Stadt Volkach

9. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Volkach-West“ - Mainquartier

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB i.V.m. Anlage 1 BauGB

(Stand 14. August 2023)

WGF Landschaft
Landschaftsarchitekten
GmbH

T +49 (0)911 94603 0
F +49 (0)911 94603 10
E info@wgf-nuernberg.de

Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg

Inhalt

1. Einleitung 4
2. Beschreibung des Vorhabens 4
2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans 4
2.2 Plangrundlagen 5
2.3 Umweltrelevante Ziele aus Fachplänen 6
3. Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung 8
3.1 Mensch / menschliche Gesundheit 8
3.1.1 Wirkungsbereich Erholung 8
3.1.2 Wirkungsbereich Lärm 8
3.1.3 Wirkungsbereich Erschütterungen 8
3.2 Tiere / biologische Vielfalt 9
3.3 Pflanzen / biologische Vielfalt 9
3.4 Fläche 10
3.5 Boden 10
3.6 Wasser 10
3.7 Klima 11
3.8 Luft 12
3.9 Landschafts- / Ortsbild 12
3.10 Kultur- und Sachgüter 12
3.11 Wechselwirkungen 13
3.12 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 13
4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante 13
5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 13
6. Ausgleich Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 14
7. Europäischer und nationaler Artenschutz 14
8. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 14
9. Alternative Planungsmöglichkeiten 15
10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 15
11. Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 15
12. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 15
13. Quellenverzeichnis 15

Erklärung der Verfasser:

Hiermit übertrage ich die Nutzungsrechte der Verfahrensunterlagen für die oben genannte Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Volkach uneingeschränkt für die öffentliche Verwendung, auch für eine Internetnutzung.

gez.

Manfred Hupfer

WGF Landschaft GmbH, Nürnberg

Nürnberg, 14. August 2023

1. Einleitung

Die Stadt Volkach hat beschlossen, den Bebauungsplan „Volkach-West“ zu ändern und im Süden zu erweitern. Die Planänderung erfolgt im Regelverfahren.

Sowohl im rechtskräftigen Bebauungsplan „Volkach-West“ als auch im wirksamen Flächennutzungsplan sind nördlich der Ländestraße gewerbliche Nutzungen bzw. Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Es bedarf daher der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans zur Festsetzung gemischter Bauflächen in Form eines Urbanen Gebietes sowie der Anpassung und Berichtigung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Das Plangebiet liegt südlich der Volkacher Altstadt zwischen der Dieselstraße und der Sommeracher Straße und umfasst eine Fläche von circa 4,0 Hektar. Das Plangebiet grenzt im Südwesten unmittelbar an die Dieselstraße (St 2260) an. Weiter nach Norden verläuft die Plangrenze entlang von Gewerbe- und Handelsflächen (BayWa, EDEKA). Den nördlichen Abschluss stellt ein vorhandenes Bürogebäude dar. Der östliche Planrand wird weitestgehend von der Sommeracher Straße gebildet. Südlich der Ländestraße liegt eine Brachfläche, die als Parkplatz genutzt wird. Daran schließt ein Wohngebäude mit Garten an.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei ist die Anlage 1 zum Baugesetzbuch anzuwenden. Der Aufbau des Inhaltsverzeichnisses des vorliegenden Umweltberichts orientiert sich an der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB.

Um Doppelungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans die Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan zusammengefasst wiedergegeben.

2. Beschreibung des Vorhabens

Die nachfolgenden Kapitel beinhalten die für die beabsichtigte Planung zu erbringenden Angaben gem. Anlage 1 Nr. 1a und b BauGB sowie § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB.

2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das gesamte Gebiet nördlich der Ländestraße gemäß § 8 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO als Gewerbliche Baufläche und teilweise als Bahnfläche dargestellt. Die im „Mainquartier“ gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen lassen sich innerhalb des Gewerbegebietes nicht umsetzten, da ein Urbanes Gebiet für Wohnen, Kultur und Arbeiten nicht zulässig wäre. Südlich der Ländestraße stellt der wirksame FNP Fläche für Landwirtschaft dar. Aktuell werden die Flächen als Parkplatz, Garten und als Wohnbaufläche genutzt Hier bedarf es der Änderung zu einem Sondergebiet und zu öffentlicher Grünfläche.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Volkach und Realisierung des aus Rahmenplanung und städtebaulichem Wettbewerb resultierenden Ergebnisses bedarf es daher einer Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sichert die städtebauliche und grünordnerische Entwicklung am südlichen Stadteingang Volkachs. Im Einzelnen werden folgende städtebaulichen und grünordnerischen Ziele verfolgt:

- die Innenentwicklung und Stärkung des Altorts durch Aktivierung untergenutzter oder brachliegender Flächen in direkter Nachbarschaft der Altstadt.
- die Schaffung von attraktivem Wohnraum in direkter Nähe zum Stadtkern und bestehenden Versorgungseinrichtungen.
- die Ermöglichung einer Weiterentwicklung ortsansässiger, nicht störender Gewerbeflächen vorrangig für Büros und Dienstleistungen und somit der Stärkung der lokalen Wirtschaft.
- die Ermöglichung von quartiersbezogenen Einzelhandelsangeboten als ergänzende Entwicklung der benachbarten Versorgermärkte einerseits und der nahegelegenen Altstadt andererseits.
- die Entwicklung von durchlässigen und vernetzenden Grünstrukturen.
- die Erschließung und Vernetzung des Quartiers durch kurze fußläufige Wege zwischen Wohnen, Arbeiten und Versorgung.
- Erhalt wertvoller und ortsbildprägender Gehölze.
- Zäsur zwischen neuer Wohnbebauung und vorhandener gewerblicher Nutzung.
- Gestaltung der südlichen Stadteinfahrt.
- Durchgrünung des Quartiers (Baumpflanzungen, Dachbegrünung).

Die Umsetzung der Ziele erfolgt im Flächennutzungsplan in Form zeichnerischer Darstellung als Gemischte Baufläche, Sondergebiet und Grünfläche (Parkanlage).

2.2 Plangrundlagen

Zu berücksichtigen sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Bayern, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes und das Wassergesetz des Landes Bayern. Neben diesen allgemeinen Grundlagen sind bei der vorliegenden Planung auch folgende Planungsunterlagen berücksichtigt:

- 4. Änderung eines Teilbereichs und Erweiterung des Bebauungsplans „Volkach West“ für das Mainquartier, (SCHIRMER Architekten + Stadtplaner GmbH, Würzburg / WGF Landschaft, Nürnberg, 28.08.2023)
- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Volkach (8. Änderung)
- Geotechnische Bericht Erschließung MainQuartier Volkach (pgu ingenieurgesellschaft mbH, Schweinfurt, 16.2.2021)
- Geruchsimmissionsprognose (Accon GmbH, Greifenberg, Dez. 2020)
- Mainquartier Volkach Hydraulisches Gutachten (Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH, Darmstadt, 14.07.2023)
- Schallimmissionsprognose im Rahmen des B-Plan-Verfahrens, Sommeracher Straße in 97332 Volkach (SGS Schütz Goldschmidt Schneider – Ingenieurdienstleistungen im Bauwesen GmbH Heusenstamm, 26.06.2023)

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Bebauungsplan „Volkach West“ – Mainquartier (FABION GbR, Würzburg 2023)

2.3 Umweltrelevante Ziele aus Fachplänen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Volkach stellt den Geltungsbereich nördlich der Ländestraße als gewerbliche Baufläche dar. Südlich der Ländestraße ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Darstellungen mit Bezug zu Natur und Landschaft bestehen hinsichtlich des Überschwemmungsgebietes des Mains.

Die geotechnische Erkundung des Plangebietes erfolgte mittels 7 Sondierungen auf dem Gelände nördlich der Ländestraße (pgu ingenieurgesellschaft mbH, Schweinfurt, 16.2.2021). Der natürliche Untergrund setzt sich aus den Gesteinen des Oberen Muschelkalkes und dessen Verwitterungsbildungen zusammen. Auf diesen Untergrundschichten liegen Schwemmsedimente auf. Den Oberflächenabschluss bilden Auffüllungen. Die Flächen sind überwiegend mit Asphalt bzw. Beton versiegelt. Im südlichen Baubereich ist mit Grundwasser zu rechnen. In den übrigen Bereichen ist grundsätzlich mit Schichten-, Sicker- und Niederschlagswasser zu rechnen. Nach Einschätzung des Gutachters liegen am Untersuchungsstandort insgesamt eher ungünstige Verhältnisse für eine Versickerung von anfallenden Niederschlagswässern vor. Eine Versickerung wäre nur in Verbindung mit ausreichend dimensioniertem Retentionsraum zur Zwischenspeicherung möglich. Bei den durchgeführten Untersuchungen sind Verunreinigungen, welche negative Auswirkungen auf das Grundwasser haben könnten, festgestellt worden. Bei entsprechenden Auffälligkeiten im Zuge der Baumaßnahme wird empfohlen, eine sachkundige Aushubbegleitung zu veranlassen. Beim Rückbau von Öltanks sowie von Öl- und Benzinabscheidern ist grundsätzlich eine Beweissicherung anzuraten.

Die Geruchsimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass trotz der Nähe zur Kläranlage im gesamten Plangebiet keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten sind und die jahresbezogenen Geruchsstundenhäufigkeiten den gesetzlichen Grenzwert deutlich unterschreiten. Erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Gerüche der sich dauerhaft in dem geplanten Beurteilungsgebiet aufhaltenden Personen können auf Grundlage der dargestellten Geruchssituation nicht abgeleitet werden (Accon GmbH, Greifenberg, Dez. 2020).

Das Wasserwirtschaftsamt hat im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs eine Einschätzung der Planungen hinsichtlich der Anforderungen des Hochwasserschutzes abgeben. Demnach ist das Plangebiet nördlich der Ländestraße nach Baurecht als „Innenbereich“ anzusehen. Somit ist § 78 (3) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ anzuwenden. Zur Erfüllung der wasserrechtlichen Anforderungen sind nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu vermeiden und Bauvorhaben hochwasserangepasst zu errichten. Aufgrund der vernachlässigbaren Fließgeschwindigkeit (Randlage des Überschwemmungsgebietes/ Vorhabenbereich ist nicht mehr im Hochwasserabflussbereich) und des vor Ort angedachten Ausgleichs an Retentionsraumverlust ist auch nicht mit einer wesentlichen Wasserverdrängung durch neue Baukörper zu rechnen, die zu einer nachteiligen Beeinflussung der Höhe des Wasserstandes (Wasserspiegelerhöhung / Änderung des Umgriffs des Überschwemmungsgebietes) führen könnte. Nach dieser pauschalen überschlägigen Einschätzung, auch im Hinblick auf die gesamte Dimension des Überschwemmungsgebietes des Mains bei HQ100, sind, was Hochwasserabfluss, Wasserstand und Ausdehnung Überschwemmungsgebiet anbelangt, im Vergleich zu den bestehenden Verhältnissen keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten.

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Hochwasserverhältnisse im Main zu untersuchen, wurden hydraulische Modellrechnungen durchgeführt (Brandt Gerdes Sitzmann

Wasserwirtschaft GmbH, Darmstadt, 14.07.2023). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

- Die berechneten Wasserspiegellagen für den Plan-Zustand und die damit einhergehenden Überflutungsflächen unterscheiden sich lediglich im direkten Umfeld des geplanten Bauvorhabens geringfügig von denen des Ist-Zustands. Im Plan-Zustand ergeben sich bei HQ100 und HQext zusätzlich überschwemmte Flächen östlich der Sommeracher Straße.
- Der Einfluss des geplanten Bauvorhabens auf die Wassertiefen ist auf den Vorhabenbereich und dessen direktes Umfeld beschränkt. Bei HQ10 und HQ100 wird das „Mainquartier Volkach“ weitgehend hochwasserfrei gehalten. Bei HQext wird es weiterhin überströmt. Leichte Zunahmen der Wassertiefen treten bei HQ100 und HQext auf der Sommeracher Straße und in den östlich angrenzenden Bereichen auf.
- Zu infolge der geplanten Maßnahmen größeren Fließgeschwindigkeiten kommt es bei HQ100 und HQext vor allem auf der südlichen Sommeracher Straße.
- Der infolge der geplanten Baumaßnahmen auftretende Retentionsraumverlust beträgt nach den Berechnungen für HQ10 rd. 8.500 m³ und für HQ100 ebenfalls rd. 8.500 m³. Folglich ist für die Lamelle „bis HQ10“ ein Ausgleich von 8.500 m³ Retentionsraum zu schaffen. Für die Lamelle HQ10 bis HQ100 wird kein zusätzlicher Ausgleich benötigt.

Die Grünfläche südlich der Ländestraße wird mittels Verwallung und Abgrabung als Retentionsraum gestaltet. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen.

Die schalltechnische Untersuchung befasst sich mit den Einwirkungen des Gewerbelärms aus den Betriebsgebäuden und Betriebsflächen der Fa. BayWa sowie aus dem Betrieb der angrenzenden Verbrauchermärkte (Parkplatzlärm). Zusätzlich ist der Verkehrslärm aus den nächstgelegenen Straßen auf das Baugrundstück zu berücksichtigen. Auch weitere mögliche Lärmquellen in der Umgebung wurden schallschutztechnisch bewertet (SGS Schütz Goldschmidt Schneider – Ingenieurdienstleistungen im Bauwesen GmbH Heusenstamm, 26.06.2023). In der Planung ist aufgrund des Liefer- und Parkplatzverkehrs an der Grundstücksgrenze zwischen Verbrauchermärkten und Bebauungsplangebiet eine 3 m hohe Schallschutzwand vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Aus den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose ist zu entnehmen, dass bereits durch den Straßenverkehrslärm aufgrund der geringen Entfernung zur Dieselstraße und Sommeracher Straße die Orientierungswerte an den geplanten Bebauungen des Bebauungsplangebietes im Tages- und Nachtzeitraum überschritten werden. Dies betrifft insbesondere die südlich gelegene Bebauung. Dort sind an den Gebäuden bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm umzusetzen (z.B. Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten zu Aufenthaltsräumen, o.ä.). Aus der Immissionsprognose ergeben sich für die isolierte Betrachtung des Gewerbebetriebes der Verbrauchermärkte, den diesen zugeordneten Parkplatzflächen und dem Betrieb der BayWa keine Überschreitungen. Für die Verbrauchermärkte und deren Parkplatzflächen ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der Wohnbebauung durch die vorgesehene 3 m hohe Schallschutzwand an der Grundstücksgrenze sichergestellt.

Erforderliche Regelungen zum Schallschutz sind im Bebauungsplan als Festsetzung enthalten.

Die faunistischen Untersuchungen und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurden vom Fachbüro FABION aus Würzburg durchgeführt (FABION GbR, Würzburg 2023). In der saP sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen dargelegt. Die Maßnahmen betreffen Fledermäuse, Brutvögel und im Süden des Plangebietes speziell Zauneidechsen. Die Maßnahmen sind in den Bebauungsplan als Hinweise und

Festsetzungen übernommen. Die Hinweise beziehen sich auf den Zeitpunkt und das Vorgehen bei Gehölzbeseitigungen und beim Abbruch von Gebäuden auf die Art der Beleuchtung und die ökologische Baubegleitung. Festgesetzt sind Kompensationsmaßnahmen zu Fledermäusen und Brutvögeln sowie zu Zauneidechsen. Durch die Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann die Auslösung der Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG für Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen ausgeschlossen werden

3. Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

3.1 Mensch / menschliche Gesundheit

3.1.1 Wirkungsbereich Erholung

Bestand

Für die Öffentlichkeit nutzbare Frei- und Erholungsflächen gibt es im Plangebiet nicht. Die nächst gelegenen nutzbaren Freiflächen liegen im West am Main. Der nächst gelegene Kinderspielplatz liegt an der Sonnenstraße circa 800 m östlich entfernt. Rad- und Wanderwege verlaufen östlich und westlich des Plangebietes an der Dimbacher Straße und am Main (Main-Radweg). Im Norden ist für Fußgänger und Radfahrer die Durchquerung des Plangebiets möglich.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Realisierung der Planung hat für die wohnungsnahe Erholung positive Auswirkungen. Für die Stadt insgesamt hat die geplante öffentliche Grünfläche im Süden und die verbesserte Querungsmöglichkeit der St2260 positive Wirkungen.

3.1.2 Wirkungsbereich Lärm

Bestand

Details zur Bestandssituation sind der Begründung zum Bebauungsplan sowie der Schallimmissionsprognose des Büros SGS Schütz Goldschmidt Schneider – Ingenieurdienstleistungen im Bauwesen GmbH Heusenstamm, 26.06.2023, zu entnehmen.

Aus den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose ist zu entnehmen, dass bereits durch den Straßenverkehrslärm aufgrund der geringen Entfernung zur Dieselstraße und Sommeracher Straße, die die Orientierungswerte an den geplanten Bebauungen des Bebauungsplangebietes im Tages- und Nachtzeitraum überschritten werden. Dies betrifft insbesondere die südlich gelegene Bebauung. Aus der Immissionsprognose ergeben sich für die isolierte Betrachtung des Gewerbebetriebes der Verbrauchermärkte, den diesen zugeordneten Parkplatzflächen und dem Betrieb der BayWa keine Überschreitungen. Aus den im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung durchgeführten Berechnungen geht hervor, dass sich die künftig prognostizierten Überschreitungen durch den Anteil des erhöhten Verkehrslärms ergeben.

Der Schallschutz hat für die Quartiersentwicklung eine hohe Bedeutung.

Prognose bei Durchführung der Planung

Gemäß Schallimmissionsprognose des Büros SGS Schütz Goldschmidt Schneider – Ingenieurdienstleistungen im Bauwesen GmbH vom 26.06.2023 ist durch die vorgesehene 3 m hohe Schallschutzwand an der westlichen Grundstücksgrenze für die Verbrauchermärkte und deren Parkplatzflächen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der Wohnbebauung

sichergestellt. An den Gebäuden der südlich gelegenen Bebauung sind bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm umzusetzen.

Die Vorgaben der Schallimmissionsprognose sind im Bebauungsplan in die Festsetzungen zum Lärmschutz übernommen. Bei Beachtung der Vorgaben sind keine nachhaltigen, erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

3.1.3 Wirkungsbereich Erschütterungen

Bestand

Im Umfeld des Plangebietes gibt es keine Nutzungen die Erschütterungen hervorrufen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Aus den geplanten Nutzungen sind keine Auswirkungen zu erwarten.

3.2 Tiere / biologische Vielfalt

Zur Beurteilung der Bestandssituation und der möglichen Auswirkungen auf die Tierwelt liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der FABION GbR aus Würzburg vor (Fassung vom 26.07.2023).

Details zur Bestandsanalyse und zu den Auswirkungen auf die Tierwelt sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen. Es werden hier nur Passagen auszugsweise wiedergegeben.

Bestand

Auf einem Gartengrundstück im Norden befinden sich Höhlenbäume, welche potenzielle Fledermaus- und Vogelquartiere darstellen. Bei der Gebäudekontrolle fanden sich in den Außenbereichen keine für Fledermäuse geeignete Quartierstrukturen oder Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen. Im Inneren der Gebäude zeigt nur das über Löcher zwischen den Ziegeln und durch ein kaputtes Fenster zugängliche Dach über der Lagerhalle einige potenziell für Fledermäuse geeignete Spaltenquartiere. Es fanden sich jedoch keinerlei Hinweise auf eine frühere oder aktuelle Nutzung durch Fledermäuse.

Während der Begehungen wurden an der Südspitze des B-Plangebietes Individuen der Zauneidechsen beiderlei Geschlechts und unterschiedlichen Alters nachgewiesen. Große Bereiche der Südspitze sind aufgrund ihrer Strukturen als Zauneidechsenlebensraum einzustufen. In den Gebäuden und Grünflächen gibt es Nachweise von Brutvögeln.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die in der saP formulierten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Fledermäusen, Brutvögeln und Zauneidechsen sind in den Bebauungsplan als Hinweise und Festsetzungen übernommen. Die Hinweise beziehen sich auf den Zeitpunkt und das Vorgehen bei Gehölzbeseitigungen und beim Abbruch von Gebäuden auf die Art der Beleuchtung und die ökologische Baubegleitung. Festgesetzt sind Kompensationsmaßnahmen zu Fledermäusen und Brutvögeln sowie zu Zauneidechsen. Durch die Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann die Auslösung der Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG für Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen ausgeschlossen werden

3.3 Pflanzen / biologische Vielfalt

Bestand

Der Geltungsbereich ist überwiegend von der ehemaligen industriellen Nutzung geprägt. Im Norden und Süden befinden sich Privatgärten, die vereinzelt von Säumen sowie Baumgruppen begleitet sind. Einzelne Bäume sind erhaltenswert. Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Das Landschaftsschutzgebiet „Volkacher Mainschleife“ liegt westlich des Plangebietes und grenzt nicht unmittelbar an. Das Naturschutzgebiet „Alter Main bei Volkach“, das Vogelschutzgebiet „Maintal zwischen Schweinfurt und Dettelbach“ sowie das FFH-Gebiet „Mainaue zwischen Grafenrheinfeld und Kitzingen“ liegen westlich des Mainkanals und werden von den Planungen nicht beeinflusst.

Prognose bei Durchführung der Planung

Vom Vorhaben sind mit Ausnahme weniger Einzelbäume (vorwiegend Obstbäume) nur Vegetationsbestände geringer Bedeutung betroffen. Es ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

3.4 Fläche

Bestand

Bei der durch die Planung in Anspruch genommenen Fläche von ca. 4,0 ha handelt es sich zum überwiegenden Teil um gewerbliche Brachflächen. Kleinere Teilbereiche stellen sich als Garten, Brachfläche oder Straßenbegleitgrün dar. Der Straßenraum der Sommeracher Straße liegt teilweise im Plangebiet. Landwirtschaftlich genutzte Flächen oder Waldflächen sind nicht betroffen. Das Plangebiet ist zu 2/3 der Fläche voll versiegelt bzw. überbaut.

Prognose bei Durchführung der Planung

Der Anteil der nicht überbaubaren und damit zu begrünenden privaten Flächen liegt bei ca. 12.200 m². Von diesem Anteil sind 20 %für zulässige Gemeinschaftsnutzungen abzuziehen. Es verbleiben ca. 9.800 m² unversiegelt private Freifläche. Zusammen mit der öffentlichen Grünfläche beträgt der Anteil unversiegelter begrünter Flächen am Plangebiet ca. 40 % und liegt damit über dem Freiflächenanteil im Bestand.

3.5 Boden

Bestand

Gemäß geotechnischem Bericht (pgu ingenieurgesellschaft mbH, Schweinfurt, 16.2.2021) setzt sich der natürliche Untergrund aus den Gesteinen des Oberen Muschelkalkes und dessen Verwitterungsbildungen zusammen. Auf diesen Untergrundschichten liegen Schwemmsedimente auf. Den Oberflächenabschluss bilden Auffüllungen. Die Flächen sind überwiegend mit Asphalt bzw. Beton versiegelt. Die Mächtigkeit der Auffüllungen beträgt zwischen 0,4 und 4,2 Meter. Seltene oder besonders schützenswerte Böden kommen nicht vor.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die geplante Bebauung findet fast ausschließlich auf künstlich beeinflussten Böden statt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Soweit ggf. belastetes Bodenmaterial ordnungsgemäß entsorgt wird, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

3.6 Wasser

Bestand

Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Gewässer sind die Volkach sowie der Main in circa 200 bzw. 250 Meter westlicher Entfernung. Das Plangebiet liegt fast vollständig innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mains (HQ100).

Detaillierte Aussagen zur Hydrologie und speziell zur Hochwassersituation sind im Hydraulischen Gutachten (Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH, Darmstadt, 14.07.2023) enthalten.

Die Ergebnisse zeigen, dass der Planungsbereich bei den drei untersuchten Hochwasserszenarien in unterschiedlichem Maße betroffen ist. Während bei HQ10 ausschließlich die südliche Teilfläche zwischen Diesel-, Lände- und Sommeracher Straße betroffen ist, sind bei HQ100 auch weiter nördlich gelegene Bereiche überschwemmt. Bei HQext (Abbildung 8) ist nahezu die gesamte beplante Fläche überschwemmt. Die sich einstellenden Wassertiefen sind im Süden aufgrund der geringeren Geländehöhen am größten. So wird die Dieselstraße bei HQ10 mit bis zu rd. 50 cm Wassertiefe von West nach Ost überströmt und die dahinterliegende Senke gefüllt, sodass dort bis zu rd. 2,5 m Wassertiefe entsteht. Bei HQ100 zeigen die Berechnungsergebnisse auf der Dieselstraße Wassertiefen von bis zu 1,9 m an und es kommt zur Durchströmung des südlich des Lebensmittel-Marktes gelegenen Areals mit bis zu 1 m Wassertiefe. Die Wassertiefen in der südlichen Senke betragen bis zu 3,1 m. Auf der Sommeracher Straße werden bei HQ100 Wassertiefen von 1,3 m und auf der Ländestraße von bis zu etwa 1,9 m angezeigt. Bei HQext sind die berechneten Wassertiefen mit rund 4,15 m in der Senke, bis zu knapp 2,4 m auf Sommeracher Straße, bis zu 3 m auf der Ländestraße und vornehmlich zwischen 1 m und 2 m im übrigen Planungsbereich noch einmal deutlich größer.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die berechneten Wasserspiegellagen für den Plan-Zustand und die damit einhergehenden Überflutungsflächen unterscheiden sich lediglich im direkten Umfeld des geplanten Bauvorhabens geringfügig von denen des Ist-Zustands. Im Plan-Zustand ergeben sich bei HQ100 und HQext zusätzlich überschwemmte Flächen östlich der Sommeracher Straße. Auch der Einfluss des geplanten Bauvorhabens auf die Wassertiefen ist auf den Vorhabenbereich und dessen direktes Umfeld beschränkt. Bei HQ10 und HQ100 wird das „Mainquartier Volkach“ weitgehend hochwasserfrei gehalten. Bei HQext wird es weiterhin überströmt. Leichte Zunahmen der Wassertiefen treten bei HQ100 und HQext auf der Sommeracher Straße und in den östlich angrenzenden Bereichen auf. Zu infolge der geplanten Maßnahmen größeren Fließgeschwindigkeiten kommt es bei HQ100 und HQext vor allem auf der südlichen Sommeracher Straße. Der infolge der geplanten Baumaßnahmen auftretende Retentionsraumverlust beträgt nach den Berechnungen für HQ10 rd. 8.500 m³ und für HQ100 ebenfalls rd. 8.500 m³. Folglich ist für die Lamelle „bis HQ10“ ein Ausgleich von 8.500m³ Retentionsraum zu schaffen. Für die Lamelle HQ10 bis HQ100 wird kein zusätzlicher Ausgleich benötigt.

3.7 Klima

Bestand

Das Klima Volkachs war insbesondere durch die sehr hohen sommerlichen Temperaturen der letzten Jahre auffällig. Aufgrund der fast vollständigen Versiegelung trägt das Plangebiet zur Aufheizung und Erhöhung der Temperaturen bei. Die Hauptwindrichtung ist vorwiegend Südbis Südwest. Das Gebiet ist gegenüber dem Main durch weitere Gewerbeflächen getrennt und profitiert nicht von dessen positiver Klimawirkung.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung sind kleinklimatisch positive Wirkungen zu erwarten. Für den lokalen Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen, wie Verdunstung über Grünflächen, Baumpflanzungen und Dachbegrünungen vorgesehen.

3.8 Luft

Bestand

Im Umfeld sind keine Luftschadstoffemittenten bekannt.

Bezüglich der Geruchsbelastung liegt aufgrund des westlich gelegenen Klärwerks eine Immissionsprognose des Ingenieurbüros Accon GmbH vom 08.12.2020 vor.

Winde aus Süd-West haben typischerweise eine höhere Stärke und tragen in Verbindung mit einer labilen Schichtung der Atmosphäre zu einer effektiven Verdünnung der Geruchsstoffe in der Atmosphäre bei. Im zu beurteilenden, östlich gelegenen Plangebiet betragen die prognostizierten Geruchsstundenhäufigkeiten eines Jahres maximal 2,5 %. Zudem wird die Irrelevanzschwelle von 2 % der Jahresstunden in großen Teilen des Plangebietes unterschritten. Die Immissionsgrenzwerte der GIRL werden somit im gesamten Beurteilungsgebiet deutlich unterschritten. Erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Gerüche der sich dauerhaft in dem geplanten Beurteilungsgebiet aufhaltenden Personen, können auf Grundlage der dargestellten Geruchssituation nicht abgeleitet werden.

Prognose bei Durchführung der Planung

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

3.9 Landschafts- / Ortsbild

Bestand

Der Planungsraum liegt sehr prägnant an der südlichen Stadtzufahrt und grenzt an drei Seiten an vorhandene Bebauung unterschiedlicher Nutzung und Dichte an. Im Süden, jenseits der Ländestraße und Dieselstraße grenzt der freie Landschaftsraum der Mainschleife an. Das überwiegend brachliegende Areal stellt einen deutlichen städtebaulichen Missstand dar. Dieser wirkt sich durch die exponierte Lage auch negativ auf den Eindruck, den die Besucher von der Stadt Volkach haben aus.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Durchführung eines städtebaulich/freiraumplanerischen Wettbewerbs wurde die Bedeutung des Plangebietes bereits gewürdigt. Durch die geplante Neubebauung ist eine deutliche Aufwertung des Ortsbildes zu erwarten. Die Planung berücksichtigt auch die besondere Lage an der Stadteinfahrt, indem Flächen südlich der Ländestraße als Sonderbaufläche und öffentliche Grünfläche gestaltet werden soll.

3.10 Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Süden des Plangebietes liegt an der Einmündung der Ländestraße in die Sommeracher Straße ein amtlich erfasstes Baudenkmal. Es handelt sich um einen Kreuzschlepper aus Sandstein aus dem Jahr 1719. Weitere Bau- und Bodendenkmale liegen nördlich des Geltungsbereiches. Das nächst gelegene Baudenkmal befindet sich an der Sommeracher Straße, ca. 30 m nördlich des Geltungsbereiches.

Sachgüter sind nicht betroffen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Das Denkmal des Kreuzschleppers ist bei der Planung berücksichtigt und im Bebauungsplan dargestellt.

3.11 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen mit Auswirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

3.12 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine kumulierenden Auswirkungen erkennbar. Die angrenzenden Baugebiete sind abgeschlossen. Weitere Planungen im Umfeld sind nicht bekannt.

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Für das Plangebiet nördlich der Ländestraße besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der eine durchgehende gewerbliche Bebauung ermöglicht. Die Nullvariante stellt demnach die Wiedernutzung des Areals als Gewerbeflächen dar.

Gegenüber der Nullvariante stellt die vorliegende Planung in den Schutzgütern Erholung und Ortsbild eine deutliche Verbesserung dar.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung (VM), Verringerung (VR) und zum Ausgleich (A) nachteiliger Umweltauswirkungen können die Eingriffsschwere mindern und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Nachteilige Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung	**(vorgeschlagene) Maßnahme**	**Art***	**Positiv für Schutzgüter / Umweltbelange**	**Umsetzung / Sicherung durch**
Beeinträchtigung von Säugetieren / Reptilien / Brutvögeln	Gehölzrodungen, Bodenarbeiten nur im Winter (01.10 bis 28.02), Gebäudeabbruch nur zwischen 01.09. und 30.10.	VM	Tiere / biologische Vielfalt	Hinweis im BPlan / Auflage in der Baugenehmigung
Beeinträchtigung von Säugetieren	Vor Rodung Untersuchung von Baumhöhlen auf Besatz durch Fledermäuse	VM	Tiere / biologische Vielfalt	Hinweis aus der saP
Beeinträchtigung von Insekten, Säugetieren	Im Bau und Betrieb des Baugebietes sind Leuchtmittel zu wählen, die möglichst wenig Insekten anlocken	VR	Tiere / biologische Vielfalt	Hinweis im BPlan / Auflage in der Baugenehmigung
Beeinträchtigung von Säugetieren / Brutvögeln	Anbringen von Fledermaus- und Vogelnistkästen im Plangebiet	A	Tiere / biologische Vielfalt	Festsetzung im BPlan / Auflage in der Baugenehmigung
Beeinträchtigung von Reptilien	Auf der Fläche südlich der Ländestraße sind mindesten 2 Jahre vor Beginn von Bodenarbeiten möglichst hochwasserfreie	A	Tiere / biologische Vielfalt	Festsetzung im BPlan / Auflage in der Baugenehmigung

	Zauneidechsenhabitate als Zwischenhälterfläche herzustellen und umlaufend mit einem Amphibienzaun zu versehen. Vorhandene Zauneidechsen sind durch Vergrämung oder Abfang in die vorbereiteten Habitate zu verbringen. Die Habitate sind während der kompletten Bauphase mittels Bauzaun vor Betretung und Befahrung zu sichern. Die neu gestalteten Grünflächen so zu gestalten, dass diese den Zauneidechsen einen neuen Lebensraum bieten. Nach vollständigem Abschluss aller Bau- und Bodenarbeiten können die Zäune entfallen.			

Tabelle: Konfliktmindernde Maßnahmen
(*Art der Maßnahme: Vermeidung VM, Verringerung VR, Ausgleich A)

6. Ausgleich Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Bundes- bzw. Bayerischen Naturschutzgesetz zu vermeiden und zu minimieren. Verbleibende unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung zu berücksichtigen §1a (3) BauGB.

Bei der Eingriffsbewertung ist § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Nachdem sich der Versiegelungsgrad und damit die Eingriffsintensität durch das geplante Vorhaben verringert, entsteht kein neuer Ausgleichsbedarf (vgl. Kap. 3.4 Fläche).

Die Fl.Nr. 6871 der Gemarkung Volkach ist eine Fläche, die im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens Volkach 2 angelegt wurde. Bei einer Überplanung dieser Fläche muss für diese ein flächenmäßiger Ausgleich innerhalb der öffentlichen Grünfläche südlich der Ländestraße erfolgen.

7. Europäischer und nationaler Artenschutz

Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen des Büros FABION zeigen, dass Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) zu ergreifen sind. Durch die Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann die Auslösung der Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG für Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen ausgeschlossen werden.

8. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Es liegen keine Schutzgebiete nach europäischer FFH- oder Vogelschutzrichtlinie im Plangebiet. Die nächstgelegenen Gebiete liegen ca. 200 m westlich des Plangebietes und werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

9. Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine klassische Konversion, die aus Gründen des Ressourcenschutzes, des Flächensparens und speziell aus Gründen des Ortsbildes keine Standortalternativen zulässt. Alternative Planungsmöglichkeiten zur Realisierung der städtebaulichen Planungsabsicht am Standort bestehen nicht. Die Planung berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten und ordnet sich vorhanden Baustruktur ein und entwickelt diese weiter.

10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der vorliegende Umweltbericht beruht auf Fachgutachten und Planungsgrundlagen, die von der Stadt Volkach zur Verfügung gestellt wurden. Auswertungen öffentlich zugänglicher Fachinformationen, Recherchen und Begehungen des Bearbeiters ergänzen den Kenntnisstand. Die erforderlichen Gutachten liegen abschließend vor. Kenntnislücken bestehen nicht.

12. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Volkach West“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses für das „Mainquartier“ geschaffen werden. Es ist die Bebauung der aktuellen gewerblichen Brachflächen mit Wohn- und Gewerbenutzung vorgesehen.

Bei Umsetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse, Reptilien und Brutvögel stehen dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen gegenüber. Nationale oder europäische Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zum Hochwasserschutz ist planextern Retentionsraum zu schaffen.

Es verbleiben nach der Realisierung des Vorhabens keine über das unvermeidbare Maß hinausreichenden erheblichen nachteilige Auswirkungen. Ein Monitoring ist nicht erforderlich.

13. Quellenverzeichnis

ACCON GmbH, Greifenberg (08.12.2020):
Geruchsimmissionsprognose zur Nutzungsänderung eines Gewerbegebietes in Volkach, Bayern

Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH, Darmstadt (14.07.2023):
Mainquartier Volkach Hydraulisches Gutachten

FABION GbR Würzburg, (26.07.2023):
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Bebauungsplan „Volkach West“ – Mainquartier (Stadt Volkach)

pgu ingenieurgesellschaft mbH, Schweinfurt (16.2.2021):
Geotechnische Bericht Erschließung MainQuartier Volkach

SCHIRMER Architekten + Stadtplaner GmbH, Würzburg / WGF Landschaft, Nürnberg, 06.08.2023):
4. Änderung eines Teilbereichs und Erweiterung des Bebauungsplans „Volkach West“ für das Mainquartier

SGS Schütz Goldschmidt Schneider – Ingenieurdienstleistungen im Bauwesen GmbH Heusenstamm (26.06.2023):
Schallimmissionsprognose im Rahmen des B-Plan-Verfahrens, Sommeracher Straße in 97332 Volkach