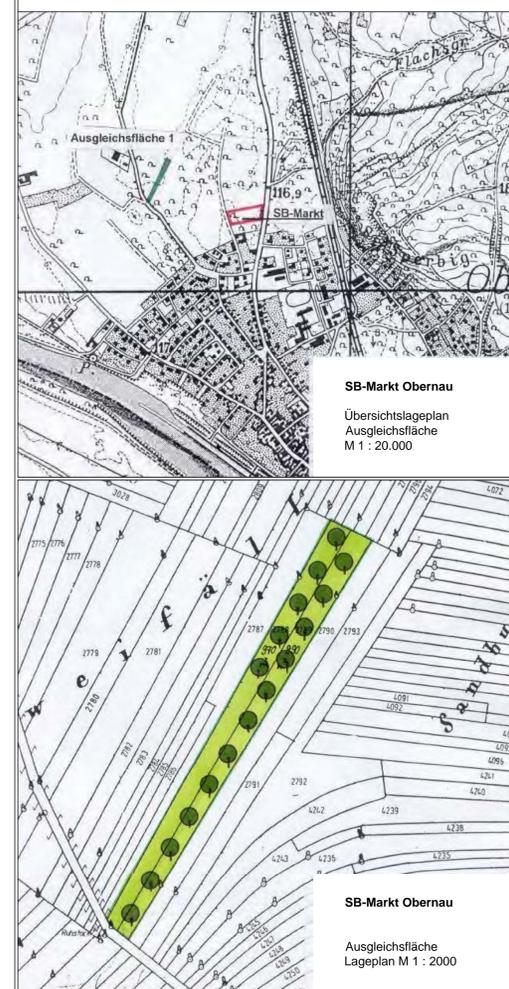




### HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
  - Flurstücksnummern
  - Vorhandene Wohngebäude
  - Vorhandene Neben- und Garagengebäude
  - Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
  - St 2309 Ortsdurchfahrtsgrenze
- NIEDERSCHLAGSWASSER**  
Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit wie folgt zu beseitigen. Auffangen in Zisternen und Wiederverwertung als Brauchwasser. Das Überlaufwasser der Zisternen kann nach Regelung durch entsprechende Verfahren nach Wasserrecht punktuell in den Untergrund versickert werden. Die Anbindung des Überlaufes an die Kanalisation wird zugelassen.
- ZISTERNEN**  
Der Einbau von Zisternen wird empfohlen.
- STELLPLÄTZE**  
Die Gestaltung der Stellplätze bestimmen sich nach Maßgabe des Bebauungsplanes und nicht nach der Stellplatzsatzung.
- IMMISSIONEN**  
Auf die von der Staatsstraße auf den SB-Markt einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbausträger nicht geltend gemacht werden.
- DENKMALSCHUTZ**  
Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmalen sind nach Art. 8 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden und gem. Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung von 1990.

### AUSGLEICHSFLÄCHEN



### FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
**LM** Lebensmittelnaheversorgungsmarkt mit folgender Verkaufsfläche:  
Lebensmittel-Discountmarkt ca. 698 m² Verkaufsfläche  
Getränkemarkt ca. 270 m² Verkaufsfläche  
Bäckereifläche ca. 30 m² Verkaufsfläche  
Betriebswohnungen sind nicht zugelassen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
**ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**  
1 Vollgeschoss, Satteldach, Dachneigung 18° - 22°.  
Wandhöhe bis 4,5 m über natürlichem Gelände.
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
**b** Besondere Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO  
- offene Bauweise jedoch Gebäude über 50 m Länge zulässig.
- VERKEHRSFLÄCHEN**  
öffentliche Verkehrsfläche, die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung  
öffentlicher Wirtschaftsweg, Fuß- und/oder Radweg  
öffentliches Verkehrsgrün, Bankett, Gräben  
Private Verkehrsflächen  
Parkplatz  
Sichtflächen. Innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m Straßenniveau nicht überschreiten.  
Bauverbotszone entlang der Staatsstraße 2309  
Breite 20 m vom Fahrbahnrand.  
Parkflächen für SB-Markt sind widerlich zulässig.  
Straßenbegrenzungslinie
- WERBEANLAGEN**  
Werbeanlagen sind in der 20 m Bauverbotszone nicht zulässig, in der 40 m Anbaubeschränkungzone nur unter bestimmten Voraussetzungen. Ausnahmeweise können Werbeanlagen die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen, nach Zustimmung durch die Fachbehörde genehmigt werden.
- BLENDSCHUTZ ZUR ST 2309**  
Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen. Diese sind vor Errichtung mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

- GRÜNLÄCHEN**  
Private Grünflächen
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT**  
Flächen für die Landwirtschaft
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**  
Grenze des Geltungsbereiches
- DACHDECKUNG**  
Dacheindeckung Bsp. Metalldeckung, die das Grundwasser Bsp. durch Korrosion belasten, sind nicht zugelassen. Dachfarbe in gedockten Tönen.
- FARBGESTALTUNG AUSSENWÄNDE**  
Die Außenwände der Nord- und Westfassaden sind nur in gedeckten Tönen zulässig, keine Signalfarbe verwenden.
- bestehender Sammelkanal  
Leitungsschutzstreifen/Flächen, die durch Grundbucheintrag mit folgenden Dienstarbeiten zugunsten der Stadt Aschaffenburg zu belasten sind:  
1. Leitungsrecht für den Sammelkanal  
2. Bauverbot  
3. Auf Kanalunterhaltsarbeiten eingeschränktes Geh- und Fahrrecht.

### FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG

- FREIFLÄCHENGESTALTUNG**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Planunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen.  
Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...
- PFLANZGEBOT EINZELBÄUME**  
Anpflanzung von Bäumen, Pflanzfläche mind. 2 x 5 m.  
Zu verwenden sind hochstämmige heimische Laubbäume.
- PFLANZGEBOT PRIVATE GRÜNLÄCHE**  
Der am Nordrand verlaufende Grünstreifen ist mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- FASSADENBEGRÜNUNG**  
25 % der Nord- und Westfassade muss begrünt werden. Ausnahmeweise kann auf die Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren für den SB-Markt eine Verschiebung des Gebäudes sowie des Parkplatzes nach Süden erfolgt und hierdurch eine private Grünfläche von mind. 3,0 m Breite entsteht. Der entstehende breitere Grünstreifen sind die Festsetzungen zu bepflanzen.
- NADELGEHÖLZE**  
Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON VER- UND ENTWASSERUNGSLÄITUNGEN**  
Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.  
bestehender Baum, zu erhalten.
- AUSGLEICH**  
Die private Grünfläche und die dort festgesetzten Maßnahmen dienen dem Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft und werden dem Baugrundstück zugeordnet.  
Dem Baugrundstück wird außerdem gemäß § 9 Abs. 1a BauGB die im Stadtgebiet liegende Ausgleichsmaßnahme Flurstücknummern 2788 und 2789 Gemarkung Obernau (Umwandlung einer Ackerfläche in eine extensive Streuobstwiese) zugeordnet. -siehe Bauplan-  
Die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzflächen vom Büro Trölenberg & Vogt ist Bestandteil und der Begründung als Anlage beigefügt.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- bestehendes Kommunikationskabel der Wasser- und Schiffsverkehrsverwaltung Aschaffenburg. Die genaue Lage muss nach einer Ortung ermittelt werden.

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998, S. 137) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 91 Abs. 3 der Bayerische Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-I) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan i. S. d. § 12 Abs. 1 BauGB „SB-Markt Obernau“ für einen Lebensmittelnaheversorgungsmarkt im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 4166, 4171, 4177, und 5154, Gemarkung Obernau, westlich der Maintalstraße (B-Plan Nr. 26/6) vom 17.01.2002, geändert am 20.01.2003, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, den 19.08.2003  
STADT ASCHAFFENBURG

.....  
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 18.11.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 17.10.2002 in der Zeit vom 02.12.2002 bis 23.12.2002 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.11.2002 auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 17.10.2002 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 03.01.2003.

Der Bebauungsplanentwurf vom 20.01.2003 wurde mit Begründungsentwurf vom 20.01.2003 in der Zeit vom 10.06.2003 bis einschließlich 11.07.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. In der Bekanntmachung vom 29.05.2003 wurde angegeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 21.07.2003 den Bebauungsplan vom 17.01.2002, geändert am 20.01.2003 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 20.01.2003 gebilligt.

Aschaffenburg, den 19.08.2003  
STADT ASCHAFFENBURG

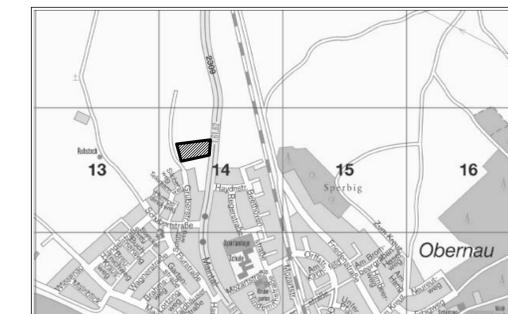
.....  
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 22.08.2003 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstr. 15, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, den 22.08.2003  
STADT ASCHAFFENBURG

.....  
Oberbürgermeister



### STADT ASCHAFFENBURG

#### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NACH § 12 BAUGB

**"SB - MARKT OBERNAU" FÜR EINEN LEBENSMITTELNAHERSORGUNGSMARKT IM BEREICH DER GRUNDSTÜCKE FL. NR. 4166, 4171, 4177 UND 5159, GEMARKUNG OBERNAU WESTLICH DER MAINTALSTRASSE**

Ausgearbeitet: Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021/424101, Fax. 450323

Stadtentwicklung/Stadtplanungsamt

Schäffner	Keßler			
Sachbearbeiter Sommer	Datum 17.10.2002	geändert 20.01.2003	Maßstab 1 : 1000	B-Plan NR. 26/6

## **STADT ASCHAFFENBURG**

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

gem. § 12 BauGB

**„SB-MARKT OBERNAU“**

**FÜR EINEN LEBENSMITTELNAHVERSORGUNGS-  
MARKT IM BEREICH DER GRUNDSTÜCKE FL.NR.  
4166, 4171, 4177 UND 5159, GEMARKUNG OBER-  
NAU WESTLICH DER MAINTALSTRASSE (NR. 26/6)**

**BEGRÜNDUNG**

**INHALTSVERZEICHNIS**

**SEITE**

1. Planungsanlass	3
2. Einordnung in die Gemeinde – und Landesplanung	3
3. Einordnung in die Regionalplanung	3
4. Planungsrechtliche Situation	4
5. Städtebauliche Situation	5
6. Städtebauliche Ziele	5
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
8. Art der baulichen Nutzung	6
9. Maß der baulichen Nutzung	7
10. Städtebauliche Werte und Größe des Geltungsbereiches	8
11. Grünordnung	8
12. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	8
13. Kosten und Finanzierung	8
14. Änderungen nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange	9

**Anlage**

Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzflächen

## 1. PLANUNGSANLASS

Der Stadtteil Obernau wurde bis Jahresende 2002 noch durch einen HL-Markt in der Ortsmitte (Hauptstraße) wohnungsnah versorgt. Wegen der schlechten Erreichbarkeit seiner Kfz-Stellplätze und des eingeschränkten Sortiments durch die geringe Verkaufsfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> wird der Markt nicht gut angenommen und wurde vom Betreiber bis zum Ende des Jahres 2002 geschlossen.

Die Bemühungen der Stadtverwaltung, am Südrand von Obernau im Baugebiet „Unter dem Heidig“ einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln, führten nicht zum Erfolg.

Bei der Suche nach einem Betreiber eines Lebensmittelmarktes hat sich ein Projektentwickler gefunden, der im Stadtteil Obernau einen Lebensmittelmarkt ansiedeln will.

Bevorzugt wird ein Standort an der Maintalstraße. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Am 07.10.2002 hat der Stadtrat die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Obernau – Ortseingang Maintalstraße mit der Darstellung „Gemischte Bauflächen“ statt „Flächen für die Landwirtschaft“ beschlossen.

Eine weitere Voraussetzung für die Realisierung des Projektes „Lebensmittelmarkt“ ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## 2. EINORDNUNG IN DIE GEMEINDE – UND LANDESPLANUNG

Das Plangebiet liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) von 1994 an der überregionalen Entwicklungsachse Aschaffenburg – Miltenberg und zugleich im Stadtumlandbereich des Verdichtungsraums Aschaffenburg.

Nach dem LEP soll zwischen den Siedlungseinheiten „Geplantes Gewerbegebiet Obernauer Mainbogen“ und „Ortslage Obernau“ in Abstimmung mit dem öffentlichen Personennahverkehr und den Belangen gesunder Umweltbedingungen eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden.

Zwischen der Darstellung des Mischgebietes in der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Standort des Lebensmittelmarktes und dem bereits dargestellten Gewerbegebiet „Obernauer Mainbogen“ verbleibt eine Freifläche von mehr als 300 m Breite.

## 3. EINORDNUNG IN DIE REGIONALPLANUNG

Nach dem Regionalplan für die Region 1 Bayerischer Untermain vom 29.03.1985 liegt das Plangebiet wie im Landesentwicklungsprogramm an der überregionalen Entwicklungsachse Aschaffenburg – Miltenberg – Amorbach.

Die Planung des Lebensmittelmarktes entspricht den Zielen des Regionalplanes, die den Zielen des LEP entsprechen.

Die Flächenreserven in der bestehenden Siedlung Obernau sind ausgeschöpft und reichen für einen Lebensmittelmarkt nicht aus. Die vorrangige Ausweisung der Baufläche für den Markt in der bestehenden Siedlungseinheit ist nicht möglich; deshalb muss die Möglichkeit genutzt werden, die Flächen für den Markt an ein vorhandenes Siedlungsgebiet anzuschließen, um eine Zersiedlung zu verhindern.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Spessart; jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

#### 4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 Der Stadtrat beschließt in der Sitzung am 07.10.2002 die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Obernau – Ortseingang Maintalstraße mit dem Ziel der Darstellung „Gemischte Bauflächen“ statt „Flächen für die Landwirtschaft“.

In der gleichen Sitzung hat der Stadtrat den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 06.08.2002 zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Baugesetzbuch durchzuführen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in der Zeit vom 13.01.2003 bis 14.02.2003 öffentlich aus.

#### 4.2 Lage und Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

##### 1. Lage

Am Nordrand der Bebauung des Stadtteils Obernau westlich der Maintalstraße = Staatsstraße 2309 bis zum Anliegerweg im weiteren Verlauf der Gruberstraße.

##### 2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Im Norden - Nordgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 4166 und Teilfläche Fl.Nr. 4360 ST 2309.

Im Osten - Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 4360 St 2309 und Fl.Nr. 4360/1 Maintalstraße.

Im Süden - Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 4177, Teilflächen Fl.Nr. 4360/1 Maintalstraße, Südgrenze Fl.Nr. 4185/1, Teilfläche Fl.Nr. 4286.

Im Westen - Teilflächen Fl.Nr. 4286, 4285, 4284, 4214, 4215, 4216, 4280, 4217, 4219, 4220, 4171, 4166, an der ST 2309 Teilflächen Fl.Nr. 4163, 4161, 4159, 4158, 4157/2, 4156, 4177, 4180, 4181.

#### 4.3 Begründung der Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Abgrenzung bezieht sich ausschließlich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der geplanten baulichen Nutzung „Lebensmittelnahversorgungsmarkt“, den Verkehrsflächen und den Flächen für den Ortsrandsammler Obernau.

Die südliche Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 4177 und die großen Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 4180 und 4181 wurden nicht in den Bebauungsplan einbezogen, weil sie nicht innerhalb des Vorhabens für den geplanten „Markt“ liegen. Die genannten Teilflächen liegen aber innerhalb der vom Stadtrat beschlossenen Flächennutzungsplanänderung für „Gemische Bauflächen“.

#### 4.4 Angrenzende Bebauungspläne

a. Der Bebauungsplan „Nördlicher Ortsteil“ Gemarkung Obernau mit Änderung Nr. 26/1 vom 18.02.1991 im Bereich zwischen Grundstück Fl.Nr. 5000/71 (ausschließlich), Regerstraße, Schulgelände, den Grundstücken Fl.Nr. 1000/119 und 1000/120 (ausschließlich) sowie die Erweiterung seines Geltungsbereiches um die Grundstücke Fl.Nr. 4184 – 4193.

b. Im Geltungsbereich liegen Teilflächen des Bebauungsplanes „Ortsrandsammler Obernau“ Nr. 26/7 vom 16.10.1986/20.01.1987 im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 4177 und der Teilfläche der Maintalstraße = St 2309, Fl.Nr. 4360 mit einem Leitungsschutzstreifen/Flächen, die durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der Stadt Aschaffenburg zu belasten sind.

#### 4.5 Zu übernehmende Festsetzungen

Die Bauverbotszone gemäß Art. 23 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes zur Errichtung baulicher Anlagen außerhalb der Ortsdurchfahrt (freie Strecke).

#### 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Innerhalb der Bauflächen des Stadtteils Obernau stehen keine Flächen für einen Lebensmittelmarkt mit den erforderlichen Stellplätzen zur Verfügung.

Für die Sicherung der Nahversorgung wurde deshalb eine Fläche ausgewählt, die an den nördlichen Ortsrand des Stadtteils anschließt und mit diesem verbunden werden kann.

Es handelt sich beim Plangebiet um ebene Ackerflächen. Die Untergrundverhältnisse wie Bodenbeschaffenheit und die Lage des Grundwasserstandes sind im Rahmen der Gebäudeplanung festzustellen und zu berücksichtigen.

Am Rande der St 2309 stehen 3 Obstbäume und 3 Obstbäume am Anliegerweg in der Fortsetzung der Gruberstraße.

Die Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches Teilfläche Fl.Nr. 4177, 4180, 4181 bis zum Anschluss an die vorhandene Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nr. 4184/2 und 4184 sind mit Obstbäumen bestanden.

Die Erschließung des Marktes für Kraftfahrzeuge erfolgt über die Maintalstraße/St 2309 und für Fußgänger und Radfahrer über die Gruberstraße und den Anliegerweg.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Maintalstraße in einer Entfernung von etwa 300 m. Die Haltestelle wird von den Stadtbuslinien 61 und 62 dedient.

#### 6. STÄDTEBAULICHE ZIELE

Einfügung der Anlagen des Marktes in die offene flache Landschaft als Teil der Ortsrandbebauung.

Geringe Wandhöhe und Firsthöhe.

Sicherung der Erschließung für den Fahrzeugverkehr und der Beachtung der Belange des fließenden Verkehrs.

Gefahrlose Erschließung des Marktes für Fußgänger und Radfahrer.

#### 7. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

##### a. Straßen und Wege

##### 1. Straße

Zufahrt für Kunden und Anlieferung von der Maintalstraße/St 2309.

Anlage einer Linksabbiegespur in Abstimmung mit dem Straßenbauamt.

Die Verziehungsstrecke wird auf der Kurveninnenseite (Westseite) der St 2309 eingeplant. Die Ausführung der Linksabbiegespur erfolgt in einer Detailplanung. Im Bebauungsplan dargestellt werden die Sichtflächen für die Ausfahrt aus der Baufläche.

##### 2. Wege

Der Anliegerweg in Verlängerung der Gruberstraße dient der Erschließung für Fußgänger, Radfahrer und dem landwirtschaftlichen Verkehr. Ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen.

- b. Ruhender Verkehr  
Für den Markt sind 90 Stellplätze für Pkw vorgesehen, die Anlieferung erfolgt über die Maintalstraße.
- c. Ver- und Entsorgung
  - 1. Abwasserbeseitigung  
Der „Ortsrandsammler“ verläuft im Plangebiet auf dem Grundstück Fl.Nr. 4177
  - 2. Wasser-, Gas-, Strom- und Telefonleitungen  
In Gruber- und Maintalstraße sind ausreichende leistungsfähige Leitungen vorhanden, Verlängerung bis zum Baugebiet
  - 3. Müllbeseitigung  
erfolgt im Auftrag der Stadt Aschaffenburg

## 8. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ausschließlich die Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes mit Getränkemarkt und Bäckereifiliale zulässig. Betriebswohnungen sind nicht zulässig.

Lebensmittel-Discountmarkt	ca. 698 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Getränkemarkt	ca. 270 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Bäckereifiliale	ca. <u>30 m<sup>2</sup></u> Verkaufsfläche
gesamt	ca. 998 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche

Es handelt sich um 3 Firmen, die sich die Gesamtverkaufsfläche in den Lebensmittel-Discountmarkt, den Getränkemarkt und die Bäckereifiliale aufteilen.

Die Einwohnerzahl des Stadtteils Obernau lag am 31.12.2001 bei 4.426 EW.  
Nach vollständiger Bebauung des erschlossenen Baugebietes „Unter dem Heidig“ erhöht sich die Einwohnerzahl um 1.000 EW.

Folgende Einzelhandelsgeschäfte mit einem Sortiment, die dem Lebensmittelmarkt, dem Getränkemarkt und der Bäckereifiliale entsprechen, sind vorhanden:

	Verkaufsfläche	
1. HL-Markt Nahrungs- und Genussmittel, Getränke	400 m <sup>2</sup>	seit 31.12.2002 geschlossen
2. 2 Metzgereien	20 m <sup>2</sup> <u>25 m<sup>2</sup></u>	45 m <sup>2</sup>
3. 2 Bäckereien	20 m <sup>2</sup> <u>20 m<sup>2</sup></u>	40 m <sup>2</sup>
4. Obstgeschäft		35 m <sup>2</sup>
5. Blumenladen		35 m <sup>2</sup>
6. Italienische Spezialitäten		40 m <sup>2</sup>
7. Getränkevertrieb		<u>60 m<sup>2</sup></u> 255 m <sup>2</sup>

Gesamtverkaufsfläche	255 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche des geplanten Marktes	<u>998 m<sup>2</sup></u>
Gesamtverkaufsfläche	1.253 m <sup>2</sup>

Das sind 0,28 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner im Stadtteil Obernau.  
In Aschaffenburg liegt die Verkaufsfläche je Einwohner bei 0,34 m<sup>2</sup>.  
Ohne den geplanten Markt entsteht für den Stadtteil Obernau eine erhebliche Unterversorgung.

Der HL-Markt mit 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurde zum Jahresende 2002 geschlossen, so dass für die Nahversorgung dringend Ersatz erforderlich wird. Der HL-Markt hat zu keinem Verdrängungswettbewerb für den Einzelhandel geführt. Größere Verkaufsflächen werden erforderlich, um den Wünschen der Bevölkerung nach einem breit gefächerten Sortiment zu entsprechen.

Der vorgesehene Plus-Markt bietet zusätzlich Bio-Produkte aus kontrolliert biologischen Landbau und SB-Frischfleisch an.

Die Regelvermutung einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> wird erst bei einer Addition der drei Firmen, die sich in die Gesamtverkaufsfläche von 998 m<sup>2</sup> aufteilen, überschritten. Die Geschossfläche beträgt ca. 1.450 m<sup>2</sup>.

Nachdem eine Beeinträchtigung oder Verdrängung des vorhandenen Einzelhandels nicht zu erwarten ist, wird die geplante Anlage als raumverträglich beurteilt. Die Einzelhandelsgeschäfte dienen der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und werden verbrauchernah geplant.

Aus einem Schreiben des Bayer. Staatsministerium des Innern an die Regierungen und unteren Bauaufsichtsbehörden vom 19.08.02 geht hervor, dass auch begründete Überschreitungen der Regelvermutung im Einzelfall zulässig sind.

## 9. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die Geschosszahl und die überbaubaren bzw. zu befestigenden Flächen

Zahl der Vollgeschosse

l = 1 Vollgeschoss,

Wandhöhe bis 4,50 m über natürlichem Gelände

Dachform – Satteldach, Dachneigung von 18° bis 22°

## 10. STÄDTEBAULICHE WERTE UND GRÖSSE DES GELTUNGSBEREICHES

Überbaubare Flächen (innerhalb Baugrenze)	0,18 ha
Verkehrsfläche privat	0,31 ha
Verkehrsfläche öffentlich	0,17 ha
Grünfläche privat	0,15 ha
Grünfläche öffentlich	0,05 ha
Flächen für die Landwirtschaft	<u>0,01 ha</u>
Gesamtfläche im Geltungsbereich	0,87 ha

## 11. GRÜNORDNUNG – siehe Festsetzung zur Grünordnung

Freiflächengestaltung

Pflanzgebot

Gehölzbestand

Nahe der St 2309 befinden sich 3 Obstbäume, die nicht zu erhalten sind.

3 Obstbäume am Westrand werden in die Planung einbezogen.

Baumbepflanzung in der Nähe von Versorgungsleitungen.

Randbepflanzung im Norden.

## 12. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Die Maßnahmen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurden gemäß dem „Bewertungsmodell für die Stadt Aschaffenburg zur Ermittlung und Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ ermittelt.

Die Ermittlung des Ausgleichs der Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt ist Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung als Anlage beigefügt.

## 13. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Nach Angabe der Aschaffener Versorgungs-GmbH im Schreiben vom 15.01.2003.

Die voraussichtlichen Kosten (netto) für Neuverlegung von Versorgungsleitungen im Planungsgebiet betragen:

Wasserleitung DN 100 PVC	ca. 15.000,00 €
Gasleitung DA 90 PE	ca. 10.000,00 €
E-Mittelspannungsnetz	ca. 15.927,00 €
E-Niederspannungsnetz	ca. 25.517,00 €
E-Fernmeldenetz	ca. 7.442,00 €
E-Straßenbeleuchtung Maintalstraße	ca. 10.600,00 €
E-Straßenbeleuchtung Gruberstraße	<u>ca. 11.200,00 €</u>
	ca. 95.686,00 €

Die Kosten für die Linksabbiegespur und die Fortführung des Gehweges an der Maintalstraße und die Kanalisation lassen sich erst nach Fertigstellung der Tiefbauplanung angeben.

Die Kostenregelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer.

#### 14. Änderungen nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange

##### 1. Änderungen Planteil

- Reduzierung des Geltungsbereiches im Norden entlang der Maintalstraße durch Verringerung der Fahrbahnbreiten für die Linksabbiegespur in Abstimmung mit dem Straßenbauamt
- Erweiterung des Geltungsbereiches im Südwesten der Maintalstraße durch Einplanen eines Geh- und/oder Radweges bis zum Plangebiet
- Reduzierung des Geltungsbereiches im Westen durch Herausnahme des nördlichen Teils der Gruberstrasse und Festsetzung der Aufteilung der Gruberstrasse nach Bestand
- das Baufenster wird südwestlich verkleinert
- Darstellung der Ausgleichsflächen

##### 2. Änderungen der Festsetzung

- Parkflächen innerhalb des 20 m Bauverbotes entlang der St 2309 sind widerruflich zulässig
- Werbeanlagen entlang der St 2309 werden ausnahmsweise zugelassen
- Blendschutz zur St 2309 wird festgesetzt
- der innerhalb des Plangebietes verlaufende Sammelkanal und dessen Leitungsrecht wird in die Festsetzung aufgenommen (bisher als nachrichtliche Übernahme)
- die Festsetzung der Stellplätze als versickerungsfähiger Belag entfällt
- 25 % der Nord- und Westfassade müssen begrünt werden (Ausnahmen siehe Festsetzung)
- Zuordnung der Ausgleichmaßnahmen
- Nachrichtliche Übernahme des bestehenden Kommunikationskabels der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung

Aufgestellt:

Architekt  
Dipl.Ing. Wolfgang Schäffner  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Tel. 06021/424101 Fax. 06021/450323

Aschaffenburg, 17.10.2002, 20.01.2003

# **Stadt Aschaffenburg**

**Stadtteil Obernau**

## **Bilanzierung des Eingriffs und Konzept der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**„SB-Markt Obernau“**

**(Anlage zu Punkt 11 und 12 des Begründungsentwurfs)**

Ausgearbeitet:

 **TRÖLENBERG + VOGT**  
SCHAFTSARCHITEKTEN  
Rindstrasse 9, 63739 Aschaffenburg  
Telefon 0 60 21 / 2 21 29 Fax 21 92 76  
e-mail: troelenberg\_vogt@t-online.de

Aschaffenburg, den 23. Mai 2003

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass.....	3
2	Lage, Größe und Art der Bebauung.....	3
3	Natürliche Grundlagen und Bilanzierung des Bestandes.....	3
3.1	Naturräumliche Gliederung.....	3
3.2	Potenzielle natürliche Vegetation.....	3
3.3	Reale Vegetation und Tierwelt.....	4
3.4	Geologie und Böden.....	4
3.5	Wasser.....	4
3.6	Klima.....	5
3.7	Landschaftsbild und Naherholungspotenzial.....	5
3.8	Geschützte Flächen, Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).....	6
3.9	Status-Quo-Prognose.....	6
4	Konfliktanalyse.....	6
4.1	Ermittlung des projektbezogenen Risikos.....	6
4.2	Methodische Vorgehensweise, Ermittlung und Bilanzierung des Eingriffs.....	6
4.3	Pflanzen und Tiere.....	6
4.4	Böden.....	7
4.5	Wasser.....	7
4.6	Klima und Luft.....	7
4.7	Landschaftsbild und Naherholungspotenzial.....	7
4.8	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	8
4.9	Ausgleichsmaßnahmen.....	8
4.10	Zusammenfassende Beurteilung des Eingriffs.....	8
5	Gegenüberstellung von Bestand und Planung.....	9

### Anlagen

#### Formblätter 1 – 7

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung – Bestandsplan	M 1:1 000 (Karte 1)
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung – Maßnahmenplan	M 1:1 000 (Karte 2)
Übersichtslageplan Ausgleichsfläche	M 1:10 000
Ausgleichsfläche 1, Lageplan	M 1:1 000

## 1 Anlass

Durch den vorgesehenen Bau eines Lebensmittelmarktes in Obernau sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, über deren Vermeidung, den Ausgleich oder den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden ist.

Dazu wird – als Ergänzung zum Bebauungsplan – eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft vorgenommen und ein Konzept der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgelegt.

## 2 Lage, Größe und Art der Bebauung

Der geplante SB-Markt liegt am nördlichen Ortsrand von Obernau zwischen der Maintalstraße im Osten und der Gruberstraße im Westen in etwa 50 m Abstand zur bisher den Ortsrand bildenden Wohnbebauung.

Vorgesehen ist der Bau eines Lebensmittelmarktes einschließlich der Zufahrten und Stellplätze sowie der Bau einer Linksabbiegespur in der Maintalstraße.

Die Gesamtfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 0,87 ha.

## 3 Natürliche Grundlagen und Bilanzierung des Bestandes

Die nachfolgend benannten biotischen und abiotischen Schutzgüter werden qualitativ beschrieben und als Bestand quantitativ erfasst. Methodisch wird dies – nach Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde bei der Stadt Aschaffenburg – mit dem „Bewertungsmodell für die Stadt Aschaffenburg zur Ermittlung und Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (PAN, 1999) ermittelt..

Die heutigen Biotop- und Nutzungstypen sind im Bestandsplan M 1:1.000 (Karte 1) dargestellt.

### 3.1 Naturräumliche Gliederung

Das Bearbeitungsgebiet gehört der naturräumlichen Haupteinheit Untermainebene (232) mit der Untereinheit Stockstadt-Elsenfelder Mainniederung (232.202) an. Kleinräumig wird das Gebiet von den ebenen Flächen der sogenannten „Obernauer Mainschleife“ auf den Niederterrassen des Mains geprägt.

### 3.2 Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, welche sich ohne menschlichen Einfluss auf dem jeweiligen Standort unter den herrschenden Boden-, Klima- und Wasserhaushaltsbedingungen einstellen würde.

Der betroffene Raum ist dem Wuchsbereich des Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwaldes (Galio-Carpinetum luzuletosum bzw. Stellario-Carpinetum) zuzuordnen. Typische Baum- und Straucharten sind u.a. Feldahorn, Birke, Rotbuche, Hainbuche, Stiel- und Traubeneiche, Winterlinde, Vogelkirsche, Vogelbeere, Strauchweiden, Hasel, Roter Hartriegel, Heckenkirsche, Heckenrose, Liguster, Pfaffenhütchen, Schlehe, Schneeball und Weißdorn.

### 3.3 Reale Vegetation und Tierwelt

im Untersuchungsgebiet sind die o.g. natürlichen Pflanzengesellschaften vollständig verdrängt.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wird fast ausschließlich ackerbaulich genutzt und enthält keine Gehölzbestände. Lediglich an den seitlichen Rändern entlang der Verkehrswege sind niederwüchsige Ruderalfluren als Randstreifen bzw. Feldraine vorhanden. Auf einem Wiesenstück an der Maintalstraße stehen 3 Obstbäume, einer am Feldweg in Verlängerung der Gruberstraße. Zwei weitere Obstbäume jenseits des Feldweges liegen zwar innerhalb des Plangebietes, werden von dem Vorhaben jedoch nicht betroffen. Ansonsten sind keine Gehölzbestände vorhanden. Eine unmittelbar an den Ortsrand angrenzende Obstwiese liegt bereits außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Eine besondere *Bedeutung als Lebensraum* ist aufgrund fehlender Strukturen nicht festzustellen.

Biotopkartierung bzw. Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) nennen keinerlei Vorkommen geschützter, gefährdeter oder bedeutsamer Arten.

Die Bestandsbilanzierung ist aus dem Formular 1 ersichtlich und schließt mit einer Biotopwertzahl von 29.441 ab (ohne Ausgleichsfläche).

### 3.4 Geologie und Böden

Die Aussagen wurden der Geologischen Karte und dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) entnommen.

Das Gebiet liegt auf der hier vorwiegend mit schluffig-lehmigem Sand überdeckten Kiesterasse (7 m-Terrasse). Höhere Sandanteile sind v.a. weiter nordwestlich verbreitet. Als Bodenart herrschen mehr oder weniger lehmige Braunerden vor, die eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit bieten.

In Abhängigkeit von ihrer Durchlässigkeit besitzen die Böden eine geringe bis mittlere Filter- und Pufferfunktion.

Hinweise auf eine Schadstoffbelastung der Böden gibt es nicht.

Die Bestandsbilanzierung ist aus dem Formular 6 ersichtlich und zeigt eine Biotopwertzahl von 14.594.

### 3.5 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Kontaminationsrisiko des Grundwassers im Oberrauer Mainbogen ist wegen der durchlässigen Böden grundsätzlich hoch bis sehr hoch (ABSP, Karte R2). Es wird kleinräumig von den jeweiligen Lehmantilen bestimmt, so dass im Untersuchungsgebiet mit seinen höheren Anteilen von einem hohen, nicht aber sehr hohen Risiko ausgegangen werden kann.

Wasserschutzgebiete sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Die derzeitige intensive landwirtschaftliche Ackernutzung wird als Vorbelastung (ABSP, Tab. 16) gewertet, durch die auch entsprechende Stoffeinträge in das Grundwasser zu erwarten sind. Die Planungsfläche wird deshalb nicht der Wertstufe 3 auf Grundlage der potenzialgestützten ABSP-Einstufung zugeordnet, sondern der Wertstufe 2 auf Grundlage der bestandsgestützten Vorbelastung. Sonstige Abschläge wurden nicht vorgenommen.

Die Bestandsbilanzierung ist aus dem Formular 6 ersichtlich und ermittelt eine Biotopwertzahl von 14.594.

### 3.6 Klima

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei über 9,0 °C, der mittlere Jahresniederschlag bei 650-700 mm. Es herrscht ein warmes, mäßig trockenes Klima (Klimaatlas).

Die offenen Flächen sind im Sinne des Bewertungsmodells als Kaltluftentstehungsflächen zu nennen. Aufgrund der geringen Ausdehnung und der Vorbelastung durch die verkehrsreiche Maintalstraße dürfte ihre lufthygienische Ausgleichsfunktion jedoch eher gering einzustufen sein. Die Fläche wird deshalb der Wertstufe 1 auf Grundlage der ABSP-Einstufung zugeordnet. Die bereits versiegelten Straßenflächen sind klimatisch nicht wirksam und werden deshalb von der Bilanzierung nicht erfasst. Sonstige Abschläge wurden nicht vorgenommen.

Die Bestandsbilanzierung ist aus dem Formular 6 ersichtlich und schließt mit einer Biotopwertzahl von 7.297 ab.

### 3.7 Landschaftsbild und Naherholungspotenzial

Mit dem Begriff Landschaftsbild wird ein Schutzgut im Sinne der Naturschutzgesetzgebung umschrieben, das die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Voraussetzung für die Erholung zum Inhalt hat (vgl. BNatSchG § 1 Abs. 1). Es spiegelt den visuell wahrnehmbaren Gesamteindruck eines Gebietes wider.

Die Qualität des Landschaftsbildes und seine Eignung zur Naherholung sind abhängig von unterschiedlichen Komponenten. Die wichtigsten Faktoren sind Reliefenergie, Vielfalt an unterschiedlichen, möglichst charakteristischen Strukturen sowie Einsehbarkeit der Landschaft (Blickbeziehungen). Hiernach ist z.B. ein kleinteiliges landwirtschaftliches Nutzungsmosaik im Hügelland höher zu bewerten als eine vergleichbare Fläche in ebener Lage.

Die Empfindlichkeit eines Landschaftsausschnittes gegenüber Störungen wird durch die Empfindlichkeit seiner einzelnen Strukturen sowie durch seine Überschaubarkeit bestimmt. So wirken sich z.B. Eingrabungen, Aufschüttungen oder Baukörper in schlecht überschaubaren Landschaften meist weniger aus als in offenen, weitläufigen Hügellandschaften oder Ebenen.

Das Plangebiet liegt in ebener Umgebung am Übergang von der besiedelten Fläche zur freien Landschaft. Der Übergang erfolgt abrupt, weil raumwirksame Strukturen weitgehend fehlen. Lediglich der außerhalb der Fläche gelegene Obstbaumbestand trägt zur ansatzweisen Einbindung des Ortsrandes an dieser Stelle bei. Zudem ist der Bereich durch die Maintalstraße lärmbelastet, wie auch in der Karte E 2 des ABSP dargestellt wird. Deshalb erfüllen die direkt betroffenen Flächen auch keine unmittelbaren Erholungsfunktionen, auch wenn sie – wie der gesamte Obernauer Mainbogen – in der Karte E 1 des ABSP als Flächen mit hohem Naherholungspotenzial dargestellt werden.

Alle betroffenen Flächen werden deshalb nicht der Wertstufe 3 auf Grundlage der potenzielgestützten ABSP-Einstufung zugeordnet, sondern – unter Einschluss der Straßenfläche – der Wertstufe 2 auf Grundlage der bestandsgestützten Vorbelastung. Wegen der vorhandenen Lärmbeeinträchtigung wurde ein Abschlag von 10 % vorgenommen.

Die Bestandsbilanzierung ist aus dem Formular 6 ersichtlich. Sie zeigt eine Biotopwertzahl von 15.579.

Auf die betroffenen Flächen bezogene Ziele lassen sich aus dem ABSP nicht ableiten. Die dort grundsätzlich angestrebte Verbesserung der Ortsrandeingrünung stellt sich jedoch auch hier als Aufgabe.

### 3.8 Geschützte Flächen, Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder von der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Bereiche sind nicht vorhanden. Unter den Pauschalschutz des § 20 c BNatschG bzw. des Art. 13 d BayNatschG fallen keine Bestände.

Das ABSP benennt für den Planungsraum keine ausgeprägten Wertigkeiten, auch seine Potenziale sind wenig spezifisch.

Vorschläge zur Unterschutzstellung nach BayNatschG liegen nicht vor.

### 3.9 Status-Quo-Prognose

Relief und Bodenfruchtbarkeit lassen die Beibehaltung der intensiven Ackernutzung erwarten. Deshalb ist auch längerfristig mit keiner Verbesserung der Situation zu rechnen. Vielmehr muss damit gerechnet werden, dass die wenigen, im Gebiet vorhandenen Obstbäume verloren gehen und aufgrund der umgebenden Ackernutzung nicht ersetzt werden.

Auch der Erwerb von Flächen für Maßnahmen zugunsten des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, z.B. für die Anlage von Grünstrukturen zur besseren Einbindung des Ortsrandes, dürfte an den hier geforderten hohen Grundstückspreisen scheitern. Aus Sicht der Eigentümer wird nämlich die Möglichkeit einer Ortsentwicklung langfristig nicht ausgeschlossen, auch wenn der Stand der aktuellen Bauleitplanung dies nicht bestätigt.

## 4 Konfliktanalyse

### 4.1 Ermittlung des projektbezogenen Risikos

Die bisherigen Ausführungen und Bewertungen waren raum-, nicht projektbezogen, d.h., sie haben noch nicht die Auswirkungen des konkret geplanten Vorhabens beurteilt.

Mit den anschließenden Ausführungen werden die projektbedingten Auswirkungen des von der Fa. WPSchmitt Bauträger AG geplanten Vorhabens und des darauf abgestimmten Vorwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermittelt und bewertet.

### 4.2 Methodische Vorgehensweise, Ermittlung und Bilanzierung des Eingriffs

Die ökologisch bedeutsamen Auswirkungen werden auf der Grundlage der Zustandsanalyse des vorigen Kapitels ermittelt und beurteilt.

Die Eingriffsbeurteilung erfolgt durch Projektion der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens auf die zuvor bewerteten Schutzgüter und Umweltnutzungen.

Der zweite Schritt dient der Feststellung des Beeinträchtigungsgrades für die einzelnen Schutzgüter. Hierzu erfolgt die Verknüpfung des Belastungsgrades mit der jeweiligen Wertigkeit der Schutzgüter.

### 4.3 Pflanzen und Tiere

Das Vorhaben führt über die bereits vorhandenen Versiegelungen hinaus zu einer weiteren großflächigen Versiegelung durch das Marktgebäude sowie die Zufahrten und Stellplätze, insgesamt ca. 75 % des Planbereiches. Als Grünflächen verbleiben die Pflanzflächen entlang der Grundstücksränder, die Baumbepflanzung des Parkplatzes und die Raine entlang des Feldweges, an dessen Verlauf und Ausbau keine Änderungen vorgesehen sind. Die Auswirkungen des Eingriffs bleiben jedoch deshalb relativ gering, weil die Fläche aufgrund ihrer nahezu ausschließlich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bereits zuvor nur eine untergeordnete Rolle als Lebensraum für Pflanzen und Tiere einnahm.

Der Beeinträchtigungsgrad ist somit gering.

Die Bewertung der Planung ist aus den Formularen 3 und 4 ersichtlich. Sie zeigt einen Wert von 26.177 Biotoppunkten (ohne Ausgleichsfläche).

#### 4.4 Böden

Die Böden mit geringer bis mittlerer Filter- und Pufferfunktion unterliegen durch intensive Ackernutzung bzw. der bereits vorhandenen Versiegelung einer Vorbelastung.

Der Parkplatz stellt bei seiner Größe ein mittleres bis hohes Gefährdungspotenzial dar. Andererseits kann die Versickerung durch die im Bebauungsplan festgesetzten wasserdurchlässigen Beläge zumindest auf den Stellplätzen erhalten werden.

Die verbleibenden Grünflächen spielen für die Erhaltung der Bodenfunktionen wegen ihres geringen Umfangs eine eher unwesentliche Rolle.

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung erfolgt im Formular 6. Der Planungsbiotopwert kann wegen der mehr als 50 %igen Versiegelung jedoch nur mit 0,0 angesetzt werden.

#### 4.5 Wasser

Bezüglich der Versickerung des Regenwassers entstehen quantitativ keine Unterschiede, da das gesamte Niederschlagswasser einschließlich des auf den Dachflächen anfallenden Wassers örtlich versickert wird.

Eine Verminderung der Grundwasserneubildung kann somit ausgeschlossen werden.

Das Gefährdungspotenzial für Schadstoffeintrag durch die bisherige intensive Landwirtschaft im Vergleich mit den geplanten Zufahrten und Parkplätzen liegt in gleicher, mittlerer bis hoher Größenordnung, so dass sich keine Veränderungen ergeben.

Der Planungsbiotopwert kann wegen des insgesamt sehr hohen Versiegelungsgrades jedoch nur mit 0,0 angesetzt werden.

#### 4.6 Klima und Luft

Die aufgrund der Kleinheit des Gebietes und der bereits versiegelten Straßenfläche mit der davon ausgehenden Belastung schon eingeschränkte Ausgleichsfunktion wird durch die großflächige Versiegelung weiter vermindert.

Deshalb kann der Biotopwert der Planung auch hier mit nur 0,0 angesetzt werden.

#### 4.7 Landschaftsbild und Naherholungspotenzial

Raumwirksame Vegetationsstrukturen gehen nicht verloren. Allerdings wird die dem Ortsrand vorgelagerte Obstwiese (außerhalb des Plangebietes) zukünftig hinter dem Markgebäude bzw. den Stellplätzen liegen, so dass die bisherige landschaftliche Einbindung des Siedlungsrandes überlagert wird. Die im Bebauungs-/Grünordnungsplan festgesetzte Bepflanzung eines Grünstreifens am Nordrand mit heimischen, standortgerechten Sträuchern kann aufgrund ihrer geringen Breite nur eine reduzierte Wirkung entfalten. Allerdings tragen auch die Baumkronen im Bereich des Parkplatzes zur landschaftlichen Einbindung des Marktes bei.

Das im Bestand mit einer mittleren Einstufung bewertete Naherholungspotenzial wird aufgrund der nahezu ausschließlichen baulichen bzw. verkehrlichen Nutzung nur noch als ge-

ring oder nicht mehr vorhanden bewertet. Einen Zuschlag zugunsten des Landschaftsbildes erlauben lediglich die standortgerechte Strauchpflanzung an der Nordseite und die festgesetzte Baumbepflanzung des Parkplatzes.  
Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung erfolgt im Formular 6. Der Biotopwert beträgt für die Planung 2.756.

#### 4.8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Aufgrund der hohen Ausnutzung des Grundstücks ist die Vermeidung von Eingriffen an dieser Stelle nicht möglich, allerdings aufgrund der strukturarmen Fläche auch nicht erforderlich.

Zur Minimierung der Folgen des Eingriffs sind im Bebauungs-/Grünordnungsplan verschiedene Maßnahmen festgesetzt. Diese bestimmen die Anpflanzung von 7 hochstämmigen, heimischen Laubbäumen auf dem Parkplatz sowie die Bepflanzung eines Grünstreifens am nördlichen Rand mit standortgerechten Sträuchern. Weitere Grünflächen befinden sich entlang der Maintalstraße zur Abtrennung des Parkplatzes, an der rückwärtigen Gebäudeseite und im Bereich der Kanaltrasse entlang der südlichen Grenze. Die in Verlängerung der Gruberstraße stehenden und zu erhaltenden Obstbäume sind im Plan dargestellt. Die Bäume an der Maintalstraße können jedoch wegen der Verbreiterung der Straße und der Zufahrt nicht erhalten werden.

Zur besseren landschaftlichen Einbindung des Gebäudes sollen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans die Nord- und Westfassade zu 25 % begrünt werden, ersatzweise kann durch Abrücken des Gebäudes ein breiterer Pflanzstreifen geschaffen und entsprechend bepflanzt werden.

Die Stellplätze werden zur Verminderung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt mit versickerungsfähigen Belägen befestigt. Das auf den versiegelten Zufahrten und den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls örtlich versickert.  
Dies wird bei der Bewertung des Eingriffs durch einen Zuschlag im Formular 3 berücksichtigt.

#### 4.9 Ausgleichsmaßnahmen

Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in den Naturhaushalt ist außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Fläche vorgesehen, die mit Obstbäumen bepflanzt und zukünftig nur noch als extensive Wiesenfläche genutzt werden soll (Ausgleichsfläche 1). Bei der Fläche handelt es sich um ein derzeit ausschließlich ackerbaulich genutztes Grundstück, das sich bereits im Besitz des Vorhabensträgers befindet.  
Die Neuanlage einer Obstwiese trägt zur längerfristigen Sicherung der sukzessiv zurückgehenden Bestände in diesem Gebiet bei.

Die Ausgleichsfläche liegt am Wirtschaftsweg in Verlängerung der Schubertstraße südöstlich des Aussiedlerhofes und hat eine Größe von 1.960 m<sup>2</sup>.

Die Bewertung der Ausgleichsfläche erfolgt gemeinsam mit der Fläche des Planungsgebietes in den Formularen 1 (Bestand), 3 (Eingriff = Maßnahme) und 5 (Flächenbilanz). Wie aus dem Formular 5 hervorgeht, schließen die Ausgleichsmaßnahmen mit einem positiven Biotopwert von 13.720,0 Punkten ab.

#### 4.10 Zusammenfassende Beurteilung des Eingriffs

Die Ermittlung des Eingriffs verdeutlicht, dass der unbebaute Planungsbereich in verschiedener Hinsicht vorbelastet ist, hauptsächlich aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Beeinträchtigungen durch die stark befahrene Maintalstraße. Dass es

trotzdem zu einer deutlichen Minderung, insbesondere der abiotischen Schutzgüter kommt, hat seine Ursache in der großflächigen Versiegelung des Gebietes, die eine Einstufung in der jeweils geringsten Wertstufe erforderlich macht.

## 5 Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung für das biotische Schutzgut erfolgt im Formular 5, für die abiotischen Schutzgüter im Formular 6.

Die abschließende Bilanzierung erfolgt durch Addition der Endsummen aus den Formularen 5 und 6, wobei die Summe aus 6 entsprechend dem Bewertungsmodell nur zu 25 % gewichtet wird.

**(Anmerkung: Im anzuwendenden Bewertungsmodell bedeutet eine positive Biotopwertzahl einen Verlust, eine negative Biotopwertzahl einen Gewinn an Biotopwertpunkten)**

Das Ergebnis stellt sich ohne die Ausgleichsfläche wie folgt dar:

			Biotopwertzahl
Zwischensumme (biotisch) aus Formular 5:	3.264	x 100 %	= 3.264
Summe (abiotisch) aus Formular 6:	49.308	x 25 %	= <u>12.327</u>
Gesamtsumme			= 15.591

Der Eingriff ist demnach im Rahmen der beabsichtigten Planung innerhalb des Geltungsbeereichs des Bebauungsplans nicht ausgleichbar.

Die Bilanz einschließlich der Ausgleichsfläche ergibt:

			Biotopwertzahl
Summe (biotisch) aus Formular 5:	-10.456	x 100 %	= -10.456
Summe (abiotisch) aus Formular 6:	49.308	x 25 %	= <u>12.327</u>
Gesamtsumme			= 1.871 <i>ausg.</i>

Das Ergebnis zeigt, dass der Eingriff unter Zuhilfenahme der Ausgleichsfläche nahezu vollständig ausgeglichen werden kann. Unter Berücksichtigung des Ausgangswertes für den Bestand von insgesamt etwa 42.450 Biotoppunkten verbleibt ein nicht ausgleichbarer Anteil von etwa 4,4 %.

Ausgearbeitet:

Vorhabensträger:

## TRÖLENBERG + VOGT

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Münchstraße 9, 63739 Aschaffenburg  
Tel. 0 60 21 / 2 21 29 Fax 21 92 76



Aschaffenburg, den 23.05.2003

....., den .....

## Formular 1: Bestandserfassung der Biotop- und Nutzungstypen (siehe Anlage 1)

### Bewertungsmodell für die Stadt Aschaffenburg für Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "SB-Markt Obernau"

\* nur auszufüllen bei in Anlage 1 mit ° oder \*\* gekennzeichneten Bestandstypen, z.B. Streuobst kombiniert mit Magerweide

Biotop- bzw. Nutzungstyp (siehe Anlage 1)				Biotopwert (s. Anlage 1)	Zusatzbewertung (siehe Anlage 1; Begründung Formular 2)				Gesamtwert	Fläche	Biotopwert- zahl
Flächen- Nr.	Typ-Nr.	Typ-Nr.*	Bezeichnung	Grund- bewertung	Flächengröße (ZF)	Bewertung ABSP (ZA)	Strukturreich- tum (ZS)	Landschafts- bild (ZL)	(=5+6+7+8+9)	(in qm)	(=Sp. 10x11)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	3.112	°2-3	Obstbäume am Feldweg, mittelstarkes Baumholz (3 St., ca. 5 -6 m Durchm.) Fläche nur rechnerisch	14					14	75	1050
2	8.110	7.310	Streuobst, extensiv gepflegt, auf Fettwiese	15					15	125	1875
3	8.310		Acker, intensiv genutzt	3					3	6496	19488
4	9.130		Feldrain, breiter als 1 m	13					13	234	3042
5	9.150		Straßenrand, artenarm	5					5	442	2210
6	10.510		Versiegelte Fläche (mit Regenwasserversickerung)	1					1	1149	1149
7	10.530		Schotterweg	3					3	209	627
			<b>Zwischensumme</b>							8655	<b>29441</b>
<b>AF</b>	8.310		<b>Ausgleichsfläche:</b> Acker, intensiv genutzt	3					3	1960	5880
Summe/Übertrag nach Blatt Nr. 2											
<b>Summe</b> (nur auf dem letzten Blatt)											<b>35321</b>



## Formular 3: Beurteilung des Eingriffs bzgl. der Biotop- und Nutzungstypen (siehe Anlage 1)

### Bewertung für die Stadt Aschaffenburg für Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "SB-Markt Obernau"

\* bei erhaltenem Bestand, Biotopwert gesamt aus Bestandserfassung (Spalte 10, Formular 1) übernehmen

Biotop- bzw. Nutzungstyp (siehe Anlage 1)			Biotopwert* (s. Anlage 1)	Zu- bzw. Abschläge (siehe Anlage 2; Begründung Formular 4)		Gesamtwert (=Sp. 4 - 6)	Fläche (in qm)	Biotopwert- zahl (=Sp. 7 x 8)
Flächen- Nr.	Typ-Nr.	Bezeichnung		für	Wert			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Übertrag von Blatt Nr. ....								
1	2.321	Hecke, Neuanlage standort- gerecht u. Baumpflanzungen	11			11	689	7579
2	3.112	Obstbäume am Feldweg, mittelstarkes Baumholz (Fläche nur rechnerisch)	14	-	-	14	75	1050
3	8.310	Acker, intensiv genutzt	3			3	125	375
4	9.130	Feldrain, breiter als 1 m	13	-	-	13	219	2847
5	9.150	Straßenrand, artenarm	5	-	-	5	304	1520
6	10.510	Versiegelte Fläche (mit Regenwasserversickerung)	0	Zuschlag	1	1	5287	5287
7	10.520	Befestigte und begrünte Fläche (Stellplätze mit Rasenpflaster)	2			2	1010	2020
8	10.530	Schotterweg	3	-	-	3	209	627
9	11.210	Strukturarme Grünanlage, Straßenbegleitgrün	6	-	-	6	812	4872
		<b>Zwischensumme</b>					8655	<b>26177</b>
AF	8.130	<b>Ausgleichsfläche:</b> Streuobstwiese, Neuanlage	8	Zuschlag	2	10	1960	19600
Summe/Übertrag nach Blatt Nr. <u>2</u>								
Summe (nur auf dem letzten Blatt)								<b>45777</b>



## Formular 5: Flächenbilanz für Eingriff und Ausgleich der Biotop- und Nutzungstypen

### Bewertung für die Stadt Aschaffenburg für Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "SB-Markt Obernau"

\* Flächen zusammengefaßt nach Typ-Nummern (absteigend)

Biotop- bzw. Nutzungstyp*		Bestand		Planung		Differenz Fläche	Differenz Biotopwertzahl
(Anlage 1)		Fläche	Biotopwertzahl	Fläche	Biotopwertzahl	(- Sp. 3 - 5)	(-Sp. 4 - 6)
Typ-Nr.	Bezeichnung	(in qm)		(in qm)			
1	2	3	4	5	6	7	8
Übertrag von Blatt Nr. _____							
2.321	Hecke, Neuanlage standortger. u. Baumpfl.	0	0	689	7579	-689	-7579
3.112	Obstb. am Feldweg (Fläche nur rechnerisch)	75	1050	75	1050	0	0
8.110	Sreuobst, extensiv, auf Fettwiese	125	1875	0	0	125	1875
8.310	Acker, intensiv genutzt	6496	19488	125	375	6371	19113
9.130	Feldrain, breiter als 1 m	234	3042	219	2847	15	195
9.150	Straßenrand, artenarm	442	2210	304	1520	138	690
10.510	Versiegelte Fläche (m. Regenwasservers.)	1149	1149	5287	5287	-4138	-4138
10.520	Befestigte und begrünte Fläche	0	0	1010	2020	-1010	-2020
10.530	Schotterweg	209	627	209	627	0	0
11.210	Strukturarme Grünanlage	0	0	812	4872	-812	-4872
	<b>Zwischensumme</b>	8655	29441	8655	26177	0	<b>3264</b>
8.310	<b>Ausgleichsfläche</b>	1960	5880	1960	19600	0	-13720
Summe/Übertrag nach Blatt Nr. _____							
<b>Summe (nur auf dem letzten Blatt)</b>							<b>-10456</b>

## Formular 6: Flächenbilanz für Eingriff und Ausgleich der Schutzgüter – Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild (siehe Anlage 2; Begründung Formular 7)

### Bewertung für die Stadt Aschaffenburg für Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "SB-Markt Obernau"

Schutzgüter (Anlage 3)		Bewertung Bestand					Bewertung Planung					Differenz
	Wert- stufe	Fläche in qm	Wertzahl (=Sp. 2x3)	Zuschläge	Abschläge	Wert gesamt (=Sp. 4+5-6)	Fläche in qm	Wertzahl (=Sp. 2x6)	Zuschläge	Abschläge	Wert gesamt (=Sp. 9+10-11)	Differenz (=Sp. 7-12)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>Boden (Ökologische Bodenfunktionen) – Bestand</b>												
sehr trockene/nasse Böden	4	-	-									
mäßig trockene bis trockene Böden, wechselfeuchte bis feuchte Böden, grundwassernahe Böden	3	-	-									
Böden mit geringer bis mittlerer Filter- und Pufferfunktion	2	7297	14594									
Böden mit mittlerer bis hoher Filter- und Pufferfunktion	1	-	-									
versiegelte Böden, anthropogen stark veränderte Böden z.B. Deponien, Aufschüttungen etc.	0	1358	0									
<b>Boden (Versiegelungsgrad nach GRZ) – Eingriff</b>												
GRZ = 0 - 0,35 (Grünanlagen, Biotope, unversiegelte Flächen etc.)	1						-	-				
GRZ > 0,35 und < 0,5	0,5						-	-				
GRZ > 0,5	0						8655	0				
<b>Zwischensumme</b>			14594			14594		0			0	14594

Schutzgüter (Anlage 3)		Bewertung Bestand					Bewertung Planung					Differenz
	Wert- stufe	Fläche in qm	Wertzahl (=Sp. 2x3)	Zuschläge	Abschläge	Wert gesamt (=Sp. 4+5+6)	Fläche in qm	Wertzahl (=Sp. 2x8)	Zuschläge	Abschläge	Wert gesamt (=Sp. 9+10+11)	Differenz (=Sp. 7-12)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>Wasser (Kontaminationsrisiko) – Bestand</b>												
sehr hoch, Trinkwasserschutzgebiet Zone I + II	4	-	-									
hoch, grundwassermahe Böden, Trinkwasserschutzgebiet Zone III	3	-	-									
mittel	2	7297	14594									
sehr gering, gering	1	-	-									
versiegelte Böden	0	1358	-									
<b>Wasser (Versiegelungsgrad nach GRZ) – Eingriff</b>												
GRZ = 0 – 0,35 (Grünanlagen, Biotope, unversiegelte Flächen etc.)	1						-	-				
GRZ > 0,35 und < 0,5	0,5						-	-				
GRZ > 0,5	0						8655	0				
<b>Zwischensumme</b>			14594			14594		0			0	14594
<b>Klima – Bestand</b>												
Kaltluftentstehungsgebiete > 50 ha, Frischluffentstehungsgebiete	4	-	-									
Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete von 4 bis 50 ha	2	-	-									
Grünbestände < 4 ha	1	7297	7297									
<b>Zwischensumme</b>			7297									

Schutzgüter (Anlage 3)	Bewertung Bestand						Bewertung Planung						Differenz (=Sp. 7-12)
	Wert- stufe	Fläche in qm	Wertzahl (=Sp. 2x3)	Zuschläge	Abschläge	Wert gesamt (=Sp. 4+5-6)	Fläche in qm	Wertzahl (=Sp. 2x8)	Zuschläge	Abschläge	Wert gesamt (=Sp. 9+10-11)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
<b>Klima (Versiegelungsgrad nach GRZ) – Eingriff</b>													
GRZ = 0 – 0,35 (Grünanlage, Biotope, unversiegelte Flächen etc.)	1						-	-					
GRZ > 0,35 und < 0,5	0,5						-	-					
GRZ > 0,5	0						7297	0					
<b>Zwischensumme</b>						7297		0			0	7297	
<b>Landschaftsbild (Naherholungspotenzial) – Bestand (Planung nur als Zuschlag für Ortsrandeingrünung, Eintrag in Zeile Zwischensumme)</b>													
Flächen mit sehr hohem Naherholungspotenzial, innerstädtische Grünflächen, die die Funktionen eines Landschaftsraumes erfüllen	4	-	-										
Flächen mit hohem Naherholungspotenzial, innerstädtische Grünanlagen	3	-	-										
Flächen mit mittlerem Naherholungspotenzial	2	8655	17310		1731	15579							
Flächen mit geringem Naherholungspotenzial	1	-	-										
Flächen mit sehr geringem bzw. ohne Naherholungspotenzial	0	-	-				8655						
<b>Zwischensumme</b>						15579			2756		2756	12823	
<b>Summe</b>												<b>49308</b>	

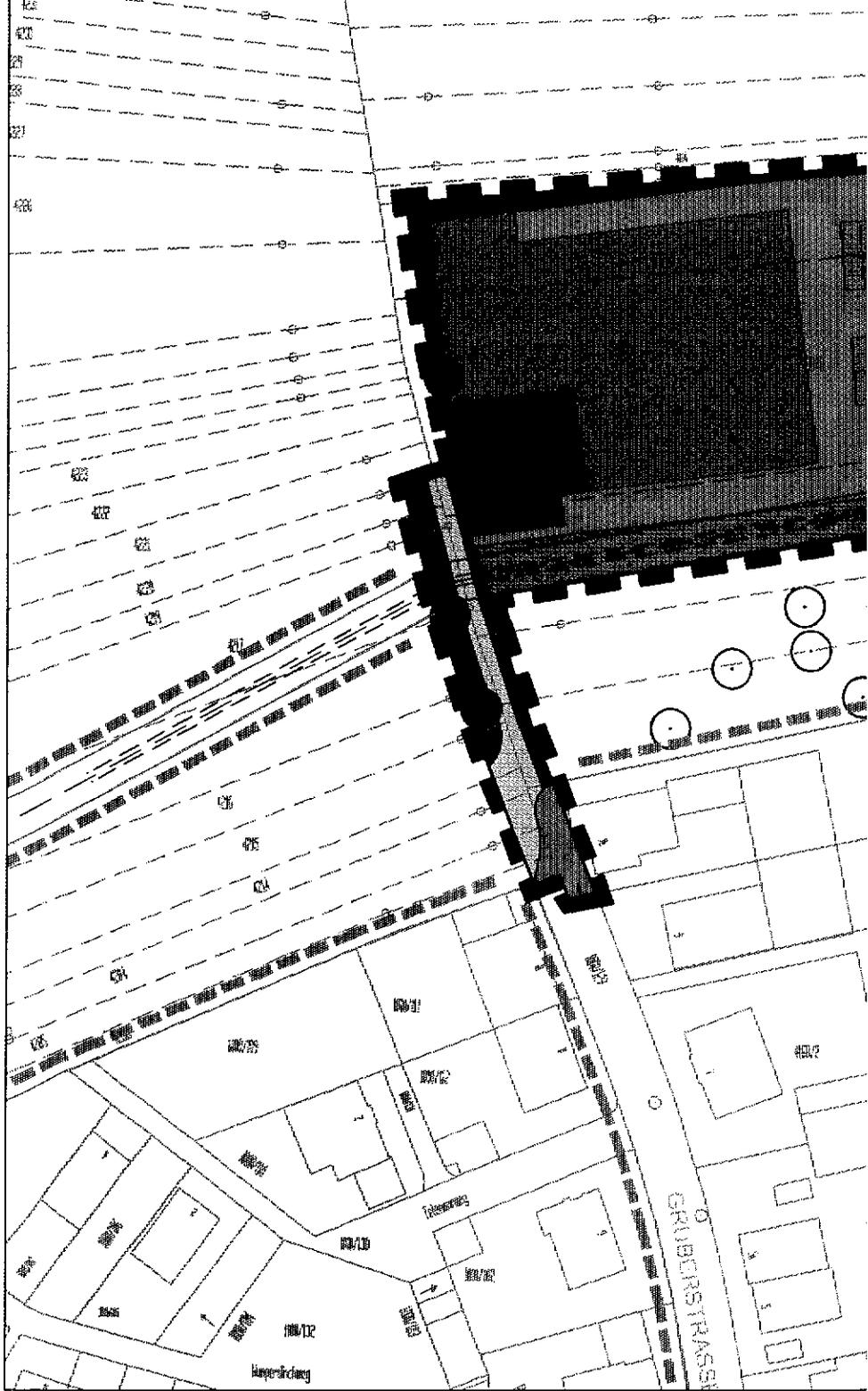


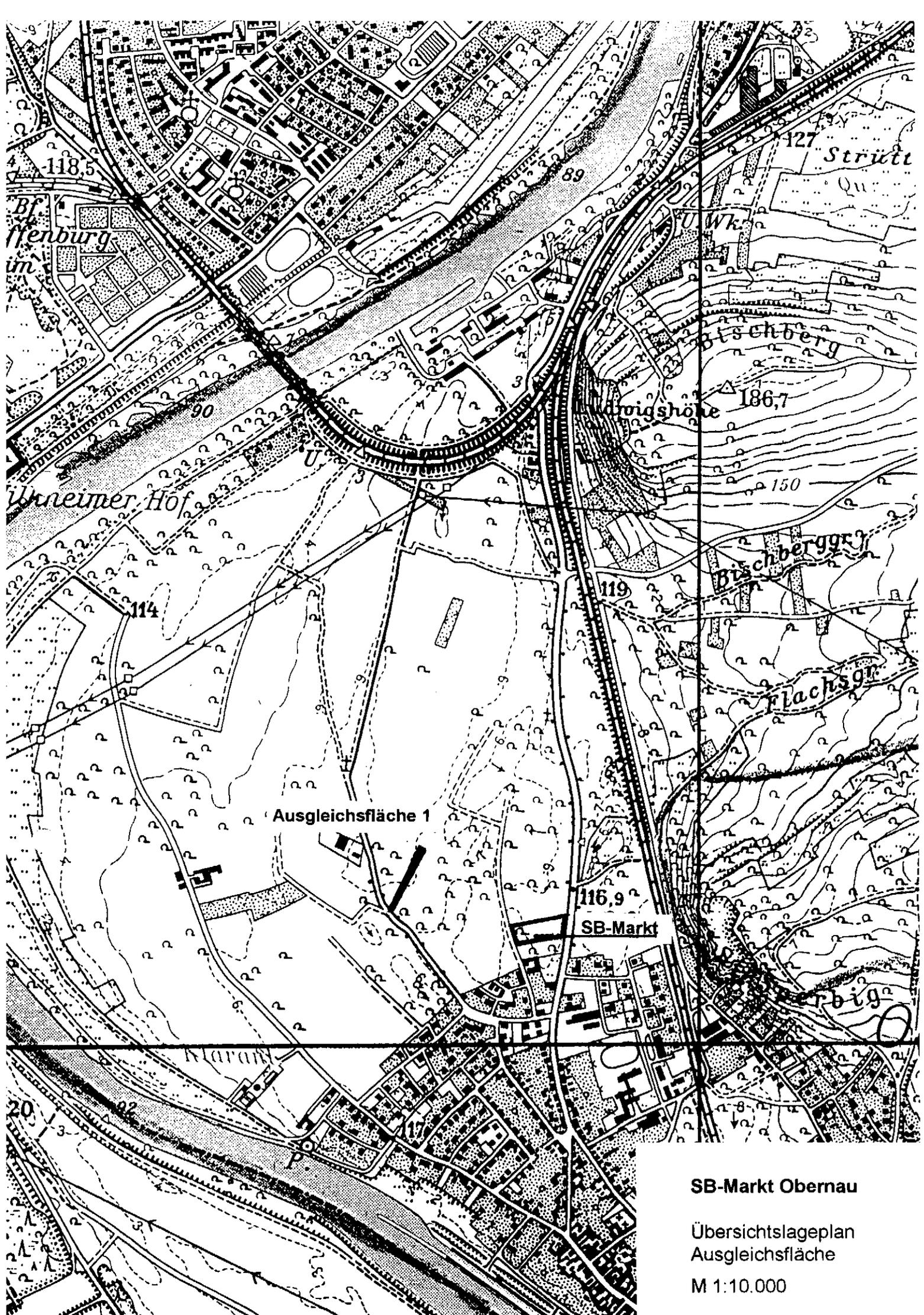


- LEGENDE:**
-  Streubst
  -  Acker
  -  Feldrain
  -  Straßenrand
  -  versiegelte Flächen (Asphalt)
  -  Schotterweg
  -  Obstbäume

**STADT ASCHAFFENBURG**  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
 "SB- Markt Obernau"

Planung: <b>TRÖLBERG + VOGT</b> LANDSCHAFTSARCHITEKTEN Marktstraße 9, 63730 Aschaffenburg Telefon 0 60 21 / 2 21 29 Fax 21 92 78		 NORD	
Aschaffenburg, den 16.12.2002			
Gesetzlich:	Datum: 16.12.2002	Name: Brauer	Maßstab: 1 : 1.000
Gekündigt:	23.05.2003	Br	
<b>EINGRIFFS-/</b> <b>AUSGLEICHSBILANZIERUNG</b> Bestandsplan		Projekt-Nr.: 58201	Plan-Nr.: Karte 1





**SB-Markt Obernau**

Übersichtslageplan  
Ausgleichsfläche

M 1:10.000