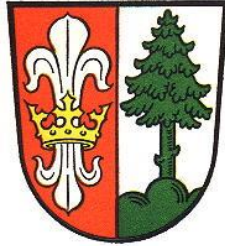


MARKT SCHNEEBERG
LANDKREIS MILTENBERG



VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN

"PAKETUMSCHLAGHALLE
FA. BREUNIG"

AUFSTELLUNG

BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. (8) BauGB

BEARBEITET:

INGENIEURBÜRO
BERND EILBACHER
BISCHOFFSTRASSE 62
63897 MILTENBERG
MARKT SCHNEEBERG

Inhaltsverzeichnis

1. **Anlass der Planung**
 2. **Ziele und Zwecke der Planung**
 3. **Bestehende Rechtsverhältnisse**
 4. **Vorbereitende Bauleitplanung**
 5. **Verfahrensschritte**
 6. **Räumlicher Geltungsbereich**
 7. **Entfernungen**
 8. **Derzeitige Nutzung des Geländes**
 9. **Geplante bauliche Nutzung**
 10. **Erschließung**
 11. **Kenndaten der Planung**
 12. **Umweltbericht**
 13. **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung-
Ausgleichsberechnung**
 14. **Planauszug Flächennutzungsplan**
 15. **Verwirklichung des Vorhabens**
-
- Anlage 1 **Vorhaben- und Erschließungsplan**
 - Anlage 2 **Geländeschnitte**
 - Anlage 3 **Ansichten**
 - Anlage 4 **Zusammenfassende Erklärung zur Betroffenheit streng
geschützter Arten und europäischer Vogelarten**
 - Anlage 5 **Hochwasserplan**
 - Anlage 6 **entfernt (lt. Sitzung vom 07.09.2018)**
 - Anlage 7 **Schallimmissionsprognose Y1031/001-01
Wölfel Engineering GmbH vom 15.01.2018**
 - Anlage 8 **Lageplan und Höhenplan der einmündeten Straße**

1. Anlass der Planung

Die Fa. Breunig ist ein in Schneeberg ansässiges Unternehmen, das im Paketdienst tätig ist.

Das Betriebsgrundstück befindet sich am östlichen Ortsrand des Marktes Schneeberg, an der Bundesstraße B 47 gelegen und ist über eine Zufahrt, die auch den Bauhof des Marktes Schneeberg erschließt, erreichbar.

Auf dem Betriebsgelände befinden sich zwei Gebäude sowie befestigte Fahr- und Lagerflächen.

Die Fa. Breunig plant, eine neue Paketumschlaghalle am derzeitigen Firmenstandort zu errichten, um die Paketverteilung, die derzeit im Freien stattfindet, in überdachten Räumen, wetterunabhängig, durchzuführen.

Hierzu wird auf dem derzeitigen Holzlagerplatz, im östlichen Grundstücksbereich, ein Gebäude errichtet, an dem die anliefernden Fahrzeuge andocken, um die Pakete auszuladen.

Die verbleibenden, ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen werden zu Ausgleichs- und Grünflächen, auf denen Pflanzgebote festgesetzt werden.

Der Betriebsablauf, der lt. Antragsteller in der Zeit von 5.00 - 18.00 Uhr stattfindet, stellt sich wie folgt dar:

Im Zeitraum zwischen 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr werden die Pakete von 4 - 5 LKW angeliefert und auf max. 15 Kleintransporter verteilt.

Es finden keine Lieferungen an Sonn- und Feiertagen statt.

Die derzeitige Verteilung erfolgt von Hand, es sind keine Gabelstapler erforderlich. Lediglich ein Fahrzeug mit einem Gesamtgewicht von 7,5 to ist im Einsatz, alle weiteren Fahrzeuge sind kleiner als 7,5 to.

Durch die geplante Errichtung der Paketumschlaghalle werden die Pakete nicht mehr im Freien sondern innerhalb des Gebäudes sortiert und anschließend über Förderbänder in Kleintransporter zur Auslieferung verladen.

Gemäß Aussage des Antragstellers, wird sich aufgrund der Errichtung der Paketumschlaghalle der ankommende und abfahrende Lieferverkehr nicht erhöhen. Sie dient in erster Linie der schnelleren und wetterunabhängigen Verteilung der Pakete.

Da diese Bauleitplanung lediglich das Vorhaben der Fa. Breunig beinhaltet und die Planung des Gebäudes bereits vorlag, wurde auf Antrag der Fa. Breunig in der Marktgemeinderatssitzung vom 18.04.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Paketumschlaghalle Fa. Breunig" beschlossen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Paketumschlaghalle Fa. Breunig" hat folgendes Ziel:

- Regelung der Bebauung

- Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches gem. Eingriffsregelung
- Regelung der Erschließung

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Fa. Breunig.

Die Erschließungsstraße „Stocketswiesen“ wird öffentlich gewidmet.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Paketumschlaghalle Fa. Breunig" liegt zur Hälfte innerhalb von im Flächennutzungsplan festgelegten Gewerbeflächen.

Es wird parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Paketumschlaghalle Fa. Breunig" der Flächennutzungsplan des Marktes Schneeberg geändert.

Für die vollständig im Geltungsbereich liegenden Grundstücke mit den Fl.Nrn.:
1078, 1079, 1081, 1081/1, 1082, 1082/1, 1083, 1516, 1520, 1521, 1522, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1533

sowie teilweise betroffenen Grundstücke Fl.Nrn.:
1070, 1078/3, 1277/3, 1277/86, 1523, 1532

werden Gewerbegebietsfläche gem. § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO festgelegt.

5. Verfahrensschritte

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Paketumschlaghalle Fa. Breunig" werden folgende Verfahrensschritte vorgesehen:

Die betroffene Öffentlichkeit wird gem. § 3 Abs.1 BauGB im Zuge einer Auslegung in der Zeit vom 17.01.2013 bis 18.02.2013 am Aufstellungsverfahren beteiligt. Parallel hierzu werden die betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gehört.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.04.2018 bis zum 25.05.2018 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2018 bis 25.05.2018 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 10.07.2018 bis zum 03.08.2018 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.06.2018 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12.07.2018 bis 03.08.2018 öffentlich ausgelegt.

6. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des geplanten Gebietes "Paketumschlaghalle Fa. Breunig" liegt am östlichen Ortsrand des Marktes Schneeberg an der Bundesstraße B 47.

6.1 Lage

Der Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.Nrn:

1078, 1079, 1081, 1081/1, 1082, 1082/1, 1083, 1516, 1520, 1521, 1522, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1533,

sowie teilweise 1070, 1078/3, 1277/3, 1277/86, 1523, 1532

der Gemarkung Schneeberg und ist wie folgt umgrenzt:

im Norden	durch die Bundesstraße B 47
im Westen	durch die bebauten Grundstücke Fl.Nr. 1070 und 1078/4
im Südes	durch den Marsbach und die Fl.Nr. 3490/13
im Osten	durch landwirtschaftliche Flächen mit den Fl.Nrn.: 1523, 1526, 1532, 1534, 1541

6.2 Größe

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,06 ha.

6.3 Beschaffenheit

Das geplante Baufeld liegt erhöht auf einer, bis dahin als Holzlagerplatz genutzten, Fläche im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches auf einer Höhe von ca. 179,00 m ü. NN.

Die mittlere Höhenlage der Fahrflächen liegt bei ca. 178,50 m ü. NN.

Die Fläche liegt in der Talau des Marsbaches, deren Untergrund aus überwiegend quartären Ablagerungen (Tone, Schluffe, Sande, Kiese) gebildet wird. An den Hanglagen des Tales herrscht hingegen das Verwitterungsgestein (Hangschutt) des unteren Buntsandsteines vor.

7. Entfernungen

Die Entfernung des geplanten Gebietes "Paketumschlaghalle Fa. Breunig" beträgt

zur Ortsmitte Schneeberg ca. 1.000 m

zum Anschluss an den Fernverkehr unmittelbar über die Bundesstraße B 47

zum Anschluss an den Bahnverkehr ca. 900 m

8. Derzeitige Nutzung des Geländes

Das Gelände wird fast vollständig gewerblich genutzt.

Im westlichen Teilbereich befinden sich zwei Gebäude, auf der befestigten Fläche wird das Paketumladen abgewickelt, weitere Flächen dienen der Holzlagerung, die im Zuge der Bebauung wegfällt.

Im Bebauungsplanentwurf ist die derzeit teils in Asphalt-, teils in Schotterbauweise befestigte Fläche dargestellt.

Die im östlichen Teilbereich liegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, bzw. dienen als Pferdekoppel.

9. Geplante bauliche Nutzung

9.1 Art der baulichen Nutzung

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

- Gewerbegebiet GE nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 der BauNVO

9.2 Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl 0,8
- Geschossflächenzahl 1,6
- Höhe der baulichen Anlagen Traufhöhe max. 11,5 m
- Zahl der Vollgeschosse II

9.3 Bauweise

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

10. Erschließung

10.1 Verkehrserschließung

Das Grundstück der Fa. Breunig wird zurzeit über einen unbefestigten Erschließungsweg erschlossen.

Um eine ordnungsgemäße Zufahrt zu gewährleisten, wurde in den Bebauungsplanentwurf die geplante Einmündungssituation in die Bundesstraße B 47 dargestellt. Diese ist im Zuge der Baumaßnahme herzustellen.

Der bestehende Weg wird in Asphaltbauweise ausgebaut.

10.2 Elektrische Energie

Die Stromversorgung erfolgt durch die Fa. Bayernwerk Netz GmbH.

10.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über das Netz des Marktes Schneeberg sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung für den Erstangriff ist durch das gemeindliche Netz gesichert, weiteres erforderliches Löschwasser kann dem Marsbach entnommen werden.

Für die geplante Paketumschlaghalle wird keine Wasserversorgung erforderlich, da sich hierin keine Sanitärräume befinden.

10.4 Abwasser- und Abfallbeseitigung

Da keine Sanitärräume in der geplanten Paketumschlaghalle geplant sind, wird kein Abwasser anfallen.

Die Sanitärräume und Aufenthaltsräume befinden sich in einem bereits bestehenden Betriebsgebäude.

Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist dem Marsbach zuzuleiten. Sofern die Vorgaben der " Technischen Regeln für das Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG)" eingehalten werden, kann die Einleitung gemäß Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG erlaubnisfrei im Rahmen des Gemeindegebrauches erfolgen. Andernfalls ist beim Landratsamt Miltenberg - Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz - für die Einleitung eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG, Art. 15 BayWG zu beantragen.

Die Abfallbeseitigung liegt im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Miltenberg.

10.5 Überschwemmungsgebiet des Morsbaches

Eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung wurde nach § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) am 25.07.2013 erteilt.

Das Wasserwirtschaftsamt hat im November 2015 das Überschwemmungsgebiet neu berechnen lassen. Diese ergab eine Verschiebung der Überschwemmungsgrenze für ein Hochwasser (HQ 100) in Richtung Gewässer.

Der geplante Neubau befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet, aus diesem Grund ist keine Ergänzung zur wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Es wird im Bebauungsplan nachfolgende Nutzungseinschränkung festgesetzt: Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind keine abflussbehindernden Maßnahmen zulässig, wie Geländeänderungen/Aufschüttungen, Einfriedungen, Abgrenzungen und eine kurzfristige Lagerung von Materialien und Geräten.

11. Kenndaten der Planung

Flächennutzung

Bruttofläche Bebauungsplan	1,06 ha	100 %
Verkehrsflächen öffentlich	0,046 ha	4,5 %
Bauflächen und Fahrflächen	0,57 ha	54 %

Grün- und Böschungsflächen	0,25 ha	24 %
Festsetzung zum Erhalt von Grünfläche	0,037 ha	3,5 %
Ausgleichsflächen innerhalb der Baugrenze	0,095 ha	9 %
Böschung an B 47	0,05 ha	5 %

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

12.1 Allgemeines

12.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Paketumschlaghalle Fa. Breunig" betrifft eine ca. 1,06 ha große Fläche am östlichen Ortsrand des Marktes Schneeberg.

Die zu bebauende Fläche befindet sich im Privateigentum der Fa. Breunig und wird bereits zum Großteil gewerblich zur Umverteilung von Paketen genutzt.

Hierzu werden von ankommenden LKW die zu verteilenden Pakete ab- und in Kleintransporter eingeladen. Diese dienen als Lieferfahrzeuge.

Zurzeit wird der Verladevorgang auf den bereits bestehenden Lager- und Fahrflächen, die teilweise in Asphalt- oder Schotterbauweise hergestellt sind, durchgeführt. Da keine Überdachung vorhanden ist, kommt es an regnerischen Tagen zu Problemen bei der Verteilung in die verschiedenen Lieferfahrzeuge.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit geschaffen werden, eine Paketumschlaghalle zu errichten, die für den geregelten Betriebsablauf der Fa. Breunig dringend erforderlich ist.

Durch die Errichtung der geplanten Paketumschlaghalle wird sich der ankommende und abfahrende Lieferverkehr, gemäß Aussage des Antragstellers, nicht erhöhen.

Da ein Teil des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet ist, muss dieser im Parallelverfahren geändert werden.

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

12.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt-relevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

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

12.2 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.

12.2.1 Schutzgut Klima- und Lufthygiene

Beschreibung:

Die im Geltungsbereich der Bebauungsaufstellung befindlichen Flächen liegen am östlichen Ortsrand des Marktes Schneeberg, nördlich des Marsbach und unmittelbar an der Bundesstraße B 47.

Südlich angrenzend finden sich Bäume entlang des Marsbaches, in östlicher Richtung grenzen landwirtschaftliche Flächen an, die teilweise als Pferdekoppel genutzt werden und brach liegen. Hierauf befinden sich keine Bäume und Sträucher.

Weiter in östlicher Richtung, in ca. 250 m Entfernung und oberhalb der Bundesstraße, beginnen die Waldflächen der Taläcker.

In westlicher Richtung grenzen bebaute Gewerbegebietsflächen entlang der B 47 an.

Nordwestlich und nördlich der B 47 befindet sich das Baugebiet Roscheklinge, nordöstlich grenzen die Waldflächen des Holunderweinberges an.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden zum Großteil bereits gewerblich genutzt. Neben zwei bestehenden Gebäuden sind die ebenfalls bestehenden Lager- und Fahrflächen teilweise in Asphalt oder Schotterbauweise befestigt.

Das gesamte Gebiet hat aufgrund der Lage und des Bewuchses sowie der teilweisen Nutzung als Gewerbeflächen keinen Einfluss auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene

Auswirkungen:

Durch die geplante Errichtung der Paketumslaghalle wird eine Fläche von ca. 875 m², inkl. Überdachungen, bebaut. Ein Teilbereich von ca. 930 m² wird als weitere Umfahrfläche in Schotterbauweise ausgebaut, weiterhin wird im südwestlichen Bereich ein Mitarbeiterparkplatz auf bereits befestigter Fläche in einer Größe von 125 m² errichtet.

Die geplante Errichtung der Halle wird auf der bereits befestigten Betriebsfläche errichtet.

Die Flächen die sich im östlichen Geltungsbereich befinden, werden zu Grün- und Ausgleichsflächen.

Das geplante Gebäude darf eine max. Firsthöhe von 11,5 m erreichen und ragt, aufgrund der bestehenden Höhenlage zwischen Bundesstraße (ca. 185,5 m ü. NN) und Marsbach (Ufer ca. 177,30 m ü. NN), bzw. Holzlagerplatz (ca. 179,5 m ü. NN), ca. 5,5 m über das Niveau der Bundesstraße B 47.

Im Zuge der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Pkt. 13. ff) wird der östliche Bereich gemäß Darstellung im Bebauungsplan eingegrünt und die landwirtschaftlichen Flächen der Entwicklung einer Magerwiese zugeführt.

Auf Teilen der verbleibenden Grünflächen werden Eingrünungsmaßnahmen mittels Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Durch die Errichtung der geplanten Paketumslaghalle wird sich lt. Antragsteller keine Erhöhung des Zuliefer- und Abfahrverkehrs ergeben.

Ergebnis:

Aufgrund der geringen Eingriffsfläche und der Pflanzgebote, auch im Zuge der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene.

12.2.2 Schutzgut Boden

Die zu befestigende Fläche in der Größe von ca. 930 m² grenzt unmittelbar an die bestehenden Fahr- und Lagerflächen an und wird als landwirtschaftliche Fläche, bzw. Pferdekoppel intensiv genutzt.

Die Fläche liegt in der Talau des Marsbaches, deren Untergrund aus überwiegend quartären Ablagerungen (Tone, Schluffe, Sande, Kiese) gebildet wird. An den Hanglagen des Tales herrscht hingegen das Verwitterungsgestein (Hangschutt) des unteren Buntsandsteines vor.

Nach Oberbodenabtrag wird bindiger Boden vermutet.

Auswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt werden ca. 930 m² versiegelt.

Es werden keine größeren Erdmassenbewegungen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen vorgesehen, da das Gelände, aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den bestehenden Lagerflächen, in seiner bestehenden Form und Lage direkt bebaut werden kann.

Aufgrund des geringen Flächeneingriffes ergibt sich eine geringe Belastung des Schutzgutes Boden.

Ergebnis:

Das Schutzgut Boden erfährt durch die mögliche Versiegelung von ca. 0,09 ha Baufläche innerhalb des Geltungsbereiches eine geringe Beeinträchtigung.

12.2.3 Schutzgut Grundwasser , Oberflächenwasser

Beschreibung:

Grundwasser:

Aufgrund der Nähe zum Marsbach und der Lage in der Talau wird Grundwasser in geringer Tiefe vermutet.

Oberflächenwasser:

Oberflächenwasser kann zurzeit auf den unbefestigten Flächen versickern, bzw. entwässert durch die natürliche Geländeneigung in den Marsbach.

Niederschlagswasser auf den befestigten Flächen und Dachflächen entwässert ebenfalls in den Marsbach.

Auswirkungen:

Grundwasser:

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird ein Gebäude ohne Kellergeschoss errichtet.

Wie bereits beschrieben, werden keine größeren Erdmassenbewegungen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen vorgesehen.

Oberflächenwasser:

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Fahrflächen soll dem Marsbach

zugeleitet werden.

Baubedingt ergeben sich geringe Einwirkungen.

Ergebnis:

Grundwasser:

Nach Abschluss der Bauarbeiten zur Errichtung von innerbetrieblichen Fahrflächen und einer Paketumschlaghalle ergeben sich keine Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel.

Oberflächenwasser:

Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist dem Marsbach zuzuleiten. Sofern die Vorgaben der " Technischen Regeln für das Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG)" eingehalten werden, kann die Einleitung gemäß Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG erlaubnisfrei im Rahmen des Gemeingebrauches erfolgen. Andernfalls ist beim Landratsamt Miltenberg - Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz - für die Einleitung eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG, Art. 15 BayWG zu beantragen.

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

12.2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Aufgrund des geringen Eingriffes in landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen, die keinen Bewuchs aufzeigen, wurde nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Miltenberg vereinbart, das Gebiet von einem Gutachter des Büro "Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg", welches auch für weitere Gutachten des Martes Schneeberg tätig ist, begehen zu lassen und das Ergebnis in einer kurzen artenschutzrechtlichen Beschreibung darzulegen.

Die Begehung ergab eine "Zusammenfassende Erklärung zur Betroffenheit streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten", die als Anlage 3 der Begründung beigefügt ist.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

Der Verlust an potentiellen Brutstätten für europäische Vogelarten nach Art. 1 der VSR sowie die Reduzierung von Nahrungshabitaten für streng geschützte Säugetiere wird als gering und nicht erheblich gewertet.

Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten können aufgrund ungeeigneter Standortbedingungen ausgeschlossen werden.

Da das Vorkommen von Reptilien (Zauneidechsen und Schlingnattern) nicht ausgeschlossen werden kann, wird die Anlage von Zauneidechsenhabitaten zur Eingriffsminimierung als ausreichend angesehen.

Um für weitere Tiergruppen (Amphibien, Fische, Geradflügler, Käfer, Libellen und Weichtiere zu schützen, sollen Havarien, die das angrenzende Gewässer erheblich beeinträchtigen ausgeschlossen werden.

Aufgrund der hohen Trittbelastung und der Überweidung der betroffenen landwirtschaftlichen Fläche, sind Vorkommen der beiden Wiesenknopf-Ameisenbläulinge nicht zu erwarten.

Jedoch soll in den talseitigen Randbereichen eine Tabufläche eingerichtet werden.

Es sind keine Landschaftsschutzgebiete betroffen.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Die Hauptbautätigkeit wird aufgrund der Lage des geplanten Gebäudes im nordöstlichen Teilbereich stattfinden.

Aufgrund der bereits bestehenden Schotter- und Asphaltflächen wird der Bereich zur Talaue hin baulich nicht verändert.

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

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch das Vorhaben werden ca. 930 m² zusätzliche Flächen dauerhaft versiegelt und gehen als Lebensraum verloren.

Es ist nicht mit einer zusätzlichen Zerschneidungs- oder Barrierewirkung zu rechnen, da eine vorhandene Ausweichmöglichkeit nach Süden und Westen besteht.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Planung wird sich das Be-, Ent- und Umladen von Paketen rund um das geplante Gebäude verlagern.

Eine Ausweitung des Anlieferverkehrs und damit eine Aufstockung der Verteilfahrzeuge sind nicht geplant.

Es findet somit keine Änderung der derzeitigen betriebsbedingten Auswirkungen statt.

Ergebnis:

Durch die Errichtung der geplanten Paketumschlaghalle werden ca. 930 m² landwirtschaftlich intensiv genutzter Flächen versiegelt.

Durch die Begehung des Gutachters wurde festgestellt, dass die Baumaßnahme geringe bis keine Einwirkungen auf europäisch geschützte Vogelarten bzw. streng geschützte Pflanzenarten ergibt.

Als Eingriffsminimierung werden Habitate für Zauneidechsen in Form von Steinhaufen im Böschungsbereich der Bundesstraße sowie in der südlichen Grünfläche festgelegt.

Weiterhin wird eine Tabufläche festgesetzt, die auch im Zuge der Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden darf.

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

12.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Auf dem betroffenen Grundstück befinden sich bereits zwei Gebäude. Weiterhin ist der Großteil der Fläche in Asphalt- oder Schotterbauweise befestigt.

Die Fläche liegt ca. 6 m unterhalb der Bundesstraße B 47 und ist von dieser aus gut einsehbar. Es befinden sich keine Bäume oder Sträucher auf dem Gelände.

Auswirkungen:

Durch die Errichtung der geplanten Paketumschlaghalle wird ein weiteres Gebäude errichtet, das aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan (Firsthöhe max. 11,5 m) ca. 5,5 m über das Niveau der Bundesstraße B 47 reicht.

In den Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind Baumpflanzungen entlang der Bundesstraße sowie am östlichen Geltungsbereichsrand festgelegt, die den gesamten Betriebsbereich optisch umgrenzen.

Ergebnis:

Aufgrund der Eingrünungsmaßnahmen ergeben sich geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild.

12.2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Unternehmen der Fa. Breunig, die einen Paketdienst unterhält.

Wie bereits oben erläutert, werden die Pakete zwischen 14.00 Uhr und 18.00 Uhr durch max. 5 LKW angeliefert, die Pakete auf Kleintransporter verteilt und anschließend ausgefahren. Die Sortierarbeiten finden sämtlich im Freien statt und liegen gem. 18. BlmschV im Tageszeitraum zwischen 5.00 Uhr und 18.00 Uhr.

Auswirkungen:

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

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

Anlagen- und betriebsbedingt ergeben sich durch die Errichtung der Paketumschlaghalle keine weiteren Geräuschemissionen, da die Erweiterung der Zustellmenge nicht geplant ist.

Die bisher im Freien stattfindenden Umladearbeiten werden dann innerhalb des Gebäudes erfolgen, was die betriebsbedingten Geräuschemissionen auf den an- und abfahrenden Verkehr reduziert.

Bereits im Vorfeld wurde eine Anfrage an die Abteilung Immissionsschutz des Landratsamtes Miltenberg gestellt und um die Erfordernis eines Lärmgutachtens nachgefragt. Der hierauf zugesandte Fragenkatalog mit den entsprechenden Angaben des Betriebsinhabers wird als Anlage 6 der Begründung beigelegt.

Ergebnis:

Durch die Errichtung der geplanten Paketumschlaghalle werden die Emissionen durch das Verladen der Pakete erheblich reduziert.

Die Anliefer- und Transportfahrzeuge docken an das geplante Gebäude an, in dem die Umverteilung mittels Förderbänder oder von Hand stattfindet.

Da keine Erhöhung des Paketumschlages geplant ist, ergeben sich somit keine Einwirkungen auf das Schutzgut Mensch.

12.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Zurzeit liegen keine Hinweise vor, die auf ein Vorhandensein von Bodenaltertümern im Geltungsbereich schließen lassen.

Auswirkungen:

Bodendenkmäler:

Sollten bei den Bauarbeiten Funde von Bodendenkmälern auftreten, sind diese zu sichern und gemäß den Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu bergen.

Ergebnis:

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

12.2.8 Lage im Überschwemmungsbereich

Das Betriebsgelände der Fa. Breunig liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet des Marsbach. Betroffen hiervon sind die beiden bereits bestehenden Gebäude sowie teilweise die Lager- und Fahrflächen.

Die geplante Paketumschlaghalle wird auf dem ehemaligen Holzplatz errichtet, der erhöht im nördlichen Bereich der bisherigen Lager- und Fahrflächen liegt.

Bereits im Jahr 2005 wurde die Errichtung eines weiteren Gebäudes geplant und hierfür die Vermessung des Geländes mit der Ausarbeitung von Geländeschnitten beauftragt.

Die Unterlagen des Büro Klingenstein, Amorbach, liegen als Anlage 4 der Begründung bei und zeigen im "Lageplan Überschwemmungsgebiet Hochwasser" die Grenzen der einzelnen HQ-Linien. Ebenfalls beigefügt ist ein Plan mit den im Lageplan eingetragenen Schnitten.

Durch das Büro Narloch wurde in den Lageplan des Büro Klingenstein die geplante Paketumschlaghalle eingearbeitet. Der Plan liegt als Anlage 5 der Begründung bei.

12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

12.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

Folgende Maßnahmen werden als Vermeidungsmaßnahmen festgehalten:

- Pflanzgebot entlang der Bundesstraße B 47 sowie im östlichen Randbereich
- Schaffung von Habitaten für Zauneidechsen in Form von Steinhäufen.

12.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Sollte die Errichtung der Paketumschlaghalle auf dem Gelände der Fa. Breunig nicht realisiert werden können, wird das Unternehmen in eine andere Kommune umsiedeln, da im Markt Schneeberg keine alternativen Flächen zur Verfügung stehen.

12.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlage für die argumentative Darstellung und die Bewertung sowie als Datenquelle wurden die Unterlagen zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie büroeigene Bestandserfassungen verwendet.

12.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf die Einhaltung der Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes wird der Markt Schneeberg in Zusammenarbeit mit dem Bauherrn achten.

12.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Fa. Breunig plant die Errichtung einer Paketumschlaghalle auf ihrem Betriebsgelände, um die zurzeit im Freien stattfindende Umladung angelieferter Pakete in die betriebseigenen Transportfahrzeuge wetterunabhängig abzuwickeln.

Durch diese Baumaßnahme werden ca. 930 m² landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen versiegelt.

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

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen (= allgemein)	Anlagebedingte Auswirkungen (= dauerhaft)	Ergebnis
Klima und Lufthygiene	keine Beeinträchtigung	keine Beeinträchtigung	keine Beeinträchtigung
Boden	geringe Beeinträchtigung	geringe Beeinträchtigung	geringe Beeinträchtigung
Grundwasser, Oberflächenwasser,	geringe Beeinträchtigung	geringe Beeinträchtigung	geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	geringe Beeinträchtigung	geringe Beeinträchtigung	geringe Beeinträchtigung
Landschaft	geringe Beeinträchtigung	geringe Beeinträchtigung	geringe Beeinträchtigung
Mensch	mittlere Beeinträchtigung	keine Beeinträchtigung	keine Beeinträchtigung
Kultur- und Sachgüter	keine Angaben	keine Angaben	keine Beeinträchtigung

13. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ausgleichsberechnung

13.1 Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Paketumschlaghalle Fa. Breunig" werden neue Bauflächen geschaffen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vorbereitet.

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

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

13.2 Flächen innerhalb des Geltungsbereiches

Die im Geltungsbereich befindlichen Flächen und ihre Umgrenzung sind in Pkt. 6 aufgeführt und stellen sich wie folgt dar:

- bestehende Betriebsflächen der Fa. Breunig
- landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesen- und Weideflächen
- bestehende öffentliche Verkehrsflächen

13.3 Bewertung und Berechnung der Eingriffsflächen

In die Berechnung gehen, gemäß Leitfaden in der Bauleitplanung, die Flächen ein, die eine erhebliche und nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung erfahren.

Die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen werden intensiv und teilweise als Pferdekoppel genutzt. Da jedoch in Randbereichen das Vorkommen der Falterarten des Ameisenbläulings nicht auszuschließen ist, wird die Fläche gem. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren, in Kategorie II, Gebiete mit mittlerer Bedeutung, eingestuft.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von 0,8 wird der TYP A gewählt, der eine Eingriffsschwere von 0,8 - 1,0 vorsieht. Gewählt wird der Faktor 0,8.

Da im Geltungsbereich ein Großteil der Flächen bereits in Asphalt- oder Schotterbauweise befestigt sind, werden lediglich die Flächen betrachtet, die im Zuge der Errichtung des geplanten Gebäudes versiegelt werden.

Es ergibt sich somit eine Eingriffsfläche von 930 m².

13.4 Berechnung der Ausgleichsflächen

Lt. Berechnung aus Pkt. 13.3 ergibt sich folgende Ausgleichsfläche

$$930 \text{ m}^2 \times 0,8 = 744 \text{ m}^2$$

Um den Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Paketumschlaghalle Fa. Breunig" auszugleichen, sind Flächen mit einer Gesamtgröße von 744 m² nachzuweisen.

13.5 Festlegung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches wird folgende Ausgleichsfläche festgelegt:

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches wird auf den Teilflächen der Fl.Nrn: 1532, 1527, 1522 und 1523 ein Bereich festgelegt, der mit Laubbäumen und Sträuchern eingegrünt wird.

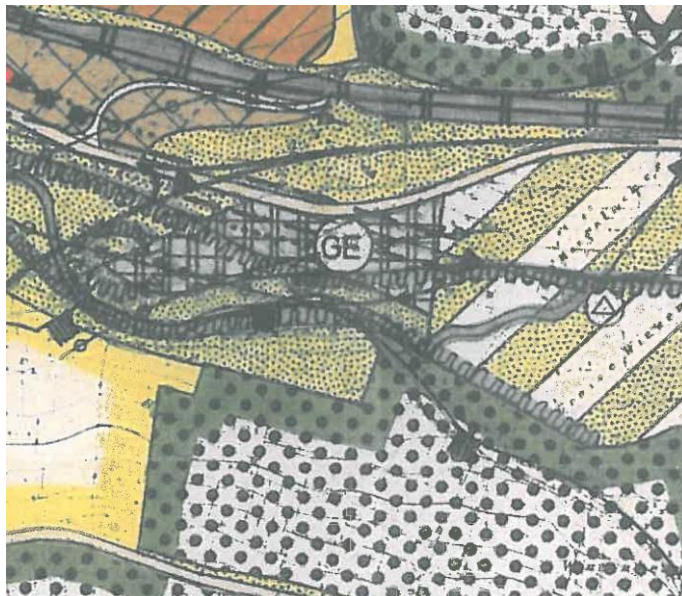
Für den gesamten Bereich wird die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben und die Fläche der extensiven Nutzung zugeführt.

Hierzu wird die gesamte Fläche zweimal pro Jahr (Mai und Oktober) gemäht und das Mähgut abtransportiert. Durch die Entnahme der Nährstoffe entsteht eine Magerwiese, die sich u.a. durch den Samenflug aus den umgebenden Flächen entwickeln kann. Unterstützend kann die Aussaat von autochthonem Saatgut erfolgen.

Die Größe der festgelegten Fläche beträgt 950 m².

14. Planauszug Flächennutzungsplan

14.1 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan



14.2 Im Parallelverfahren geänderter Flächennutzungsplan

**MARKT SCHNEEBERG
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"PAKETUMSCHLAGHALLE FA. BREUNIG"**



15. Verwirklichung des Vorhabens

Sobald die formelle Planreife besteht, möchte die Fa. Breunig mit der Errichtung der Paketumschlaghalle beginnen.

Aufgestellt:

Miltenberg, den 17.12.2012

Miltenberg, den 29.03.2018

Miltenberg, den 29.06.2018

Miltenberg, den 07.09.2018

Schneeberg, den 17.12.2012

Schneeberg, den 29.03.2018

Schneeberg, den 29.06.2018

Schneeberg, den 07.09.2018

Ingenieurbüro
Bernd Eilbacher
Bischoffstraße 62
63897 Miltenberg
Tel.: 09371/7066
e-mail: info@ibemil.de

.....
Erich Kuhn, 1. Bürgermeister