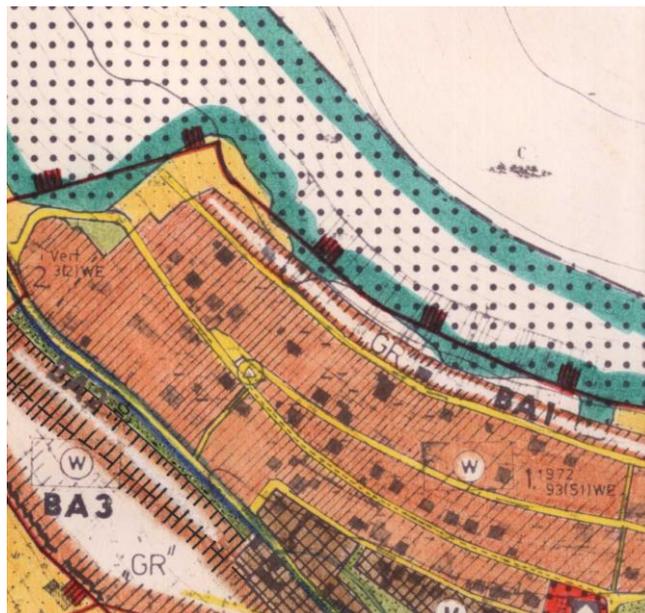
Pflanzabstand Bäume: 8 m (Stammumfang 12 - 14 cm )

Standortheimische Sträucher:

crataegus monogyna	Weißdorn
corylus avellana	Haselnuss
rosa canina	Hundsrose
ligustrum vulgarea	Liguster
frangula alnus	Faulbaum
cornus sanguinea	roter Hartriegel
euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
salix purpurea	Purpurweide
salix aurita	Öhrchenweide

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht überbaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.

14. Planauszug Flächennutzungsplan



15. Verwirklichung des Vorhabens

Nach Fassung des Satzungsbeschlusses und Bekanntmachung desselben, erlangt der Bebauungsplan "Rosenberg-Kapellenweg II" seine Rechtskraft.

Bereits im Zuge der Aufstellung müssen in enger Zusammenarbeit mit dem Büro ÖAW die Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vorbereitet und jahreszeitmäßig angelegt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen im Wald sind, ebenso wie die verbleibenden Ausgleichsmaßnahmen dinglich zu sichern.

Der Ausbau der Erschließungsstraße mit der Errichtung der Mischwasserkanalisation kann nach Satzungsbeschluss erfolgen, da diese keine Auswirkungen auf die hochwertigen § 30 NatSchG-Flächen haben.

Im Anschluss daran kann mit der Bebauung der einzelnen Flächen begonnen werden.

Aufgestellt:  
Miltenberg, den 07.06.2016  
Miltenberg, den 09.05.2017

Rüdenau, den 07.06.2016  
Rüdenau, den 09.05.2017

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

.....  
Käsmann, 1. Bürgermeister