

Stadt : Arnstein
Ortsteil: Gänheim
Kreis: Main - Spessart

16.07.2024



12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arnstein

Vorentwurf

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Arn22-0002

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	3
2.	Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen	4
3.	Lage im Raum	6
3.1	Landes- und Regionalplanung	7
3.1.1	Landesplanung	7
3.1.2	Regionalplan	13
3.2	Flächennutzungsplan	19
3.3	Landschaftsplan	19
4.	Planungsalternativen / Alternativflächenprüfung	19
5.	Städtebau und Planungskonzept	20
5.1	Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen	21
5.2	Abwasserbeseitigung	21
5.3	Wasserversorgung	21
5.4	Oberflächenwasser	21
5.5	Energieversorgung	21
5.6	Abfallbeseitigung	21
5.7	Kommunikation	22
5.8	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	22
5.9	Verwirklichung der Baumaßnahme	22
6.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen	23
	Artenschutz und Grünordnung	23
7.	Umweltbericht	24
8.	Denkmalschutz	24
9.	Schallschutz	24
10.	Verfahren	25

Anlage 1 Umweltbericht



[1] Übersichtskarte (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024: BayernatlasPlus, abgerufen am 11.04.2024 unter: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 11.04.2024)

1. Planungserfordernis

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung von Sondergebietsflächen gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Soziale Anlagen und Sport“ am westlichen Ortsrand von Gänheim, plant die Stadt Arnstein den aktuellen Bedarf an Bauflächen für den neuen Kindergarten und mögliche weitere soziale Anlagen, im Zusammenhang mit den bestehenden Sportanlagen zu decken.

Die im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes überplante Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt. Sie wird bisher auch als solche Fläche genutzt.

Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist daher notwendig.

Die geplante Gesamtgröße der Änderung der Sonderbauflächen beträgt ca. 3,37 ha.

Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes, wird der Bebauungsplan „SO Soziale Anlagen und Sport Gänheim“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, planungsrechtlich vorbereitet.

Bedarf und Allgemeines:

Die Stadt Arnstein plant eine geordnete Entwicklung dieses schon mit Sportanlagen teilweise bebauten Bereiches von Gänheim.

Die zu überbauende Änderungsfläche liegt über 200 m südlich der Bundesstraße 26 und 180 m südlich der Bahnlinie „Gemünden – Waigolshausen“ am westlichen Ortseingang des Stadtteiles Gänheim im Anschluss an die östlich davon bestehende Ortsbebauung. Der gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan nicht von Sportfelder bzw. -plätzen genutzte und zukünftig zu bebauende Bereich für den Kindergarten / die sozialen Anlagen liegt nochmals ca. 100 m weiter südlich von der B 26 und der Bahnlinie. So liegen auch die im südöstlichen Bereich der Änderungsfläche bestehenden Gebäudestrukturen des Sportvereines über 300 m südlich dieser Verkehrslinien. Das Flurstück 1375, das bisher als Sportplatz bzw. Park- und Lagerplatz genutzt wird, soll teilweise als Ausgleichsfläche für die Umnutzungsmaßnahmen verwendet werden.

Eine Bebauung dieses Bereiches ist gemäß Bebauungsplan nicht vorgesehen. Somit ist eine Konfliktsituation mit dem im Regionalplan in diesem Bereich dargestellten Vorbehaltsgebiet für Hochwasser nicht gegeben.

Die Darstellung dieser Sondergebietsfläche dient der Ermöglichung des Neubaus des bestehenden Kindergartens mit Erweiterungen und der Option eventuell weitere Einrichtungen für Kinder, Jugendliche und alte Menschen im Stadtteil Gänheim zu realisieren. Dies ist ein wichtiger Schritt für die Stadt Arnstein und ihren Ortsteil, um deren Zukunftsfähigkeit zu sichern. Durch die Inanspruchnahme von bereits durch öffentliche Nutzungen belegte Flächen, stellt die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes eine Nachverdichtungsmaßnahme dar, sodass keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist dringend notwendig, um den vorhandenen Modernisierungs- und Vergrößerungsbedarf des bestehenden Kindergartens zu decken sowie die Weiterentwicklung des Stadtteiles Gänheim sicherzustellen.

Durch die bereits bestehenden baulichen und sonstigen Einrichtungen im Planungsbereich ist bereits eine Überlagerung mit dem im Regionalplan dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebiet gegeben. Somit ist nicht von einer erheblichen zusätzlichen Auswirkung auf das Vorbehaltsgebiet durch die geplanten Maßnahmen auszugehen.

2. Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen

Das geplante Gebiet ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Arnstein als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport“ ausgewiesen. Daher ist ein Bauleitplanverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans „SO Soziale Anlagen und Sport Gänheim“ notwendig. Diese Verfahren werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Das Baugesetzbuch schreibt hierfür in § 2 Abs. 4 die Durchführung einer Umweltprüfung vor, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

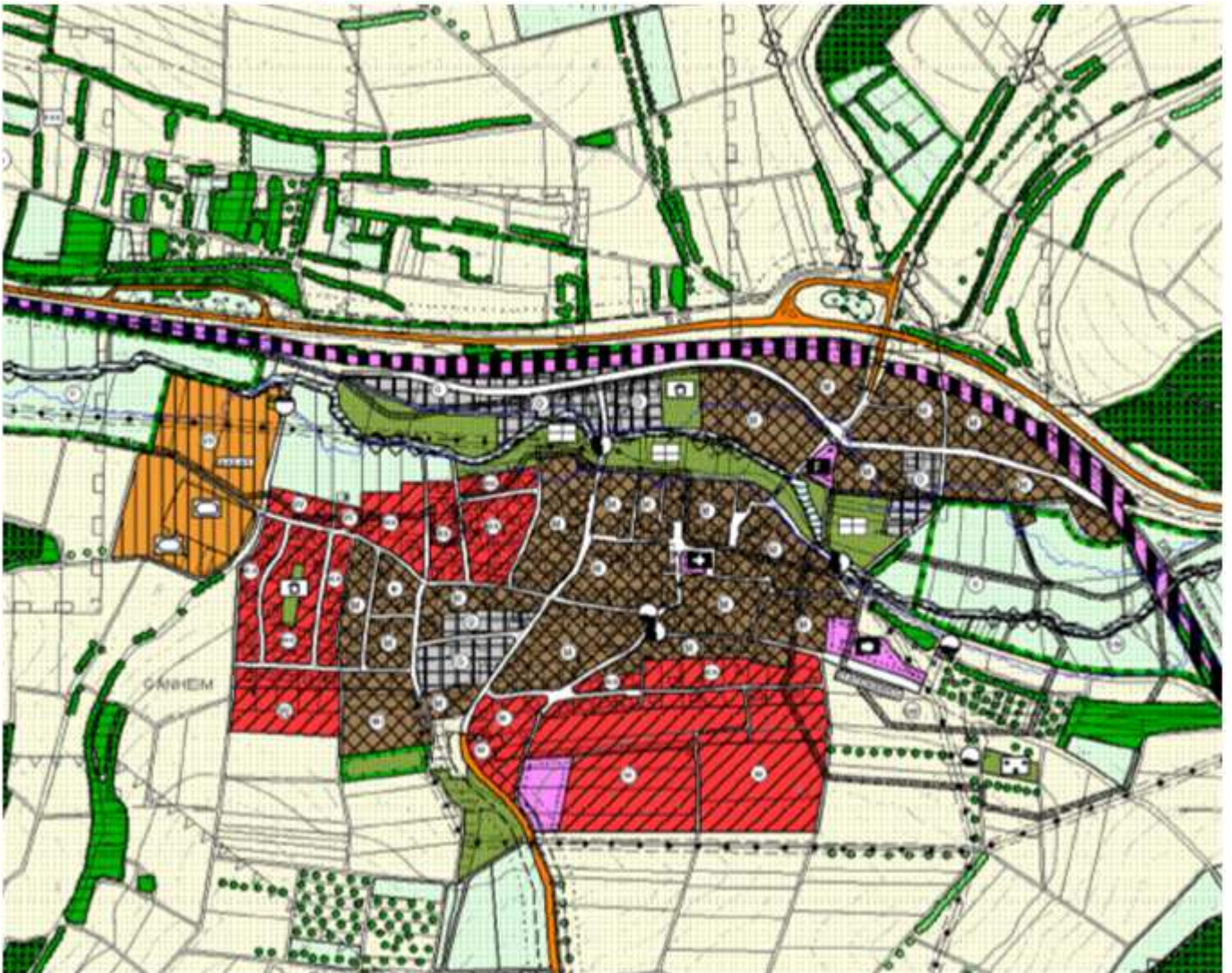
Zudem unterliegt die Planung der Verpflichtung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen, da aufgrund der Aufstellung dieses Bauleitplanes bzw. die Änderung des bestehenden ein Eingriff in Natur- und Landschaft zu erwarten ist. Da die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes im sogenannten

Parallelverfahren durchgeführt werden erfolgt die Berücksichtigung der Eingriffskompensation auf der Ebene des Bebauungsplanes.

Die Stadt Arnstein will mit der Bereitstellung der oben beschriebenen Bauflächen zum Wohl der Allgemeinheit unter anderem der Abwanderung junger Familien entgegenwirken.

Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der geplanten Maßnahmen zu schaffen, hat der Stadtrat Arnstein am 25.01.2024 beschlossen die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Wirksamer Flächennutzungsplan



[2] wirksamer Flächennutzungsplan Stand 19.07.2006 (Ausschnitt Gänheim) Stadt Arnstein

Außerhalb des Planungsbereiches der 12.Änderung behält der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Arnstein uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

Der Auftrag zur Ausarbeitung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9, 97080 Würzburg, übertragen.

3. Lage im Raum

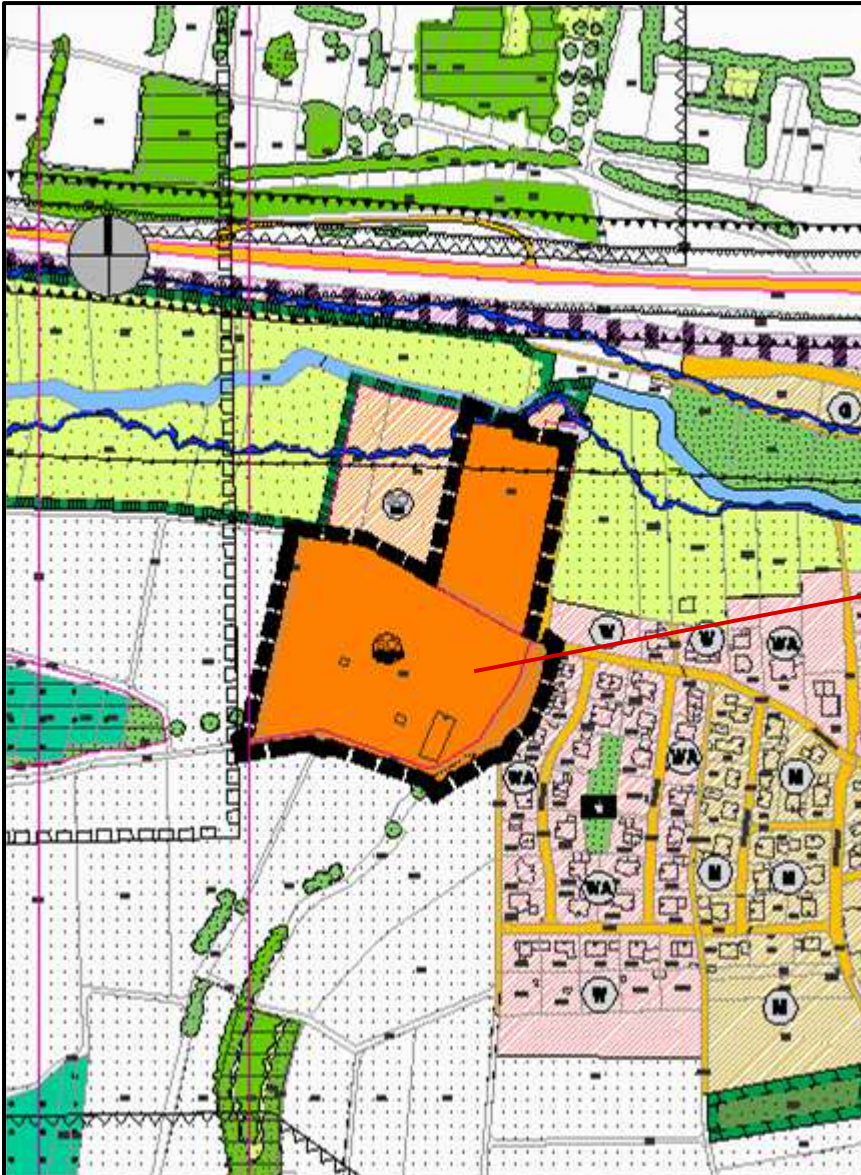
Die Stadt Arnstein liegt ca. 20 km nördlich des Regional- und Oberzentrums Würzburg und ca. 18 km südwestlich des Oberzentrums Schweinfurt, im Landkreis Main - Spessart des Regierungsbezirkes Unterfranken. Das Mittelzentrum Karlstadt befindet sich ca. 13 km westlich von Arnstein, sodass sich die Stadt Arnstein als Grundzentrum relativ zentral zwischen diesen Zentren befindet.

Die vorgesehenen Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Soziale Anlagen und Sport“ liegt am westlichen Ortsrand von Gänheim, einem Stadtteil der Stadt Arnstein östlich der Ortslage von Arnstein in Richtung Karlstadt.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) (Lesefassung Stand 24.02.2023) liegt das Grundzentrum Stadt Arnstein im allgemeinen ländlichen Raum. Das Grundzentrum ist mit seinen Ortsteilen als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt.

Die geplante Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Soziale Anlagen und Sport“ liegt im Bereich einer im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Sport dargestellten Fläche (siehe oben Abbildung 2).

Das Plangebiet wird bisher im Nordwesten, Westen und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an Allgemeine Wohnbauflächen an. Weiterhin wird es nordöstlich von einer bestehenden Einrichtung zur Abwasserbeseitigung bzw. der Wern als Gewässer zweiter Ordnung begrenzt. In nordwestlicher Richtung grenzt der Planungsbereich an eine im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebietsfläche an. Die über den Änderungsbereich hinausgehende im wirksamen FNP als Sondergebiet „Sport“ dargestellte Fläche liegt über den bestehenden nördlichen Flurweg hinweg.



12. Änderung des
Flächennutzungsplans

[3] 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung), Auktor Ingenieur GmbH 16.07.2024

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landesplanung

Im Weiteren werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wie folgt beachtet:

Baugesetzbuch

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach §1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen

Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können“.

§ 202 BauGB Schutz des Mutterbodens

„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

Im Zuge der Änderung wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Anlagen und Sport“ auf einer bisher als Sondergebiet „Sport“ dargestellten Fläche geplant, die über die bereits vorhandene Ortsstraße erschlossen wird. Die Entwässerung kann voraussichtlich an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen der existierenden und schon erschlossenen Gebäude der Sportanlagen in der Ortsstraße erfolgen. Der Schutz des Mutterbodens wird in der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren aufgenommen, sodass eine Vergeudung oder Vernichtung vermieden wird.

Es stehen keine innerörtlichen Flächen, die entsprechend der geplanten Nutzung umstrukturiert oder geändert werden können zur Verfügung, weshalb eine Fläche innerhalb des Umgriffes einer bereits vorhandenen Spiel- und Sportanlagenflächen ausgewählt wurde. Somit wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet und Ressourcen werden geschont.

Die detaillierte Berücksichtigung der Gesetze des Baugesetzbuches, der Landes- und der Regionalplanung folgen im Anschluss.

Landesentwicklungsprogramm Bayern; nicht-amtliche Lesefassung Stand 01.06.2023

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z - Ziel) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

(G - Grundsatz) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

(Z) *Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*

(G) *Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

(G) *Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.*

1.1.4 Zukunftsfähige Daseinsvorsorge

(G) Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden.

(G) Krisensituationen und der Bedarf an notwendigen Einrichtungen und Strukturen zu deren Bewältigung sollen unter Berücksichtigung der technologischen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen in raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einbezogen werden.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

1.2.3 Standorte staatlicher Einrichtungen

(G) In Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, sollen staatliche Einrichtungen nach Möglichkeit nicht zugunsten von Einrichtungen in anderen Teilräumen aufgelöst, verlagert oder in ihren Aufgaben beschränkt werden. Bei Standortneugründungen oder Verlagerungen geeigneter staatlicher Einrichtungen sollen nach Möglichkeit diese Teilräume bevorzugt werden.

1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge

(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.

(G) Hierzu sollen die Möglichkeiten

- der interkommunalen Kooperation,
- der fachübergreifenden Zusammenarbeit,
- der multifunktionalen Verwendung von Einrichtungen sowie
- ambulanter und flexibler Versorgungsangebote

verstärkt genutzt werden.

1.2.5 Vorhalteprinzip

(Z) Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

(...)

Im Ortsteil Gänheim der Stadt Arnstein stehen aktuell keine Sonderbauflächen für soziale Anlagen oder Bauflächen für den Gemeinbedarf zur Verfügung. Durch die 12. Flächennutzungsplanänderung kann dem in der Stadt Arnstein entstandenen Bedarf an Sonderbauflächen für soziale Anlagen nachgekommen werden. Durch die bedarfsgerechte Ausweisung neuer Sonderbauflächen für soziale Anlagen und Sport, kann der Abwanderung im Ortsteil Gänheim bisher verwurzelter junger Familien entgegengewirkt werden. Dadurch werden zudem Arbeitsplätze vor Ort im sozialen Bereich einerseits gesichert und andererseits zusätzliche geschaffen.

Im Zuge der Änderung wird eine Sonderbaufläche für soziale Anlagen und Sport auf einem bisher als reine Sonderbaufläche für Sport im Flächennutzungsplan dargestellten und im bisherigen Bebauungsplan rechtskräftig ausgewiesenen Bereich dargestellt, die größtenteils über die bereits vorhandenen Strukturen erschlossen wird. Somit wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet und Ressourcen geschont.

2 Raumstruktur

(...)

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

(...)

Die Stadt Arnstein liegt gemäß Regionalplan als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Es sind keine Sonderbauflächen für soziale Anlagen im Ortsteil Gänheim verfügbar. Um die vorhandene Bevölkerungs- und soziale Infrastruktur zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln ist eine Neuausweisung von entsprechenden Flächen erforderlich. Nur hierdurch kann die Funktion der Kommune als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert werden. Ein konkreter Bedarf wurde durch die Stadt Arnstein festgestellt und findet sich in den Stadtratsbeschlüssen wieder.

Die landschaftliche Vielfalt wird durch die geplante Ausweisung der Sonderbaufläche für soziale Anlagen und Sport nicht erheblich beeinträchtigt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Bereich des bisher ausgewiesenen Sondergebietes für Sport. Dieser wird seit Jahrzehnten als Sportplatz mit entsprechenden Anlagen genutzt. Die Erschließung erfolgt größtenteils über bereits bestehende Strukturen. Somit ist auch nicht von einer zusätzlichen Beeinträchtigung des überlagernden landschaftlichen Vorbehaltsgebietes auszugehen.

Das geplante Vorhaben widerspricht somit den oben genannten Zielen und Grundsätzen der Raumstruktur nicht.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

(G) Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen sollen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden.

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

(Z) In der Regionalplanung sind geeignete siedlungsnahe Freiflächen als Trenngrün festzulegen, um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche und das Entstehen ungegliederter Siedlungsstrukturen zu verhindern.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

Die Stadt Arnstein agiert nach diesen Grundsätzen und Zielen. Es stehen jedoch keine innerörtlichen Flächen, die entsprechend der geplanten Nutzung umstrukturiert oder geändert werden können, zur Verfügung. Daher ist eine Fläche mit Anbindung an bereits vorhandene Wohnbauflächen und im direkten Umfeld von Sportplatznutzungen ausgewählt worden. Für die verkehrliche Erschließung werden kaum neue Flächen beansprucht und erfolgt zudem ausschließlich über das bereits vorhandene örtliche öffentliche Verkehrsnetz.

Das Konzept der zu entwickelnden Fläche für soziale Anlagen und Sport soll die Synergieeffekte des notwendigen Kindergartenneubaues mit den Bedürfnissen für Jugendliche und den Einrichtungen für den älteren Bevölkerungsanteil, der sich immer weniger selbständig versorgen und sozial teilhaben kann, verbinden. Dies gilt auch für die Nutzung der schon bestehenden und zum Erhalt vorgesehenen Sportstätten.

Somit wird mit Grund und Boden sparsam umgegangen und der Aspekt der Nachhaltigkeit besonders berücksichtigt.

Den Zielen und Grundsätzen der Siedlungsstruktur wird mit der 12. Flächennutzungsplanänderung entsprochen.

(...)

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

(...)

Die Leistungsfähigkeit der ortsansässigen Handwerksbetriebe sowie der Handels- und Dienstleistungsbetriebe profitiert von dem Neu- und Ausbau der sozialen Anlagen und der Sportanlagen insofern, dass die Standortfaktoren bezüglich der Betreuung von Familienmitgliedern unterschiedlichen Alters gewährleistet und nach Umsetzung der Maßnahme als vorteilhaft bewertet werden können. Dies ist ein wesentlicher Grund für die Ortswahl der beruflichen Zukunft, insbesondere Alleinerziehender Arbeitnehmer, als auch für eine Ansiedlung oder Expansion von Gewerbeunternehmen im Hinblick auf das Akquirieren von Personal. Dies kann nur durch die Ausweisung einer neuen Fläche für soziale Anlagen im Bereich der bestehenden Sportflächen sichergestellt und verbessert werden.

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche geht durch die Sondergebietsausweisung nicht verloren. Die Fläche ist schon im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt und in einem bestehenden Bebauungsplan als Sonderbaufläche ausgewiesen. Entgegen der bisherigen Ausweisung als Sondergebietsfläche für Sport ist durch die Nutzungserweiterung für soziale Anlagen, der den kleineren Teil der Nutzung der Fläche ausmacht, die Nutzung für den Kindergarten mit großem Freibereich, eine etwas stärkere Versiegelung als im wirksamen Flächennutzungsplan anzunehmen.

Der Flächenverbrauch wird durch die Wahl dieser Flächen auf das erforderliche Mindestmaß reduziert, da durch die Nutzung vorhandener Strukturen Erschließungsfläche größtenteils eingespart werden kann. Insbesondere eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist durch die Konversion bestehender Sportflächen nicht gegeben. Weiterhin wird eine Fläche ausgewiesen, die sich am konkreten Bedarf orientiert und im Zusammenspiel mit den bestehenden Einrichtungen und Sportflächen Synergieeffekte generiert.

3.1.2 Regionalplan

Die Stadt Arnstein liegt im Planbereich der Planungsregion Würzburg (2), in einem Bereich der als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet ist. Als Grundlage dient der aktuelle Regionalplan der aktuellen Lesefassung vom 27.10.2023 mit allen Fortschreibungen und der Raumstrukturkarte vom 03.02.2023.

(...)

All Ländlicher Raum

2.1 (Z) *Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raumes - dargestellt Karte 1 „Raumstruktur“ (Lesefassung), die Bestandteil des Regionalplans ist - soll insbesondere durch die Schaffung vielseitiger und qualifizierter Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich verbessert werden. Zur optimalen Nutzung der Entwicklungschancen im industriell-gewerblichen Bereich sollen Neuansiedlungen vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.*

2.2 (Z) *Bei Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen soll den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Vorrang gegenüber den übrigen Teilen des ländlichen Raumes eingeräumt werden. Eine nachhaltige Raumnutzung soll dabei angestrebt werden.*

(...)

2.7 (G) *Es ist anzustreben, einer Zersiedlung der Landschaft vor allem im Rahmen der Bauleitplanung rechtzeitig vorzubeugen. Insbesondere zwischen Verkehrs- und Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Verkehrs- und Siedlungsachsen kommt der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen eine besondere Bedeutung zu.*

Die Stadt Arnstein ist bestrebt die ortsansässigen jungen Familien sowie möglichst auch den Betrieben in Arnstein und seinen Ortsteilen, hier in Gänheim, zu halten und diesen Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Eine zusätzliche Zersiedlung der Landschaft tritt durch die Inanspruchnahme von bereits kommunal genutzter Flächen nicht ein. Die geplante Sondergebietsfläche für „Soziale Anlagen und Sport“ schließt unmittelbar an das bestehende, östlich liegende Wohnbaugebiet an und ist eine Fläche in Bestandsnutzung. Somit wird den oben genannten Zielen und Grundsätzen entsprochen.

Eine zusätzliche negative Auswirkung auf den im Regionalplan dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsbereich, ist nicht anzunehmen, da keine relevanten landschaftswirksamen Maßnahmen vorgesehen sind, die erheblich über die bestehenden Nutzungsstrukturen hinausgehen.

(...)

BII 1 Siedlungsleitbild

1.1 (G) *In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrseinrichtungen, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.*

Dabei hat sie den besonderen Erfordernissen des jeweiligen Landschaftsraumes Rechnung zu tragen. Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:

- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
- Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.

- Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen ist anzustreben.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.
- Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken.

1.2 (Z) [...]Im westlichen Teil der Region soll darauf hingewirkt werden, dass eine angemessene Siedlungsentwicklung beibehalten wird.

(...)

1.7 (Z) Die Siedlungstätigkeit in den übrigen Gemeinden in der Region soll sich sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

Die Stadt Arnstein strebt die Änderung mit Neuausweisung von Sondergebietsfläche für „Soziale Anlagen und Sport“ auf bestehenden und bisher entsprechend genutzten Sondergebietsflächen an. Es stehen derzeit keine innerörtlichen Flächen, die entsprechend der geplanten Nutzung umstrukturiert oder geändert werden können, zur Verfügung, weshalb eine Fläche mit Anbindung an bereits vorhandene Sportflächen, die für den Gemeinbedarf genutzt werden, ausgewählt wurden. Da die Stadt Arnstein die Sonderbaufläche anhand des konkreten Bedarfes an Kindergartenplätzen ausweist, ist eine organische Entwicklung des Ortsteiles gegeben.

Die Belange des Naturhaushalts und der Landschaft werden durch die Überplanung einer schon als Sondergebietsfläche im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Fläche, die in direkter Anbindung an bestehende Baufläche liegt, berücksichtigt. Zudem werden in der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen getroffen, die eine möglichst geringe Versiegelung und gleichzeitig eine der Landschaft gerechte Eingrünung festlegen. Hierdurch wird sichergestellt, dass durch die geänderten Nutzungsstrukturen keine stärkeren Auswirkungen auf das landschaftliche Vorbehaltsgebiet entstehen, als dies durch die bestehenden bereits überlagernden Nutzungsstrukturen bereits erfolgt. Vielmehr ist eine verbesserte Einbindung in das Landschaftsbild angestrebt.

Für die verkehrliche Erschließung werden kaum neue Flächen beansprucht. Diese erfolgt ausschließlich über das bereits vorhandene örtliche Verkehrsnetz. Somit wird die zusätzliche Versiegelung geringgehalten. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung im Parallelverfahren, werden Festsetzungen formuliert, sodass eine landschaftsbildverträgliche Bebauung gewährleistet ist, sowie die Nutzung nachhaltiger Energie- und Wasserkonzepte möglich wird.

Die oben genannten Ziele und Grundsätze werden somit berücksichtigt.

2 Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedlung

2.1 (G) In der Region ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die den besonderen Erfordernissen des Landschaftsraumes, unter Berücksichtigung der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder, Rechnung trägt. Dabei sind vor allem bandartige Siedlungsentwicklungen im Maintal und seinen Seitentälern im Verdichtungsraum zu vermeiden.

(...)

(...)

Im Rahmen des Bebauungsplanes im Parallelverfahren werden Festsetzungen getroffen, um das Landschaftsbild, insbesondere am Übergang zur freien Landschaft zu wahren. Hierbei wird die Lage des Planungsgebietes im Überschneidungsbereich mit dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet berücksichtigt. Eine bandartige Siedlungsentwicklung ist nicht vorgesehen. Eine direkte Anbindung an die Ortsbebauung ist gegeben. Somit widerspricht die Planung dem oben genannten Grundsatz nicht.

(...)

6 Schutz und Pflege der Denkmäler

(...)

6.5 **(G)** Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist auf die Bodendenkmäler Rücksicht zu nehmen.

Der Geltungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung und des folgenden Bebauungsplanes „Soziale Anlagen Gänheim“ überlagert keine Bodendenkmale. Im BayernatlasPlus wie im DenkmalAtlas sind keine Bodendenkmale dargestellt.

Dadurch wird dem Grundsatz, Rücksicht auf Bodendenkmäler zu nehmen, entsprochen.

Ebenso befinden sich im engeren Umfeld des Planungsbereiches keine Baudenkmale die durch die Planung in ihrem Erscheinungsbild oder ihrer landschaftsbildprägenden Funktion eingeschränkt werden

(...)

BIII 2 Landwirtschaft

2.1 **(G)** Es ist darauf hinzuwirken, dass die Landwirtschaft auf den Standorten mit günstigen natürlichen und strukturellen Rahmenbedingungen, also insbesondere auf den mainfränkischen Platten und in den Gaugebieten, unter Beachtung der Erfordernisse der Nachhaltigkeit möglichst ungehindert wirtschaften kann. Dabei sind auch die Erfordernisse der ökologischen Landwirtschaft zu berücksichtigen.

(G) Dazu ist insbesondere anzustreben, dass Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft nur im unumgänglichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

(...)

Durch die 12. Flächennutzungsplanänderung gehen keine landwirtschaftlich genutzten Ackerböden unwiederbringlich verloren.

Es handelt sich bei den vorliegenden Bodenstrukturen um ehemalige Ackerböden mit für die Region guten natürlicher Ertragsfunktion. Die Bodenschätzungskarte im Bayernatlas Plus zeigt Boden- / Grünlandgrundzahlen von 76 bzw. Acker- / Grünlandzahlen von 78 bei lehmigem Boden.

Durch die bereits seit längerer Zeit bestehenden großflächigen Rasenplatznutzungen wären für eine landwirtschaftliche Wiedernutzbarmachung nur mit einem erheblichen Rekultivierungsaufwand möglich.

Da keine innerörtlichen Flächen, die entsprechend der geplanten Nutzung umstrukturiert oder geändert werden können, zur Verfügung stehen, wurde diese schon baulich genutzte Änderungsfläche mit Anbindung an bereits vorhandene Sportflächen, die für den Gemeinbedarf genutzt werden, ausgewählt. Nachdem die Stadt Arnstein die Sonderbaufläche anhand des konkreten Bedarfes an Kindergartenplätzen ausweist, ist eine Entwicklung aufgrund des besonderen allgemeinen öffentlichen Interesses gegeben.

Für die verkehrliche Erschließung werden keine größeren zusätzlichen Flächen beansprucht. Diese erfolgt ausschließlich über das bereits vorhandene örtliche öffentliche Verkehrsnetz. Somit wird die zusätzliche Versiegelung durch Verkehrseinrichtungen möglichst geringgehalten. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung im Parallelverfahren, werden Festsetzungen formuliert, sodass weiterhin ein nachhaltiger Umgang mit Grund und Boden sichergestellt ist. Durch den an bestehende Wohnbauflächen angebundene Standort der schon lange für Sport- und Freizeitnutzungen frequentiert wird, wird zudem die rad- und fußläufige Erschließung forciert, sodass ein geringerer Kfz Verkehr zu erwarten ist.

Innerhalb des Plangebietes wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Eingrünung festgesetzt, die einen gegenseitigen Schutz gegenüber den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bietet und das Entstehen von Konflikten minimiert. Zudem wird bei der parallelen Bebauungsplanaufstellung darauf hingewiesen, dass es zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen, bedingt durch die Landwirtschaft, kommen kann, die jedoch aufgrund der Lage zur freien Landschaft als typisch hinzunehmen sind.

Die oben genannten Ziele und Grundsätze werden somit berücksichtigt.

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Regionalplanung

Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze

Etwa 300 m nördlich und westlich des Änderungsbereiches liegt ein Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze. Aufgrund des schon bestehenden Siedlungsbereiches, der Entfernung zwischen dem Planungsbereich und der Vorbehaltsgebietsfläche und der topographischen Gegebenheiten sind keine relevanten Beeinträchtigungen zu erkennen.

Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sind Gebiete, in denen einem fachlichen Belang (hier: Gewinnung von Bodenschätzen) bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist. In den Regionalplänen werden von den Regionalen Planungsverbänden Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Steinen und Erden sowie für die Gewinnung von Industriemineralen und metallischen Bodenschätzen festgelegt. Bei einem möglichen Abbau des hier vorliegenden Gipsvorkommens ist grundsätzlich von einem unterirdischen Abbau auszugehen, sodass eine Immissionsbeeinträchtigung der Sondergebietsnutzung durch die Abbaumaßnahmen nicht zu erwarten ist.

Vorranggebiet für Hochwasserschutz

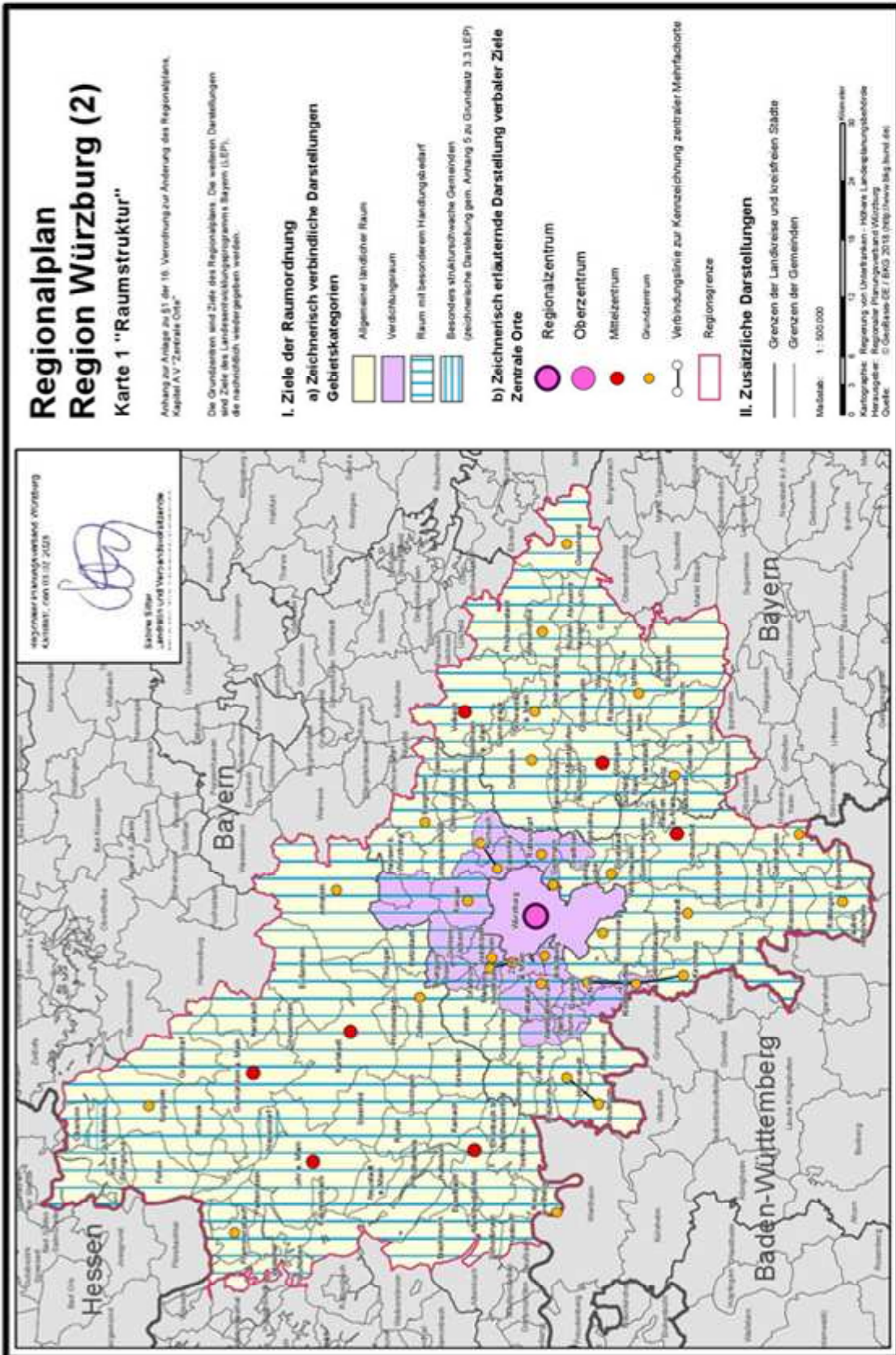
Unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches liegt ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der entsprechend schutzwürdigen baulichen Nutzungen ausschließlich auf dem Flurstück 1355 sind keine relevanten Beeinträchtigungen zu erkennen. Hierzu wird auf die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen. In Vorranggebieten sind raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese nicht mit der vorrangigen Nutzung (hier: Hochwasserschutz) vereinbar sind. Dies wird über die Festsetzungen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt. Das LEP 2013 beauftragt die Regionalplanung nicht mehr, Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festzulegen. Seit dem 01.09.2013 wird daher kein Vorranggebiet für Hochwasserschutz neu festgelegt.

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Der Änderungsbereich wird durch ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet überlagert, das hier Richtung Osten endet. Nachdem der Änderungsbereich seit Jahrzehnten in der bestehenden Nutzung ohne diesbezügliche Konflikte betrieben wird und dies sowohl auf Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes als auch eines rechtskräftigen Bebauungsplans abgesichert ist, sind keine relevanten Beeinträchtigungen zu erkennen.

Durch die geplanten Nutzungsänderungen sind ebenfalls keine Auswirkungen zu erwarten, die eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zur Folge hätten. Hierzu wird auch auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen, die eine verbesserte Einbindung der geplanten Maßnahme in das Landschaftsbild, gegenüber der derzeit bestehenden Situation, sicherstellen.

Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen einem fachlichen Belang (hier: Natur und Landschaft) bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist. In den Regionalplänen werden von den Regionalen Planungsverbänden Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festgelegt.



Plan: LVRaumpflanzungsplan Region Würzburg (2)_Karte_1_20240120_Orient_1_en_und_Druckdatum: 20 Jan 2023

[4] Regionalplan Region Würzburg (2) – Karte 1 „Raumstruktur“ 03.02.2023,
Quelle: https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/mam/aufgaben/bereich2/sg24/r2_20180323_karte1.pdf
I Regierung von Unterfranken – Regionaler Planungsverband Würzburg, Stand 27.10.2023,
bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 11.03.2024.

3.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Arnstein besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan vom 19.07.2006.

Zwischenzeitlich gibt es zehn Änderungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Arnstein. Neben dieser 12. Änderung im Bereich der Gemarkung Gänheim, wird die 11. Änderung im Bereich des Ortsteiles Müdesheim vorbereitet. Diese dient auch der Ermöglichung der Erweiterung des Kindergartens und dem Bau sozialer Anlagen für den Ortsteil Müdesheim.

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan und begründet sich auf § 5 BauGB. In seiner direkten Wirkung ist er nur gegenüber den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wirksam.

In der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes werden gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Soziale Anlagen und Sport“ dargestellt.

Die Stadt Arnstein führt im sogenannten Parallelverfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Soziale Anlagen und Sport Gänheim“ durch, in welchem die überplanten Grundstücke der Gemarkung Gänheim mit den Flurstücksnummern 1355 und 1357/1 vollständig bzw. die Wegflächen und sonstigen Flächen 1205/2, 1289, 1298, 1375 und 1316 teilweise als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO dargestellt werden.

Diese Flurstücke sind gleichzeitig Gegenstand der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Größe der Fläche beträgt ca. 3,37 ha.

3.3 Landschaftsplan

Für die Stadt Arnstein gibt es einen Landschaftsplan, der in den wirksamen Flächennutzungsplan vom 19.07.2006 integriert ist.

Da für den Planungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes oder im direkten Umfeld durch den Landschaftsplan keine Vorgaben oder Darstellungen erfolgen, sind auf der Ebene des Landschaftsplanes, keine anpassenden Maßnahmen erforderlich.

4. Planungsalternativen

Im Vorlauf des Planungsprozesses der 12. Flächennutzungsplanänderung wurden verschiedene Standorte für die Ausweisung der notwendigen neuen Sonderbauflächen untersucht.

Es stehen jedoch keine innerörtlichen Flächen, die entsprechend der geplanten Nutzung umstrukturiert oder geändert werden können, zur Verfügung. Auch gibt es keine Gewerbebrachen oder Konversionsflächen, die für die benötigten Nutzungen eine Standortalternative bieten könnten. Daher ist eine Fläche mit Anbindung an bereits vorhandenen Wohnbauflächen im Bereich von der bestehenden Sportplatznutzung ausgewählt worden. Für die verkehrliche Erschließung werden keine größeren zusätzlichen Flächen beansprucht. Diese erfolgt ausschließlich über das bereits vorhandene örtliche Verkehrsnetz.

Zudem können sich auf der zu entwickelnden Fläche für soziale Anlagen und Sport die Synergieeffekte des notwendigen Kindergartenneubaues mit den Bedürfnissen der Jugend und den Einrich-

tungen für den älteren Bevölkerungsanteil, der sich immer weniger selbständig versorgen und sozial teilhaben kann, gegenseitig stützen. Somit wird mit Grund und Boden sparsam umgegangen und der Aspekt der Nachhaltigkeit besonders berücksichtigt. Gleichzeitig wird auch die soziale Funktion bereits baulich genutzter Strukturen gestärkt und im Sinne des Gemeinwohls ausgebaut.

Gründe, die für die Wahl dieses Standortes sprechen, sind die Lage in Anbindung an das bestehende Wohnbaugebiet und die angrenzenden vorhandenen Strukturen mit Sportplatzanlagen. Auf die Neuanlage verkehrlicher Erschließungsstraßen kann nahezu vollständig verzichtet werden, sodass der Flächenverbrauch so gering wie möglich ist. Der geplante Geltungsbereich wird nicht von Schutzgebieten, die das Schutzgut Natur und Landschaft oder das Schutzgut Wasser betreffen, überlagert. Durch die Überlagerung mit den im Regionalplan dargestellten Vorrang- bzw. Vorbehaltsflächen ist, in Verbindungen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht von einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder des Hochwasserschutzes auszugehen.

5. Städtebau und Planungskonzept

Die Stadt Arnstein beabsichtigt die Neuausweisung bzw. Änderung von ca. 3,37 ha benötigter Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Anlagen und Sport“ im Bereich einer derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellter Sondergebietsfläche „Sport“. Für den Planungsbereich liegt ein rechtswirksamer Bebauungsplan vor, der im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „SO Soziale Anlagen und Sport“ für die geänderten Nutzungsziele innerhalb des Planungsumgriffes ersetzt wird.

Wie oben dargestellt sind im Ortsteil Gänheim zurzeit keine anderen geeigneten Flächen für die Errichtung von Anlagen für soziale Zwecke vorhanden.

Die fuß- und radläufige Erreichbarkeit der Fläche ist von der Ortslage aus, über die vorhandene Anbindung der dort bereits bestehenden gemeinnützigen Sportplatznutzungen unmittelbar gegeben.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes für soziale Anlagen ist, insbesondere am Standort im Umfeld der Sportanlagen sowie etwa 300 m von Bahnanlagen und der Bundesstraße 26, ein möglicher Immissionschutzkonflikt zu beurteilen. Bei einer entsprechenden Berücksichtigung der Lärmschutzsituation im Zuge der Festsetzung des Bebauungsplanes sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umgebung des geplanten Standorts und besonders für die geplanten Nutzungen selbst zu erwarten. Hierfür ist ein Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplanes (als Anlage 4) in Erarbeitung.

Die spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung wird parallel im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Soziale Anlagen und Sport“ durchgeführt, sodass nach dem Einfließen der Erkenntnisse dieser Untersuchungen in die Grünordnung zum Bebauungsplan ein ordnungsgemäßer Umgang bezüglich des Artenschutzes sichergestellt wird.

5.1 Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des zukünftigen Sondergebietes erfolgt ausschließlich über bestehende Ortsstraßen bzw. die bestehenden örtlichen Rad- und Fußwegverbindungen. Zusätzliche öffentliche Verkehrserschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die geplante Nutzungserweiterung der bestehenden Sonderbaufläche soll an das bestehende Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Das anfallende Schmutzwasser wird somit nach Anschluss an den bestehenden Kanal der Kläranlage der Stadt Arnstein zugeführt. Eine geregelte Entsorgung und Reinigung, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, ist somit gewährleistet.

Unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser ist örtlich zu versickern oder zurückzuhalten und wiederzuverwenden. Dies wird im Zuge der Bebauungsplanaufstellung festgesetzt.

5.3 Wasserversorgung

Die Stadt Arnstein betreibt eine eigene öffentliche Wasserversorgung. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser soll durch den Anschluss an die vorhandene Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Sollte eine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasser nicht möglich sein, muss im Bauantrag nachgewiesen werden, auf welche Art das Löschwasser bereitgestellt wird. Zur Löschwasserbereitstellung wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

5.4 Oberflächenwasser

Das unverschmutzte Dach- und Oberflächenwasser aus der geplanten Baufläche soll soweit möglich auf dem Grundstück versickern oder in einrichtungseigenen Zisternen aufgefangen und wiederverwendet werden. Dies ist in dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan festgesetzt.

5.5 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz des örtlichen Energieversorgungsträgers. Die Energieversorgung wird durch die Bayernwerk AG, die möglichst frühzeitig am Verfahren beteiligt wird, sichergestellt.

5.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung, Abfälle in haushaltsüblichen Mengen, wird durch ein vom Landkreis Main-Spessart beauftragtes Unternehmen sichergestellt, das für die Abfallbeseitigung der Stadt und ihrer Ortsteile zuständig ist. Gleichzeitig betreibt der Landkreis Main-Spessart in der Stadt Arnstein eine Wertstoffhof. Somit ist eine ausreichende Abfallbeseitigung sichergestellt.

5.7 Kommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz soll über die örtlichen Versorgungsnetze (HAB-NET und Deutsche Telekom AG) erfolgen. Dies wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Der betroffene Leitungsträger wird frühzeitig in die Planung eingebunden.

5.8 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Grundstücke, die innerhalb der 12. Flächennutzungsplanänderung liegen, sind im Eigentum der Stadt Arnstein. Eine Neuabmarkung oder Neuaufteilung der Grundstücke ist derzeit nicht vorgesehen.

5.9 Verwirklichung der Baumaßnahme

Der Baubeginn wird voraussichtlich unmittelbar nach Abschluss der notwendigen Bauleitplanverfahren erfolgen.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen

Die überplanten Flächen der 12. Flächennutzungsplanänderung für „SO Soziale Anlagen und Sport“ in Gänheim beansprucht ca. 3,37 ha. Hiervon bleibt ein Großteil allerdings unverändert in der Nutzung. Die gesamte Eingriffsfläche gemäß der Bebauungsplanaufstellung beträgt ebenfalls ca. 3,37 ha.

Nach einer ersten Einschätzung haben die überplanten Flächen der 12. Flächennutzungsplanänderung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung, da es sich hier größtenteils um intensiv genutzte Sportflächen im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen handelt. Gleichzeitig liegt eine Vorbelastung von Infrastruktureinrichtungen (Bahntrasse und Bundesstraße 26) im direkten Umfeld vor.

Für die Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwiesen.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1 a Abs. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Generell sollten aus Umweltsicht bei der Planung von Bauvorhaben folgende Grundsätze zur Minimierung von Umweltrisiken berücksichtigt werden:

- Flächensparende Bauweise
- Minimierung und Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Landschaftliche Ein- und Durchgrünung von Bauflächen
- Berücksichtigung örtlicher Wegeverbindungen
- Kompensationsmaßnahmen mit ökologischem Raumbezug

Im Zuge des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan „Soziale Anlagen Gänheim und Sport“ wurden der Umfang des erforderlichen Ausgleichs ermittelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden, durch Aufwertung gemäß o.g. Leitfaden und Biotopwertliste Bayern, im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes „SO Soziale Anlagen und Sport Gänheim“ innerhalb des Geltungsbereichs des Sondergebietes bereitgestellt.

Artenschutz und Grünordnung

Durch die Auktor Ingenieur GmbH, 97080 Würzburg, wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung ein integrierter Grünordnungsplan erstellt. Der Artenschutz wird in Form eines speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (siehe Anlage 2) abgehandelt und erforderliche Vermeidungsmaßnahmen verbindlich in dem derzeit im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan festgesetzt. Die grünordnerischen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan integriert. Zu weiteren Angaben wird auf die Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan verwiesen, sowie auf die weiteren Anlagen, welche Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

7. Umweltbericht

Zur vorliegenden 12. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung ist (siehe Anlage 1).

8. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich überlagert kein Bodendenkmal, wie sich auch kein Bodendenkmal im näheren Umfeld befindet. Dies gilt genauso für Baudenkmale oder historische Ensembles, die ebenso nicht betroffen sind.

In der parallel laufenden Bebauungsplanaufstellung wird dennoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1-2 BayDSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Main-Spessart unterliegen.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung des Bebauungsplanes „Soziale Anlagen Gänheim und Sport“ werden zudem entsprechende Festsetzungen getroffen:

- Funde von Bodenaltertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen.

9. Schallschutz

Im Zuge des verbindlichen Bauleitplanverfahrens „SO Soziale Anlagen und Sport Gänheim“ werden die relevanten immissionsschutzrechtliche Betrachtungen durchgeführt und die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen gegenüber dem Bestand nachgewiesen.

Die im Änderungsbereiches liegenden Sportanlagen sind mangels Überschneidungen der Nutzungszeiten nicht relevant.

Bei einer entsprechenden Berücksichtigung der Lärmschutzsituation im Zuge der Festsetzung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umgebung des geplanten Standorts und besonders für die geplanten Nutzungen selbst, zu erwarten.

Durch die geplante Nutzung mit sozialen Anlagen werden jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung erwartet.

10. Verfahren

Änderungsbeschluss	vom	25.01.2024
Bekanntmachung an der Amtstafel	vom	
Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit	vom	
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom	
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen	am	
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am	
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung	am	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	
Feststellungsbeschluss	am	

Stadt Arnstein,

Sauer
1. Bürgermeister

Würzburg, 11.03.2024
16.07.2024

Bearbeitung: Roppel
Prüfung: Öchsner

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail info@r-auktor.de | Web www.r-auktor.de

Quellen-/ Bildnachweis

[1] Übersichtskarte (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024: BayernatlasPlus, abgerufen am 11.04.2024 unter: [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/), bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 11.04.2024)

[2] wirksamer Flächennutzungsplan Stand 19.07.2006 (Ausschnitt Gänheim) Stadt Arnstein

[3] 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung), Auktor Ingenieur GmbH 11.03.2024

[4] Regionalplan Region Würzburg (2) – Karte 1 „Raumstruktur“ 03.02.2023, Quelle https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/mam/aufgaben/bereich2/sg24/r2_20180323_karte1.pdf Regierung von Unterfranken – Regionaler Planungsverband Würzburg, aktuelle Lesefassung vom 27.10.2023, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 11.03.2024.