

Teil D

Stadt Arnstein



13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB
mit integriertem
speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Arnstein, am nordöstlichen Ortsrand von Schweberried im Bereich von Flächen für die Landwirtschaft sowie Grünflächen „Sportplatz“ in Gewerbliche Bauflächen (G) auszuweisen.

Im Gegenzug werden auf einer Substitutionsfläche im Umfang von ca. 2,10 ha Gewerbliche Bauflächen (G) als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung werden die umweltrelevanten Ziele der Raumordnung dargestellt, die Fachgesetze und sonstigen Vorgaben sind Gegenstand des Umweltberichtes zum Bebauungsplan.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern werden u.a. folgende Ziele formuliert:

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird das Gemeindegebiet Arnstein als „Allgemeiner ländlicher Teilraum“ und „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft.

2.2.5 Allgemeiner ländlicher Raum

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Es ist Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum insgesamt unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Im Regionalplan Würzburg (2) werden u.a. folgende Ziele formuliert:

Gemäß der Karte „Raumstruktur“ ist das Gemeindegebiet Arnstein als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft.

2.2 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.

Die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, nehmen den überwiegenden Teil des ländlichen Raumes der Region Würzburg ein. Ungeachtet einiger leistungsstarker Zentraler Orte, insbesondere Mittelzentren, handelt es sich hier um die am schwächsten strukturierten Bereiche der Region. Sie sollen gemäß dem allgemeinen Ziel zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen mit Vorrang entwickelt werden. Dazu sollen vor allem die Zentralen Orte, auch die der unteren Stufen, in der Erfüllung ihrer zentralen Versorgungsaufgaben, insbesondere auch beim Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen, gestärkt werden. Eine deutliche Stärkung dieser Räume entspricht dem Prinzip der Nachhaltigkeit in besonderer Weise, weil eine Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gleichzeitig auch zur Stärkung der kulturellen und sozialen Situation dieser Landesteile beiträgt und insgesamt der Abwanderung entgegenwirkt. Die erforderlichen infrastrukturellen und bauleitplanerischen Maßnahmen haben jedoch auch hier auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und auf die Erfordernisse eines sparsamen Umgangs mit der Fläche Rücksicht zu nehmen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das geplante Vorhaben den Zielstellungen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes entspricht.

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die ökologischen Auswirkungen des Bauvorhabens lassen sich unterscheiden in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen und Folgewirkungen:

Baubedingte Wirkungen:

Zu den baubedingten Wirkungen zählen jene Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und der örtlichen Wirkungszusammenhänge, die durch und während der eigentlichen Bauarbeiten verursacht werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass beim geplanten Bauvorhaben keine gravierenden baubedingten Wirkungen über die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme räumlich hinausgehen. Baubedingte Wirkungen bestehen durch die Gefahr von Schadstoffeinträgen (z.B. Betriebs- und Schmierstoffe von Baumaschinen).

Anlagebedingte Wirkungen:

Anlagebedingte Wirkungen werden durch die Anlage der Gebäude und Verkehrsflächen verursacht. Sie wirken sich durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung mit dem dadurch bedingten Funktionsverlust von Potentialen aus.

Betriebsbedingte Wirkungen:

Als betriebsbedingte Wirkungen werden Veränderungen definiert, die durch Betrieb und Unterhaltung des Gewerbegebietes ausgelöst werden. Zu den betriebsbedingten Auswirkungen zählen Lärm- und Schadstoffemissionen durch Verkehr.

Folgewirkungen

Aus den Bauvorhaben können keine erheblichen Folgewirkungen abgeleitet werden.

Beschreibung der verwendeten Methodik

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden drei Wertigkeiten unterschieden. Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

In den Umweltbericht ist im Rahmen der Ausführungen zum Schutzgut „Arten und Lebensräume“ der spezielle artenschutzrechtliche Fachbeitrag mit Aussagen hinsichtlich des potenziellen Vorkommens bzw. Nichtvorkommens von besonders geschützten Arten integriert. Arten, für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch die Änderungsfläche mit hinreichender Sicherheit aufgrund der Lebensraumausstattung oder der allgemeinen Verbreitung der Arten ausgeschlossen werden kann, werden im speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hier nicht weiter berücksichtigt.

Für die Änderungsflächen lassen sich die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wie folgt beschreiben:

Änderungsfläche 1:

Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft sowie Grünflächen „Sportplatz“ in Gewerbliche Bauflächen (G);

Fläche der Flächennutzungsplanänderung: ca. 2,54 ha

davon im bestehenden Flächennutzungsplan ausgewiesen als:

Flächen für die Landwirtschaft ca. 1,59 ha

Grünflächen „Sportplatz“ ca. 0,95 ha

Schutzgut „Klima/Luft“

Im Bereich der Änderungsfläche sind weder Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion noch für die lufthygienische Ausgleichsfunktion betroffen. Durch die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ zu erwarten. Im nachgeordneten Bauleitplanverfahren sind geeignete Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Klima/Luft“ durch Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten Gehölzen vorzusehen.

Schutzgut „Boden“

Gemäß dem Bodeninformationssystem Bayern sind die Böden des Plangebietes als Lehm Böden und lehmige Tonböden beschrieben. Durch das Vorhaben werden weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch-bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen.

Im Plangebiet bestehen durch bestehende Verkehrsflächen sowie die bisherige landwirtschaftliche Nutzung (intensive Acker- und Grünlandnutzung) entsprechende Vorbelastungen der natürlichen Bodenpotentiale durch Versiegelungen, Verdichtungen und Umlagerungen. Durch das Planvorhaben werden infolge der Versiegelung von Teilflächen die Bodenfunktionen, insbesondere die Speicher- und Reglerfunktion und die biotischen Lebensraumfunktionen beeinträchtigt. Durch das Planvorhaben gehen landwirtschaftliche Produktionsflächen (Acker- und Grünlandflächen) verloren. Im nachgeordneten Bauleitplanverfahren sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ durch die Vermeidung von Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen zu berücksichtigen.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches sind nur geringe Veränderungen der Oberflächenformen zu erwarten, bei den Festlegungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen, die v.a. für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches gelten, handelt es sich um Maximalgrenzen, Zielstellung ist jedoch grundsätzlich die größtmögliche Vermeidung von Erdmassenbewegungen. Die vorgesehenen Abgrabungen und Aufschüttungen sollen eine weitgehende Egalisierung des Geländes ermöglichen um den Gewerbetreibenden effektiv nutzbare Grundstücke zur Verfügung stellen zu können und somit den erforderlichen Flächenbedarf bzw. Flächenverbrauch zu reduzieren.

Schutzgut „Wasser“

Das Plangebiet liegt nördlich des kleinen Fließgewässers Teuere außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete und es werden weder Wasserschutzgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen. Auch Grundwasser, Quellen und Quellfluren, sowie sonstige wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) bleiben unberührt.

Infolge der Neuversiegelung von Teilflächen entstehen Beeinträchtigungen durch den Verlust von Infiltrationsfläche und die damit verbundene Verminderung der Grundwasserneubildungsrate. Im nachgeordneten Bauleitplanverfahren sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades vorzusehen.

Stellplätze und Terrassen im privaten Bereich sind mit versickerungsfähiger Flächenbefestigungen herzustellen. Das auf den Privatflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu bewirtschaften. Pro 100 m² Grundstücksfläche ist hierfür ein Rückhalteraum von mindestens 2,15 m³ herzustellen. Der Drosselabfluss in den öffentlichen Regenwasserkanal ist auf maximal 0,11 l/s je 100 m² Grundstücksfläche zu begrenzen. Auf jedem Grundstück ist zusätzlich eine Zisterne mit einem Mindestnutzvolumen von 10 m³ vorzusehen. Über diese Zisterne sind die Dachflächen zu bewirtschaften. Der Notüberlauf der Zisterne ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzubinden.

Schutzgut „Arten und Lebensräume“

Die Änderungsfläche ist durch bestehende Verkehrsflächen sowie intensive Acker- und Grünlandnutzung geprägt. Im Eingriffsbereich befinden sich weder kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung noch gesetzlich geschützte Flächen.

Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ bestehen durch den anlagebedingten Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch die Gefahr von baubedingten Schadstoffeinträgen (z.B. Betriebs- und Schmierstoffe von Baumaschinen). Im nachgeordneten Bauleitplanverfahren sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ durch die Minimierung der Versiegelung sowie durch Pflanzmaßnahmen vorzusehen.

Gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Überprüfung zum Vorkommen von Reptilien, insbesondere Zauneidechse veranlasst. Bei den durchgeführten Begehungen kein Vorkommen der Zauneidechse festgestellt werden. Eine Betroffenheit der Zauneidechse kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Überprüfung zum Vorkommen von geschützten Vogelarten veranlasst.

Gemäß Gutachten des Büro ÖAW, Würzburg vom August 2023 sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung zu beachten, damit Gefährdungen vermieden oder gemindert werden. Es sind jedoch keine CEF-Maßnahmen zu ergreifen.

Bei Beachtung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Hinsichtlich der potenziellen Betroffenheit von besonders und streng geschützten Arten ist bei der Änderungsfläche folgendes zu beachten:

- Vögel:

Die Räumung des Oberbodens im Bereich der Abbauflächen ist außerhalb der Brutzeit der Feldlerche durchzuführen: September bis Ende Februar.

Kann diese Vorgehensweise nicht eingehalten werden und soll während der Brutzeit (Mitte März bis Mitte Juli) mit dem Bauen begonnen werden, sind die vorgesehenen Bauflächen auf Vorkommen von Brutvögeln zu untersuchen.

Weitere Arten / Artengruppen kommen in der Region nicht vor bzw. für sie gibt es im überplanten Gebiet keine geeigneten Habitate, sodass eine Betroffenheit dieser Arten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Schutzgut „Landschaftsbild“

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Schwebenried. Das Bauvorhaben beeinträchtigt keine exponierten Landschaftsteile. Die Fläche besitzt infolge seiner Lage unmittelbar angrenzend an bestehende Bebauung nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich seiner Funktion als siedlungsnaher Erholungsraum. Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch bestehende Verkehrsflächen sowie intensive landwirtschaftliche Nutzung.

Durch das Planvorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu erwarten. Im nachgeordneten Bauleitplanverfahren sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaftsbild“ durch Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten Gehölzen vorzusehen.

Schutzgut „Mensch“

Die Änderungsfläche umfasst bestehende Verkehrsflächen sowie intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und grenzt an bestehende Siedlungsflächen und Sportgelände an. Die Fläche besitzt in seiner Funktion als siedlungsnaher Freiraum nur eine geringe Bedeutung für die Erholung. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion der Fläche ist gering. Beim Planvorhaben ist mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Lärm- und Schadstoffemissionen zu rechnen. Infolge der Ausweisung als Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe sind jedoch keine gravierenden nachteiligen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten.

Im vom IB Wölfel, Höchberg erstellten Schallgutachten wurden Wechselwirkungen zwischen den bestehenden und geplanten Bauflächen sowie ggf. daraus resultierende Immissionskonflikte geprüft. Gemäß dem Gutachten IB Wölfel, Höchberg führen die Nutzungen der geplanten GE-Flächen im Bebauungsplangebiet „Handwerkerhof Schwebenried“ an zu schützenden Nutzungen in der Umgebung nicht zu unzulässigen Schallimmissionen, wenn sichergestellt ist, dass die bei der Aufstellung des Bebauungsplans festzulegenden Geräuschkontingente bzw. die sich hieraus ergebenden zulässigen Immissionskontingente eingehalten werden.

Als weitere Emissionsarten des geplanten Gewerbegebietes sind CO₂-Emissionen, Abgase, Abwärme und Geruchsemissionen zu nennen, die durch die Einhaltung von geltenden Vorschriften durch geeignete Maßnahmen vermieden oder gemindert werden können, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen von benachbarten Siedlungsflächen zu erwarten sind.

Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben sind vom Genehmigungsverfahren gemäß Artikel 58 BayBO ausgeschlossen. Diese Bauvorhaben bedürfen einer Baugenehmigung. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass durch die Emissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entstehen

Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“

Im Plangebiet ist kein Bodendenkmal kartiert, sodass durch das Bauvorhaben keine beeinträchtigenden Wirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten sind.

Wechsel- und Summationswirkungen

Es sind keine erheblichen oder planungsrelevanten Veränderungen möglicher Wechselwirkungen infolge dieser Änderungsfläche bekannt.

Im vom IB Wölfel, Höchstberg erstellten Schallgutachten wurden Wechsel- und Summationswirkungen zwischen den bestehenden und geplanten Bauflächen sowie ggf. daraus resultierende Immissionskonflikte geprüft. Die Gewerbeflächen südlich des Plangebietes entlang der Kaistener Straße (Gewerbegebiete Peunt und Peunt II) werden als Vorbelastung berücksichtigt. Gemäß Gutachten IB Wölfel wurden für die GE-Flächen im Plangebiet zulässigen Schallemissionen gemäß DIN 45691 so ermittelt, dass an den nächsten zu schützenden Nutzungen durch die Gesamtbelastung aus der Vorbelastung der bestehenden Gewerbegebiete und der Zusatzbelastung durch die Flächen im Plangebiet an allen Immissionsorten die zulässigen OW bzw. IRW eingehalten werden.

Änderungsfläche 2:

Umwandlung von Gewerblichen Bauflächen in Flächen für die Landwirtschaft

Fläche: ca. 2,30 ha

Da die im Änderungsbereich 1 vorgesehenen Flächen weitere Siedlungsflächen für die Stadt Arnstein ermöglichen, wurde von der Baubehörde eine Flächensubstitution gefordert. Daher werden im gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbliche Bauflächen dargestellte Flächen entnommen und als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Infolge der Reduzierung der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbliche Bauflächen (G) vorgesehenen Flächen entfallen potenzielle nachteilige Auswirkungen der Bauflächen auf die Schutzgüter „Klima/Luft“, „Boden“, „Wasser“, „Arten und Lebensräume“, „Landschaftsbild“, „Mensch“ und „Kultur- und Sachgüter“.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Änderungsfläche 1:

Schutzgut	bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung
Klima/Luft	geringer Flächenverlust für Kaltluftproduktion und Lufthygiene	Kaltluftproduktion auf landwirtschaftlich genutzten Flächen
Boden	geringfügiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung; Extensivierung der Nutzung von Teilflächen im Bereich öffentlicher Grünflächen	intensive landwirtschaftliche Nutzung
Wasser	geringfügige Reduzierung der Grundwasserneubildung im Bereich der neu versiegelten Flächen; Extensivierung der Nutzung im Bereich öffentlicher Grünflächen	Regenwasser versickert weitgehend an Ort und Stelle
Arten und Lebensräume	Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen (potenzieller Lebensraum für Arten der Feldflur); ökologische Aufwertung durch Pflanzmaßnahmen; Extensivierung der Nutzung im Bereich öffentlicher Grünflächen	keine Veränderung
Landschaftsbild	Veränderung durch die Anlage von Gebäuden; teilweise Erhöhung der Strukturvielfalt durch die Pflanzung von Gehölzen und die Extensivierung der Nutzung im Bereich öffentlicher Grünflächen	keine Veränderungen
Mensch	geringe Einschränkung der Naherholungsfunktion	keine Veränderungen
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit

Änderungsfläche 2:

Schutzgut	bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung
Klima/Luft	Kaltluftproduktion auf landwirtschaftlich genutzten Flächen	Flächenverlust für Kaltluftproduktion und Lufthygiene infolge der Ausweisung als Gewerbegebiet
Boden	landwirtschaftliche Nutzung	geringfügiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung infolge der Ausweisung als Gewerbegebiet
Wasser	Regenwasser versickert weitgehend an Ort und Stelle	geringfügige Reduzierung der Grundwasserneubildung im Bereich der neu versiegelten Flächen infolge der Ausweisung als Gewerbegebiet
Arten und Lebensräume	keine Veränderungen	Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Lebensraumverlust für Arten infolge der Ausweisung als Gewerbegebiet
Landschaftsbild	keine Veränderungen	Veränderung durch die Anlage von Gebäuden infolge der Ausweisung als Gewerbegebiet
Mensch	keine Veränderungen	geringe Einschränkung der Naherholungsfunktion infolge der Ausweisung als Gewerbegebiet
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen

Schutzgut	Maßnahme
Klima/Luft	Durchführung von Begrünungsmaßnahmen
Boden	Extensivierung der Nutzung im Bereich öffentlicher Grünflächen
Wasser	die Planung berührt keine Überschwemmungsgebiete, Fließ- oder Stillgewässer, Wasserschutzgebiete oder Bereiche mit hohem Grundwasserstand; Extensivierung der Nutzung im Bereich öffentlicher Grünflächen
Arten und Lebensräume	durch den Eingriff im engeren Sinn werden weder kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung noch hochwertige Lebensräume in Anspruch genommen; ökologische Aufwertung durch Pflanzmaßnahmen; Extensivierung der Nutzung im Bereich öffentlicher Grünflächen
Landschaftsbild	das Vorhaben befindet sich nicht auf einer exponierten Fläche mit hoher Fernwirkung; Durchführung von Pflanzmaßnahmen
Mensch	es werden keine Flächen mit hoher Bedeutung für die Erholungsfunktion in Anspruch genommen
Kultur- und Sachgüter	Boden- oder Einzeldenkmäler werden nicht beeinträchtigt

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Vorhabensträger hat das Plangebiet u.a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Verfügbarkeit der Fläche
- gute Möglichkeit der Erschließung
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung

Eine Prüfung von alternativen Standorten fand im Vorfeld der Planung statt mit dem Ergebnis, dass der ausgewählte Standort die Alternative mit den geringsten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist.

Ziel der Planung im Stadtteil Schwebenried ist es, Erweiterungsflächen für örtliche Gewerbetreibende und im untergeordneten Rahmen auch Flächen für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stellen zu können. Leerstände oder Brachflächen für gewerbliche Nutzung sind in Schwebenried nicht vorhanden. Bestehende Brachflächen befinden sich ausschließlich in privater Hand und können von der Stadt oder den Handwerksbetrieben nicht erworben werden. Vor diesem Hintergrund haben sich mehrere Handwerks- und Gewerbebetriebe zusammengeschlossen und haben bei der Stadt Arnstein den Bedarf zur Ausweisung eines Gewerbegebietes deutlich gemacht.

Im Rahmen einer Alternativenprüfung zum Standort von GE-Flächen hat sich Folgendes gezeigt: Im Zuge der Ausweisung der Vorbehaltsfläche für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes wurden die auf der Gemarkung Schwebenried vorhandenen Standorte geprüft. Die Ortslage Schwebenried wird weitgehend durch Wohnbebauung bzw. Wohnnutzung geprägt. Die Anordnung von gewerblich genutzten Flächen ist somit aufgrund der emissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen deutlich erschwert. Gebiete nördlich, südlich und westlich der Ortslage sind hierdurch ungeeignet. Zudem verhindert die enge Straßenführung in Schwebenried die Ausweisung eines Gewerbegebietes in den nördlichen Lagen. Innerorts ist Gewerbe ebenfalls nicht gewünscht, hier fehlen Entwicklungsmöglichkeiten und Platz. Auch die Logistik o.ä. ist innerorts nicht umsetzbar, da die unterschiedlichen Nutzungen, der Ausbaugrad der vorhandenen Straßen und die Straßenführung gegen Gewerbestandorte sprechen. Innerorts besteht zudem ein direkter Konflikt aufgrund der engen Bebauung, d.h. die unmittelbare Nähe von Gewerbe- und Wohnnutzung führt zu Konflikten. Der gewählte Standort ist der für die Stadt Arnstein sinnvollste Standort um für die Zukunft eine Sicherung von Arbeitsplätzen zu gewährleisten. Hier werden die bestehenden gewerblichen Flächen sinnvoll erweitert.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden andere gewerbliche Bauflächen zurückgenommen (Substitutionsflächen).

Im Plangebiet sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen vorgesehen.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung erfolgt durch die Stadt Arnstein auf der Grundlage des festgelegten Änderungsbereiches und in Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die zu erwartenden Auswirkungen werden durch die Stadt Arnstein und die zuständigen Fachbehörden überwacht. Dies erfolgt im Zusammenhang mit der Erschließung des Änderungsbereiches sowie im Zusammenhang mit dem späteren Baugenehmigungsverfahren.

Im Einzelnen eignen sich folgende Maßnahmen für eine Überwachung:

- Minimierung der Versiegelung
- Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen
- Umsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen

Die Stadt Arnstein überprüft in Abhängigkeit vom Planungs- und Baufortschritt jeweils zu gegebenem / geeignetem Zeitpunkt die eingereichten Bauantragsunterlagen bzw. die Bauausführung in Form von Baustellenkontrollen.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Arnstein, am nordöstlichen Ortsrand von Schweberried im Bereich von Flächen für die Landwirtschaft sowie Grünflächen „Sportplatz“ in Gewerbliche Bauflächen (G) auszuweisen.

Für die Änderungsflächen lassen sich die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wie folgt beschreiben:

Änderungsfläche 1:

Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft sowie Grünflächen „Sportplatz“ in Gewerbliche Bauflächen (G);

Fläche der Flächennutzungsplanänderung: ca. 2,54 ha

davon im bestehenden Flächennutzungsplan ausgewiesen als:

Flächen für die Landwirtschaft ca. 1,59 ha

Grünflächen „Sportplatz“ ca. 0,95 ha

Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ sind von geringer Erheblichkeit, da durch das Vorhaben weder Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion noch für die lufthygienische Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen werden.

Aufgrund der Versiegelung von Teilflächen des Plangebietes werden die Bodenfunktionen in mittlerem Maße beeinträchtigt. Da durch das Vorhaben weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch–bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten. Von geringer Erheblichkeit sind die ebenfalls die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“, da durch das Vorhaben weder Wasserschutzgebiete, amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen werden.

Da durch das Vorhaben im eigentlichen Eingriffsbereich weder kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung noch hochwertige Lebensräume in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ zu erwarten. Hinsichtlich des Vorkommens bzw. Nichtvorkommens von besonders geschützten Arten wird auf die Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt sind.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als gering einzustufen, da durch das Vorhaben keine exponierten Landschaftsteile in Anspruch genommen und beeinträchtigt werden. Maßgebliche Erholungsräume sind ebenfalls nicht betroffen, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ zu erwarten sind.

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion der Fläche ist gering. Hinsichtlich des Schutzgutes „Kultur- und Sachgüter“ bestehen keinerlei Auswirkungen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Gebiet durch eingriffsmindernde und grünordnerische Maßnahmen sowie durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Es sind keine erheblichen oder planungsrelevanten Veränderungen möglicher Wechselwirkungen infolge dieser Änderungsfläche bekannt. Gemäß aktuellem Kenntnisstand sind keine erheblichen Summationswirkungen mit anderen Planvorhaben im Bereich Schwebenried bekannt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im nachgeordneten Bauleitplanverfahren durch eingriffsmindernde und grünordnerische Maßnahmen zu kompensieren.

Änderungsfläche 2:

Umwandlung von Gewerblichen Bauflächen in Flächen für die Landwirtschaft

Fläche: ca. 2,30 ha

Infolge der Reduzierung der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbliche Bauflächen (G) vorgesehenen Flächen entfallen potenzielle nachteilige Auswirkungen der Bauflächen auf die Schutzgüter „Klima/Luft“, „Boden“, „Wasser“, „Arten und Lebensräume“, „Landschaftsbild“, „Mensch“ und „Kultur- und Sachgüter“.

Änderungsfläche 1:

Schutzgut	Auswirkungen	Erheblichkeit
Klima/Luft	gering	gering
Boden	mittel	mittel
Wasser	gering	gering
Arten und Lebensräume	mittel	mittel
Landschaftsbild	gering	gering
Mensch	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine

Änderungsfläche 2:

Schutzgut	Auswirkungen	Erheblichkeit
Klima/Luft	keine	keine
Boden	keine	keine
Wasser	keine	keine
Arten und Lebensräume	keine	keine
Landschaftsbild	keine	keine
Mensch	keine	keine
Kultur- und Sachgüter	keine	keine

9. Referenzliste

Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Geltungsbereichs wurden herangezogen:

- amtliche Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Main-Spessart
- Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Bodeninformationssystem Bayern
- Begehungen durch Dipl.-Biologen
- eigene Geländebegehungen.

Die im Rahmen des Verfahrens evtl. zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise von beteiligten Behörden zum Datenbestand bzw. zu den voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt werden soweit erforderlich in die Untersuchungen der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

aufgestellt: 12.02.2024
geändert: 10.06.2024
geändert: 31.10.2024

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer
Würzburger Straße 53, 97250 Erlabrunn