

Stadt : Arnstein
Ortsteil: Müdesheim
Kreis: Main - Spessart

12.12.2023



11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arnstein

Vorentwurf

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

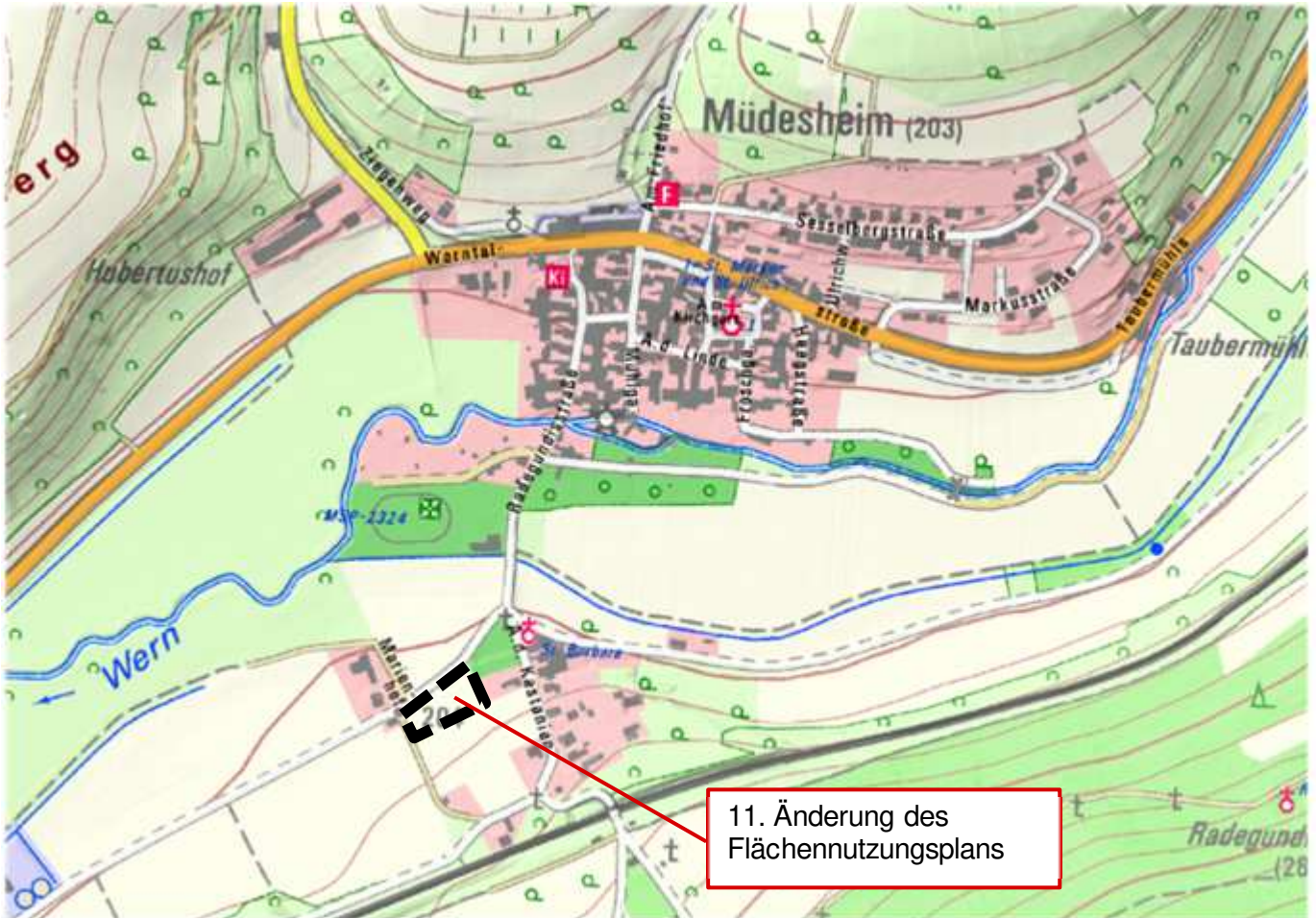
Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Arn22-0003

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	3
2.	Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen	4
3.	Lage im Raum	5
3.1	Landes- und Regionalplanung	7
3.1.1	Landesplanung	7
3.1.2	Regionalplan	12
3.2	Flächennutzungsplan	17
3.3	Landschaftsplan	17
4.	Planungsalternativen / Alternativflächenprüfung	17
5.	Städtebau und Planungskonzept	18
5.1	Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen	18
5.2	Abwasserbeseitigung	18
5.3	Wasserversorgung	18
5.4	Oberflächenwasser	19
5.5	Energieversorgung	19
5.6	Abfallbeseitigung	19
5.7	Kommunikation	19
5.8	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	19
5.9	Verwirklichung der Baumaßnahme	19
6.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen	20
	Artenschutz und Grünordnung	20
7.	Umweltbericht	20
8.	Denkmalschutz	21
9.	Schallschutz	21
10.	Verfahren	22
Anlage 1	Umweltbericht	
Anlage 2	Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	



[1] Übersichtskarte (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022: Bayernatlas, abgerufen am 14.12.2022 unter: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 14.12.2022)

1. Planungserfordernis

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung von Sondergebietsflächen gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Soziale Anlagen“ am südwestlichen Ortsrand von Müdesheim, plant die Stadt Arnstein den aktuellen Bedarf an Bauflächen für den neuen Kindergarten und mögliche weitere soziale Anlagen, zu decken.

Die im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes überplante Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Sie wird bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist daher notwendig.

Die geplante Gesamtgröße der Erweiterung der Sonderbauflächen beträgt ca. 0,45 ha.

Durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, wird der Bebauungsplan „SO Soziale Anlagen Müdesheim“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, planungsrechtlich vorbereitet.

Bedarf und Allgemeines:

Die Stadt Arnstein plant eine geordnete Entwicklung dieses schon teilweise bebauten Bereiches von Müdesheim.

Die Änderungsfläche liegt über 400 m südlich der Bundesstraße 26 und 140 m nördlich der Bahnlinie „Gemünden – Waigolshausen“ am südwestlichen Ortseingang des Ortsteiles Müdesheim im direkten Anschluss an die östlich davon bestehende Ortsbebauung.

Die Darstellung dieser Sondergebietsfläche dient der Ermöglichung des Kindergartenneubaus des bestehenden Kindergartens mit Erweiterung und der Option Einrichtungen für die Jugend und alte Menschen im Ortsteil Müdesheim zu realisieren. Dies ist ein wichtiger Schritt für die Stadt Arnstein und ihren Ortsteil, um deren Zukunftsfähigkeit zu sichern.

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

2. Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen

Das geplante Gebiet ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Arnstein als gemischte Baufläche ausgewiesen. Daher ist ein Bauleitplanverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans „SO Soziale Anlagen Müdesheim“ notwendig.

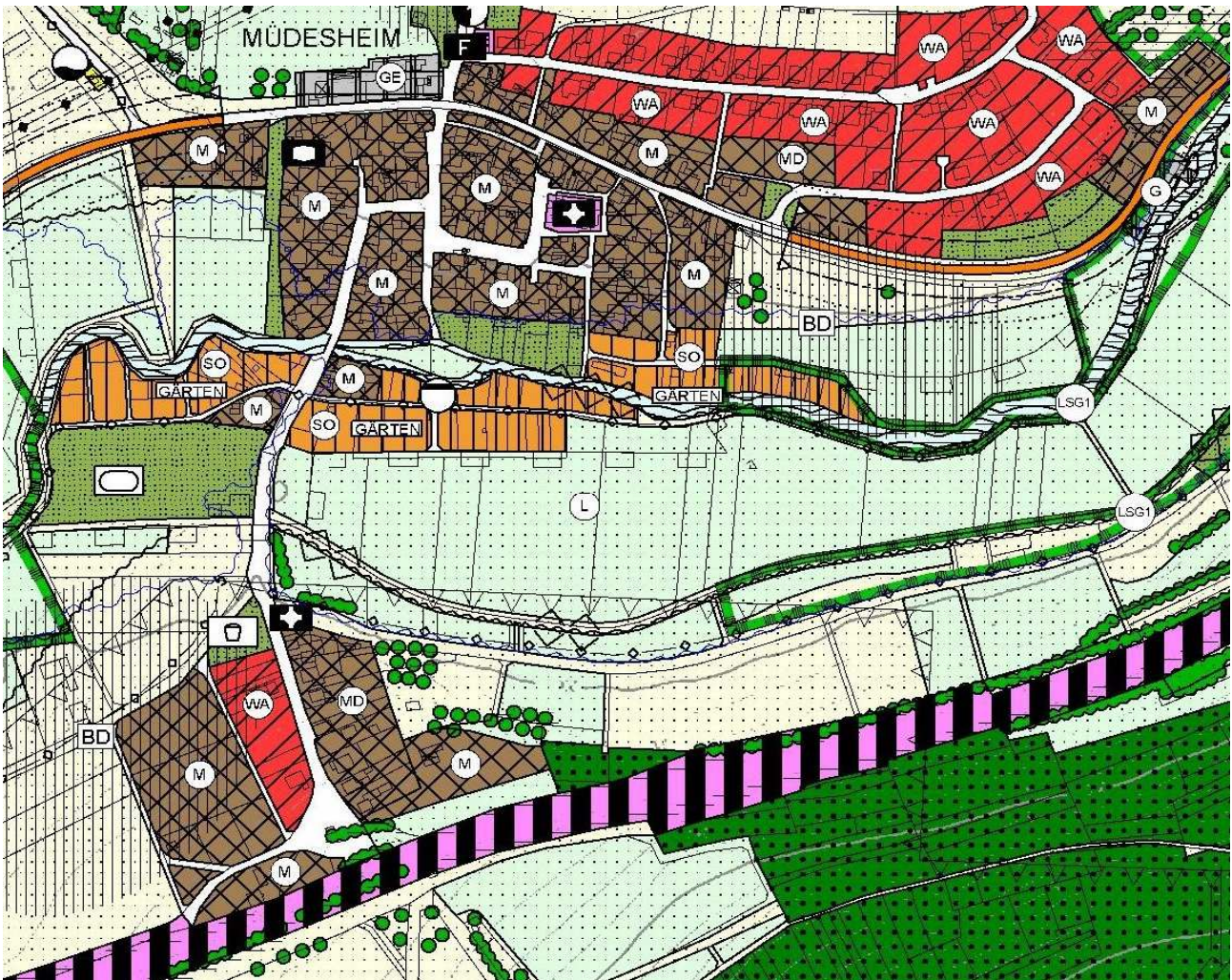
Das Baugesetzbuch schreibt hierfür in § 2 Abs. 4 die Durchführung einer Umweltprüfung vor, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Zudem unterliegt die Planung der Verpflichtung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen, da aufgrund der Aufstellung dieses Bauleitplanes ein Eingriff in Natur- und Landschaft zu erwarten ist.

Die Stadt Arnstein will mit der Bereitstellung der oben beschriebenen Bauflächen 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 12.12.2022 beschlossen die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Wirksamer Flächennutzungsplan



[2] wirksamer Flächennutzungsplan seit 19.07.2006 (Ausschnitt) Stadt Arnstein

Außerhalb des dargestellten Änderungsbereiches behält der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Arnstein uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

Der Auftrag zur Ausarbeitung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9, 97080 Würzburg, übertragen.

3. Lage im Raum

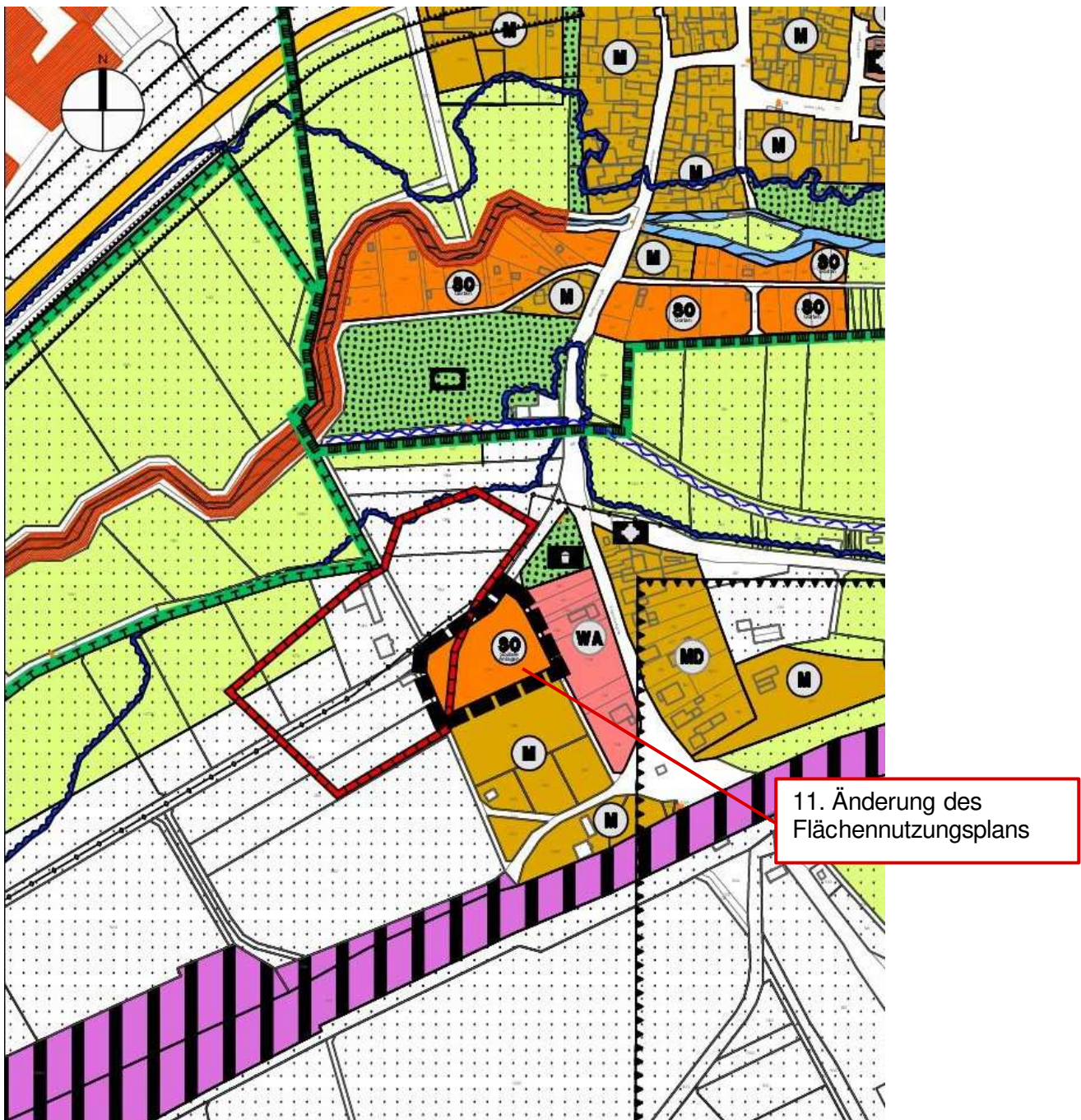
Die Stadt Arnstein liegt ca. 20 km nördlich des Regional- und Oberzentrums Würzburg und ca. 18 km südwestlich des Oberzentrums Schweinfurt, im Landkreis Main - Spessart des Regierungsbezirkes Unterfranken. Das Mittelzentrum Karlstadt befindet sich ca. 13 km westlich von Arnstein, sodass sich die Stadt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

Die vorgesehenen Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Soziale Anlagen“ liegt am südwestlichen Ortsrand von Müdesheim, einem Ortsteil der Stadt Arnstein südwestlich der Ortslage von Arnstein in Richtung Karlstadt.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) (Lesefassung Stand 27.10.2023) 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“ liegt im Bereich einer im wirksamen Flächennutzungsplanes als Mischgebiet dargestellten Fläche (siehe oben Abbildung 2).

Das Plangebiet wird bisher im Norden, Westen und Süden tatsächlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Osten grenzt das Plangebiet in Teilbereichen unmittelbar an Allgemeine Wohnbauflächen an. Weiterhin wird es Nordöstlich von einem bestehenden öffentlichen Grünbereich mit Spielplatznutzung begrenzt. Nordwestlich befindet sich über den bestehenden nördlichen Flurweg hinweg ein landwirtschaftliches Anwesen mit Pferdehaltung.



11. Änderung des
Flächennutzungsplans

[3] 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung), Auktor Ingenieur GmbH 14.12.2022

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“ auf einer bisher als Mischgebiet dargestellten Fläche geplant, die über die bereits vorhandene Ortsstraße erschlossen wird. Die Entwässerung kann voraussichtlich an die Leitung in der Ortsstraße angeschlossen werden. 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 mit Anbindung an bereits vorhandenen Spiel- und Sportanlagenflächen ausgewählt wurde. Somit wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet und Ressourcen 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.*

(...)

In der Stadt Arnstein stehen aktuell keine Sonderbauflächen für soziale Anlagen oder Bauflächen für den Gemeinbedarf zur Verfügung. Durch die 11. 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, kann der Abwanderung in der Stadt bisher verwurzelter junger Familien entgegengewirkt werden. Dadurch werden zudem Arbeitsplätze vor Ort im sozialen Bereich einerseits gesichert und andererseits geschaffen.

Im Zuge der Änderung wird eine Sonderbaufläche für soziale Anlagen auf einem bisher für gemischte Baufläche vorgesehenen Bereich dargestellt, die 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 verfügbar. Um die vorhandene Bevölkerungs- und soziale Infrastruktur zu sichern und bedarfsgerecht weiter-

zuentwickeln ist eine Neuausweisung von entsprechenden Flächen erforderlich. Nur hierdurch kann die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert werden. Ein konkreter Bedarf wurde durch die Stadt Arnstein festgestellt und findet sich in Stadtratsbeschlüssen wieder.

Die landschaftliche Vielfalt wird durch die geplante Ausweisung der Sonderbaufläche für soziale Anlagen nicht erheblich beeinträchtigt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Bereich des bisher dargestellten Mischgebietes. Dies ist als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Erschließung erfolgt über bereits bestehende Strukturen.

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

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 näheren Umfeld von öffentlichen Grünflächen mit Spielplatz- sowie Sportplatznutzung ausgewählt worden. Für die verkehrliche Erschließung werden keine neuen Flächen beansprucht. Diese erfolgt ausschließlich über das bereits vorhandene örtliche Verkehrsnetz.

Das Konzept der zu entwickelnden Fläche für soziale Anlagen soll die Synergieeffekte des notwendigen Kindergartenneubaues mit den Bedürfnissen des Jugendzentrums und den Einrichtungen für den älteren Bevölkerungsanteil, der sich immer weniger selbständig versorgen und sozial teilhaben kann, verbinden.

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

Den Zielen und Grundsätzen der Siedlungsstruktur wird mit der 11. 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 insofern, dass die Standortfaktoren bezüglich der Betreuung von Familienmitgliedern unterschiedlichen Alters gewährleistet und als vorteilhaft bewertet werden können. Dies ist ein wesentlicher Grund für die Ortswahl der beruflichen Zukunft, insbesondere Alleinerziehender Arbeitnehmer. Dies kann nur durch die Ausweisung einer neuen Fläche für soziale Anlagen 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.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche geht im Rahmen der Sondergebietsausweisung verloren, da keine andere in gleicher Weise geeignete Fläche zur Verfügung steht: Die Fläche ist allerdings schon im wirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt. Entgegen der bisherigen Ausweisung als Mischgebietsfläche ist durch den größten Teil der Nutzung der Fläche für den Kindergarten mit großem Freibereich, eine geringere 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 vollständig eingespart werden kann. Weiterhin wird lediglich eine Fläche ausgewiesen, die sich am konkreten Bedarf orientiert und im Zusammenspiel mit den bestehenden Einrichtungen der öffentlichen Grünanlagen (Spielplatz / 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 nichtamtlichen Lesefassung vom 27.10.2023 mit allen Fortschreibungen und der Raumstrukturkarte in der Lesefassung vom 03.02.2023.

(...)

AII 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 zum Teil auch deren Betriebe in Arnstein und seinen Ortsteilen, hier in Müdesheim, zu halten und diesen Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Eine Zersiedlung der Landschaft tritt nicht ein. Die geplante Sondergebietsfläche für „Soziale Anlagen“ schließt unmittelbar an das bestehende, östlich liegende Wohnbaugebiet an. Somit wird den oben genannten Zielen und Grundsätzen entsprochen.

(...)

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 Neuausweisung von Sondergebietsfläche für „Soziale Anlagen“ an. Es stehen jedoch keine innerörtlichen Flächen, die entsprechend der geplanten Nutzung umstrukturiert oder geändert werden können, zur Verfügung, weshalb eine Fläche mit Anbindung an bereits vorhandene öffentlichen Grünflächen, die für den Gemeinbedarf genutzt werden, ausgewählt wurde. Da die Stadt Arnstein die Sonderbaufläche anhand des konkreten Bedarfes an Kindergartenplätzen ausweist, ist eine organische Entwicklung gegeben.

Die Belange des Naturhaushalts und der Landschaft werden durch die Überplanung einer schon als Mischgebietsfläche 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.

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

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. 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 11. Flächennutzungsplanänderung und des folgenden Bebauungsplanes „Soziale Anlagen Müdesheim“ überlagert im westlichen Bereich teilweise das geortete Bodendenkmal D-6-6025-0038 (Siedlung der jüngeren Latènezeit, Wüstung "Hinternach" des frühen bis späten Mittelalters; Benehmen nicht hergestellt; Stand 14.12.2022). Die Bodendenkmäler sind durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege festgestellt, im Flächennutzungsplan und im BayernAtlas wie im DenkmalAtlas dargestellt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Bodendenkmal weitläufiger ist, als bisher bekannt. Somit werden im Zuge der Bebauungsplanaufstellung des Bebauungsplanes „Soziale Anlagen Müdesheim“ entsprechende Festsetzungen getroffen:

- Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Erforderliche archäologische Maßnahmen sind, vor Baubeginn, fachgerecht durchzuführen.
- 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.

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

(...)

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 11. Flächennutzungsplanänderung gehen zunächst keine, jedoch im Zuge der Realisierung des Sonderbaugebietes gehen dann landwirtschaftlich genutzte Ackerböden unwiederbringlich verloren.

Es handelt sich bei den vorliegenden Bodenstrukturen um Ackerboden mit für die Region eher durchschnittlicher natürlicher Ertragsfunktion. Die Bodenschätzungskarte im BayernAtlas Plus zeigt folgende Werte: Boden- / Grünlandgrundzahl 55 bzw. Acker- / Grünlandzahl 53 (Bodenart Lehm L4Vg 55/53).

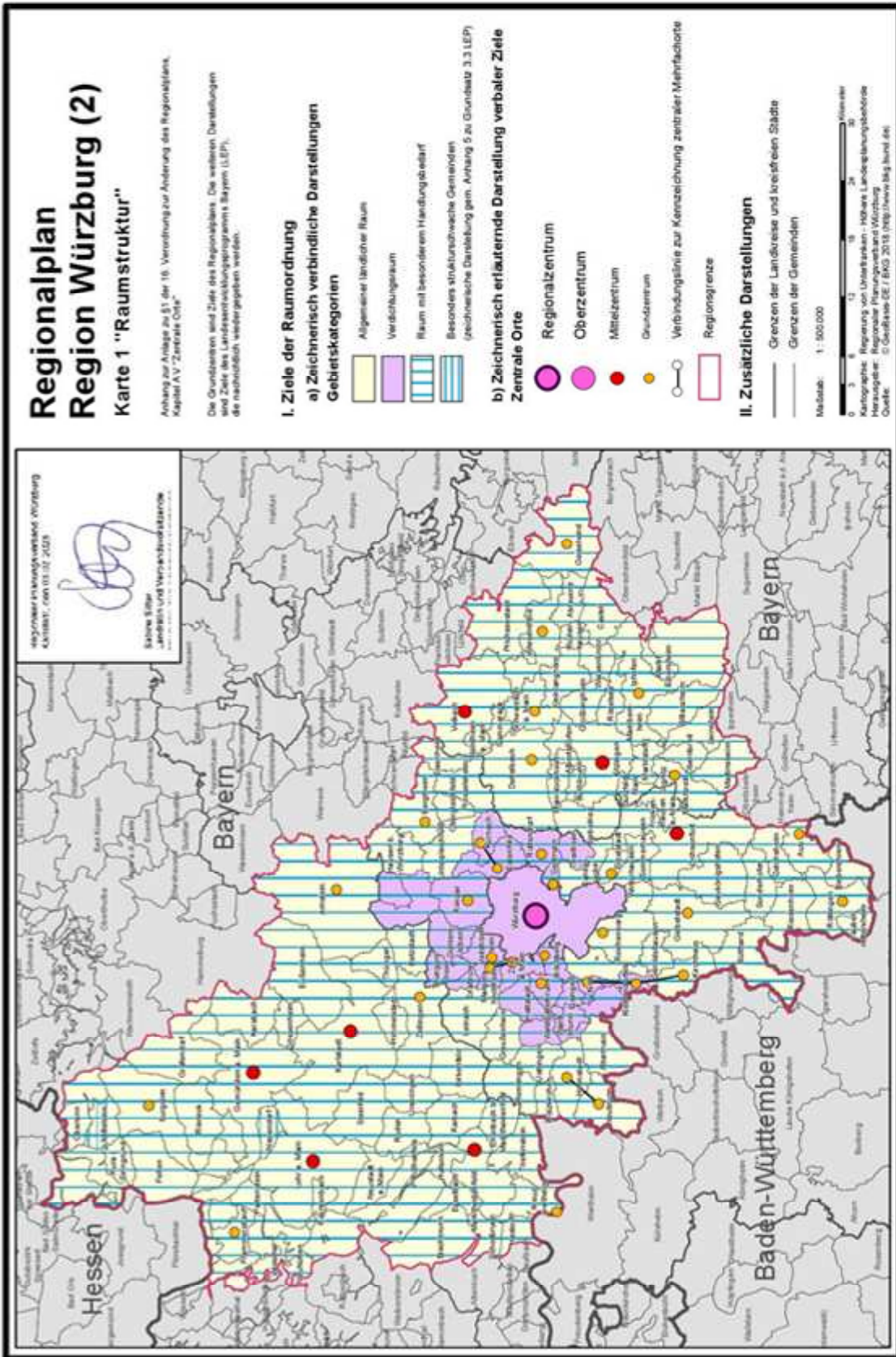
Da keine innerörtlichen Flächen, die entsprechend der geplanten Nutzung umstrukturiert oder geändert werden können, zur Verfügung stehen, wurde diese Änderungsfläche mit Anbindung an bereits vorhandene öffentlichen Grünflächen, die für den Gemeinbedarf genutzt werden, ausgewählt. Nachdem die Stadt Arnstein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

Für die verkehrliche Erschließung werden keine zusätzlichen Flächen beansprucht. Diese erfolgt ausschließlich über das bereits vorhandene örtliche Verkehrsnetz. Somit wird die zusätzliche Versiegelung gering gehalten. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung im Parallelverfahren, werden Festsetzungen formuliert, sodass ein nachhaltiger Umgang mit Grund und Boden sichergestellt ist.

Innerhalb des Plangebietes wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Eingrünung - ein zusätzlicher Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen wird auf ein Minimum reduziert- festgesetzt, die Schutz gegenüber den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bietet und das Entstehen von Konflikten minimiert.

Zudem wird ebenso 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.



Plan: LVR Regionalplanung Region Würzburg (2) Karte 1_20230120_Obrien_Land_und_Datensatz 20 Jan 2023

[4] Regionalplan Region Würzburg (2) – Karte 1 „Raumstruktur“ Lesefassung vom 27.10.2023, Quelle: https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/mam/aufgaben/bereich2/sg24/r2_20180323_karte1.pdf | Regierung von Unterfranken – Regionaler Planungsverband Würzburg, Stand 03.02.2023, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 20.03.2023.

3.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Arnstein besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan vom 19.07.2006.

Zwischenzeitlich gibt es neun Änderungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Arnstein. Neben dieser 11. Änderung wird die 10. Änderung im Bereich des Ortsteiles Gänheim vorbereitet. Diese dient auch der Ermöglichung der Erweiterung des Kindergartens und dem Bau sozialer Anlagen für den Ortsteil Gänheim.

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

Die Stadt Arnstein führt im sogenannten Parallelverfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Soziale Anlagen Müdesheim“ durch, in welchem das überplante Grundstück mit der Flurstücksnummer 1355 der Gemarkung Müdesheim als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt wird.

Im Geltungsbereich der 11. Flächennutzungsplanänderung ist folgende Flurstücksnummer enthalten: 1355 Gemarkung Müdesheim. Die Größe der Fläche beträgt ca. 0,45 ha.

3.3 Landschaftsplan

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

4. Planungsalternativen

Im Vorlauf des Planungsprozesses der 11. 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 Alternative bieten könnten. Daher ist eine Fläche mit Anbindung an bereits vorhandenen Wohnbauflächen und im näheren Umfeld von öffentlichen Grünflächen mit Spielplatz- sowie Sportplatznutzung ausgewählt worden. Für die verkehrliche Erschließung werden keine neuen Flächen beansprucht. Diese erfolgt ausschließlich über das bereits vorhandene örtliche Verkehrsnetz.

Zudem können auf der zu entwickelnden Fläche für soziale Anlagen die Synergieeffekte des notwendigen Kindergartenneubaues mit den Bedürfnissen des Jugendzentrums und den Einrichtungen für den älteren Bevölkerungsanteil, der sich immer weniger selbständig versorgen und sozial teilhaben kann, sich gegenseitig stützen. Somit wird mit Grund und Boden sparsam umgegangen und der Aspekt der Nachhaltigkeit berücksichtigt.

Gründe, die für die Wahl dieses Standortes sprechen, sind die Lage in Anbindung an das bestehende Wohnbaugebiet und die angrenzenden vorhandenen Strukturen mit gemeinnützigen Nutzungen (Spiel- und Sportplatz). Auf die Neuanlage verkehrlicher Erschließungsstraßen kann 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.

5. Städtebau und Planungskonzept

Neuausweisung von ca. 0,45 ha benötigter Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Anlagen“ auf derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellter Mischgebietsfläche.

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

Die fuß- und radläufige Erreichbarkeit der Fläche von der Ortslage aus ist, wie auch die der dort benachbarten gemeinnützigen Grünbereiche mit Spiel- und Sportplatznutzung, gegeben.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes für soziale Anlagen ist, insbesondere am Standort in Nähe der Sport- sowie Bahnanlagen, mit einem Immissionschutzkonflikt zu rechnen. 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.

Die spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung wird parallel im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Soziale Anlagen“ durchgeführt, sodass nach dem Einfließenlassen der Erkenntnisse dieser Untersuchungen ein ordnungsgemäßer Umgang bezüglich des Artenschutzes sichergestellt wird.

5.1 Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des zukünftigen Sondergebietes erfolgt über bestehende Ortsstraßen.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die geplante Baufläche 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 dann gewährleistet.

Sauberes Dach- und Oberflächenwasser ist 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 betriebseigenen Zisternen aufgefangen und wiederverwendet werden. Dies ist in der im Parallelverfahren durchzuführenden Bebauungsaufstellung 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 wird durch die Stadt Arnstein sichergestellt, die für die Abfallbeseitigung der Stadt und ihrer Ortsteile zuständig ist.

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

Das Grundstück, das innerhalb der 11. Flächennutzungsplanänderung liegt, ist bisher in Privateigentum. Die Stadt Arnstein wird dieses noch vor Abschluss der Bauleitplanverfahren erwerben.

5.9 Verwirklichung der Baumaßnahme

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

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen

Die überplanten Flächen der 11. Flächennutzungsplanänderung für „SO Soziale Anlagen“ in Müdesheim beansprucht ca. 0,45 ha. Die gesamte Eingriffsfläche gemäß der Bebauungsplanaufstellung beträgt ebenfalls ca. 0,45 ha.

Nach einer ersten Einschätzung haben die überplanten Flächen der 11. Flächennutzungsplanänderung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung, da es sich hier um intensiv genutzte Ackerflächen handelt.

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 Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan „Soziale Anlagen Müdesheim“ wurden Ausgleichsflächen ermittelt. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden, durch Aufwertung gemäß o.g. Leitfaden und Biotopwertliste Bayern, außerhalb des Geltungsbereichs des Sondergebietes auf der Gemarkung Müdesheim genau gegenüber des Eingriffsbereiches 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 im sich im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan festgesetzt. Auch 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 der Bebauungsplanänderung sind.

7. Umweltbericht

Zur vorliegenden 11. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung ist (siehe Anlage 1).

8. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich überlagert im westlichen Bereich teilweise das geortete Bodendenkmal D-6-6025-0038 (Siedlung der jüngeren Latènezeit, Wüstung "Hinternach" des frühen bis späten Mittelalters; Bauen nicht hergestellt; Stand 14.12.2022). Die Bodendenkmäler sind durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege festgestellt und im Flächennutzungsplan und im BayernAtlas wie im DenkmalAtlas dargestellt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Bodendenkmal weitläufiger ist, als bisher bekannt. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. In der Bebauungsplanaufstellung wird außerdem darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Würzburg, gemäß Artikel 8 Abs. 1-2 BayDSchG, unterliegen.

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

- Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Erforderliche Archäologische Maßnahmen sind vor Baubeginn fachgerecht durchzuführen.
- 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 „Soziale Anlagen Müdesheim“ sind die relevanten immissionsschutzrechtliche Betrachtungen durchgeführt und die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen gegenüber dem Bestand nachgewiesen worden.

Die nördlich des 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	12.12.2022
Bekanntmachung an der Amtstafel	vom	23.12.2022
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, 01.03.2023
12.12.2023

Bearbeitung: Roppel
Prüfung: Hennlich

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 2022: Bayernatlas, abgerufen am 4.12.2022 unter:
https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?zoom=12&lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&layers=d0e7d4ea-62d8-46a0-a54a-09654530beed,6f5a389c-4ef3-4b5a-9916-475fd5c5962b,044eccef-ab23-478c-8f17-e2182559d036,e0d3ec70-007a-11e0-be74-0000779eba3a,e0b8c350-007a-11e0-be74-0000779eba3a,e0281c10-007a-11e0-be74-0000779eba3a,e07c5690-007a-11e0-be74-0000779eba3a,e09caf0-007a-11e0-be74-0000779eba3a,e0eddd10-007a-11e0-be74-0000779eba3a,26d2b2b8-3944-4a49-aec2-59f827d9aa9e,43df73e1-e2be-4034-83da-791f716fc394,9d0e3859-be17-4a40-b439-1ba19b45fbb8&E=565706.84&N=5535312.19&catalogNodes=132,14,1&plus=true
bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 14.12.2022)
- [2] wirksamer Flächennutzungsplan seit 19.07.2006 (Ausschnitt) Stadt Arnstein
- [3] 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung),
Auktor Ingenieur GmbH 14.12.2022
- [4] Regionalplan Region Würzburg (2) Karte 1 „Raumstruktur“ Lesefassung vom 03.02.2023
Quelle:
https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/mam/aufgaben/bereich2/sg24/r2_20180323_karte1.pdf | Regierung von Unterfranken – Regionaler Planungsverband Würzburg, Stand 01.03.2018, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 14.12.2022.