

Teil E

Stadt Arnstein



Bebauungsplan Gewerbegebiet  
„Handwerkerhöfe Schwebenried“

Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Stand: 31.10.2024

## 1. Einleitung

Die Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 (EAG Bau v. 24.06 2004; BGBl I, S.1359) setzt die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung um. Im Zuge dieser Überarbeitung wurde auch das gemeindliche Bauleitplanverfahren bezüglich der Berücksichtigung der Umweltbelange neu strukturiert und für alle Bauleitpläne ist grundsätzlich eine Umweltprüfung erforderlich.

Der Umweltbericht ist das zentrale Dokument der Umweltprüfung, das die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Einbindung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange bildet und so eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde ermöglicht. Die Umweltprüfung ist mit dem Umweltbericht in das Bauleitplanverfahren eingebunden. Der Untersuchungsumfang und der Detaillierungsgrad bezüglich der verschiedenen Schutzgüter, auch ihre Wechselwirkungen untereinander, ist unter Abstimmung mit den Fachbehörden und Trägern sonstiger öffentlicher Belange festzulegen.

Die Grundlage für den Inhalt des Umweltberichtes ist die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Der Umweltbericht stellt im Wesentlichen den Bestand und die möglichen Umweltauswirkungen durch den Bau und den Betrieb der geplanten Vorhaben dar. Bei der Bewertung der Auswirkungen müssen die Möglichkeiten der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs durch entsprechende Maßnahmen aufgezeigt werden. Hierzu ist auch die potentielle Entwicklung des Gebietes ohne Planung zu bewerten und mögliche Planungsalternativen zu klären. Der Umweltbericht ist am Ende nochmals allgemeinverständlich zusammenzufassen.

Der Umweltbericht ist ein Teil der Begründung des Bauleitplanverfahrens und nimmt daher am gesamten Bauleitplanverfahren teil.

### Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Arnstein weist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Handwerkerhöfe Schwebenried“ im Gemeindeteil Schwebenried ein ca. 2,73 ha großes Gewerbegebiet aus.

Die Planung gliedert sich in folgende Flächen:

	Fläche in ha
Gewerbegebiet Nettobaufläche	1,93
Verkehrsfläche	0,58
öffentliche Grünfläche	0,22
gesamt	2,73

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen mit einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Gebiet durch eingriffsmindernde und grünordnerische Maßnahmen sowie außerhalb des Geltungsbereiches mit externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Schwebenried. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Kaistener Straße“ (Kreisstraße MSP 1).

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen, umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,73 ha und liegt auf der Höhe zwischen ca. 237 m und 240 m ü. NN.

An das Plangebiet schließt im Süden die bestehende Bebauung der Ortslage Schwebenried sowie ein Sportgelände an. Im Westen, Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie weitere Sportgelände an.

Das Plangebiet ist durch intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen geprägt.

#### Grundlagen der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung erfolgt durch die Stadt Arnstein auf der Grundlage der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung. Weiter wird auf die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt sowie die umliegende Bebauungsstruktur eingegangen.

#### *Flächennutzungsplanung:*

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

#### *Arten- und Biotopschutzprogramm:*

Im Plangebiet befinden sich keine aktuellen Artnachweise von lokaler, regionaler, überregionaler oder landesweiter Bedeutung.

Darstellung der einschlägigen Fachgesetze, Fachpläne, festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung:

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie z.B. das Baugesetzbuch und die Naturschutzgesetzgebung wurden entsprechend berücksichtigt.

#### 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.

## **2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die ökologischen Auswirkungen des Projektes 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 von Gebäuden 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 im Umfeld des Bauvorhabens definiert, die durch Betrieb und Unterhaltung des Baugebietes ausgelöst werden. Zu den betriebsbedingten Auswirkungen zählen Lärmemissionen durch Verkehr (z.B. Lieferverkehr).

### Folgewirkungen:

Durch das Bauvorhaben kann u.U. als Folgewirkung die Erhöhung des Verkehrsaufkommens abgeleitet werden.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter lassen sich wie folgt beschreiben:

### Schutzgut Klima und Lufthygiene

#### Beschreibung:

Das Plangebiet umfasst weder eine Frischluftschneise noch Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion bzw. Flächen mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen infolge der Lage im Bereich bestehender Gewerbe- und Sportflächen sowie Erschließungsstraßen (Kaistener Straße“ - Kreisstraße MSP 1).

#### Auswirkungen:

Durch das Vorhaben werden weder Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion noch für die lufthygienische Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen, sodass aufgrund der zukünftigen Darstellung als Gewerbegebiet keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima und Lufthygiene“ zu erwarten sind. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Klima und Lufthygiene“ durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen vorgesehen.

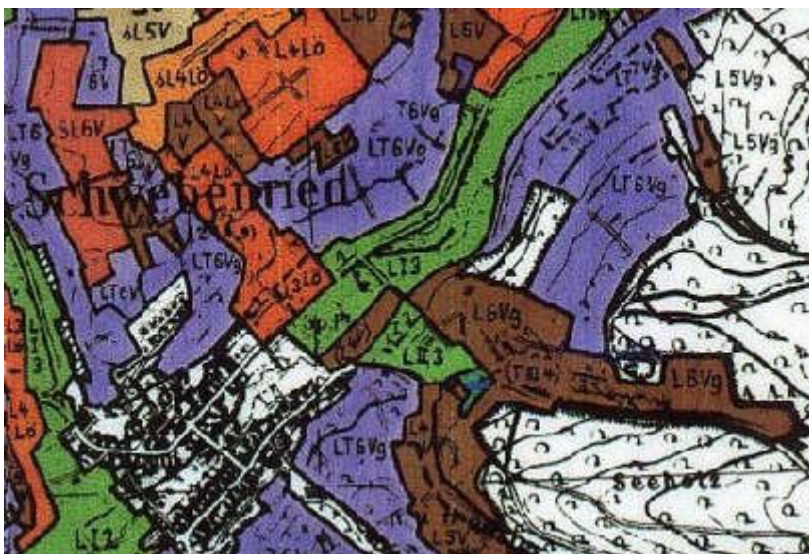
#### Ergebnis:

Da durch das Vorhaben weder Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion noch für die lufthygienische Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima und Lufthygiene“ zu erwarten. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Klima und Lufthygiene“ vorgesehen.

### Schutzgut Boden

#### Beschreibung:

Gemäß dem Bodeninformationssystem Bayern sind die Böden des Plangebietes als Lehmböden und lehmige Tonböden beschrieben, die gemäß Datenabruf aus dem Liegenschaftskataster Bodenzahlen zwischen 34 und 78 sowie Ackerzahlen zwischen 33 und 78 aufweisen. Durch das Vorhaben werden weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch–bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen.



(Quelle: Umweltatlas Bayern / Bodeninformationssystem Bayern, ohne Maßstab)

Im Plangebiet bestehen durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung entsprechende Vorbelastungen der natürlichen Bodenpotentiale durch Verdichtungen und Umlagerungen.

Auswirkungen:

Infolge der Versiegelung von Teilflächen des Plangebietes gehen Bodenfunktionen, insbesondere die Speicher- und Reglerfunktion und die biotischen Lebensraumfunktionen, verloren. Durch das Planvorhaben gehen landwirtschaftliche Produktionsflächen (Acker- und Grünlandflächen) verloren. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ durch die Vermeidung von Erdmassenbewegungen und von Veränderungen der Oberflächenformen vorgesehen.

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.

Ergebnis:

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. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ vorgesehen.

### Schutzgut Wasser

Beschreibung:

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.

Auswirkungen:

Infolge der Neuversiegelung von Teilflächen entstehen Beeinträchtigungen durch den Verlust von Infiltrationsfläche und die damit verbundene Verminderung der Grundwasserneubildungsrate.

Die untere Naturschutzbehörde hat auf das Gefährdungspotenzial bei Starkniederschlagsereignissen im Bereich der Teuere hingewiesen. Der Bauwerber wird darauf aufmerksam gemacht, dass ggf. entsprechende Schutzvorkehrungen vorzunehmen sind.

Ergebnis:

Da durch das Vorhaben weder Wasserschutzgebiete, amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ vorgesehen.

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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist hierfür ein Rückhalteraum von mindestens 2,15 m<sup>3</sup> herzustellen. Der Drosselabfluss in den öffentlichen Regenwasserkanal ist auf maximal 0,11 l/s je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu begrenzen. Auf jedem Grundstück ist zusätzlich eine Zisterne mit einem Mindestnutz volumen von 10 m<sup>3</sup> vorzusehen. Über diese Zisterne sind die Dachflächen zu bewirtschaften. Der Notüberlauf der Zisterne ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzubinden.

### Schutzgut Arten und Lebensräume

#### Beschreibung:

Der Geltungsbereich ist durch intensiv bewirtschaftete Acker- und Grünlandflächen geprägt. Im Plangebiet befinden sich keine Gehölze sowie keine kartierten Flächen der amtlichen Biotopkartierung. Das Plangebiet ist infolge einer gemeinsamen Betrachtung der betroffenen Schutzgüter der Kategorie „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zuzuordnen.

Hinsichtlich des Vorkommens von besonders geschützten Arten wird auf den speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen, der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

#### Auswirkungen:

Im Eingriffsbereich der Planung sind ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen betroffen. 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 Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ durch die Festsetzung von Baumpflanzungen vorgesehen. Im Rahmen der Planung werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Auf diesen Flächen wird infolge der Ausweisung als öffentliche Grünfläche und mit einer damit einhergehenden Nutzungsextensivierung eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht.

Die untere Naturschutzbehörde hat auf das Schadenspotenzial durch den Biber an der Teuere hingewiesen. Der Bauwerber wird darauf aufmerksam gemacht, dass ggf. entsprechende Schutzvorkehrungen vorzunehmen sind (z.B. durch Einbau eines senkrechten Gitters in den Boden).

#### Ergebnis:

Da durch das Vorhaben 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. 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.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ sowie zur Kompensation des Eingriffes vorgesehen.

### Schutzgut Landschaftsbild

#### Beschreibung:

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Schwebenried und grenzt an bestehende Gewerbeflächen sowie Sportflächen an. Das Bauvorhaben befindet sich auf landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen und beeinträchtigt keine stark exponierten Landschaftsteile. Die Fläche besitzt in seiner Funktion als siedlungsnaher Freiraum eine untergeordnete Bedeutung für die Erholung. Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch angrenzende Gewerbe- und Verkehrsflächen.

#### Auswirkungen:

Infolge der nicht exponierten Lage des Plangebietes sind durch das Planvorhaben nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu erwarten. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaftsbild“ durch die Festsetzung von Baumpflanzungen vorgesehen.

#### Ergebnis:

Durch das Vorhaben keine exponierten Landschaftsteile in Anspruch genommen und beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsräume sind ebenfalls nicht betroffen, sodass insbesondere im Hinblick auf die bestehenden Vorbelastungen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ zu erwarten sind. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaftsbild“ vorgesehen.

### Schutzgut Mensch

#### Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen im Anschluss an bestehende Gewerbegebietsflächen, Sportflächen sowie Verkehrsflächen.

#### Auswirkungen:

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion der Fläche ist gering. Zu den bau- und betriebsbedingten Auswirkungen des Baugebietes zählen v.a. Lärmemissionen durch Baulärm und Verkehr.

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.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut „Mensch“ sind von geringer Erheblichkeit.

Als weitere Emissionsarten des geplanten Gewerbegebietes sind CO<sub>2</sub>-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 Genehmigungsfreistellungsverfahren 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

##### Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Bodendenkmäler.

##### Auswirkungen / Ergebnis:

Durch das geplante Gewerbegebiet sind keine beeinträchtigenden Wirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

#### Wechselwirkungen

Es sind keine erheblichen oder planungsrelevanten Veränderungen möglicher Wechselwirkungen infolge des Bebauungsplanes zu nennen.

Im vom IB Wölfel, Höchberg erstellten Schallgutachten wurden Wechselwirkungen 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.

#### Summationswirkungen

Gemäß aktuellem Kenntnisstand sind keine erheblichen Summationswirkungen mit anderen Bauvorhaben in der Gemeinde Schwebenried zu erwarten.

Im vom IB Wölfel, Höchberg erstellten Schallgutachten wurden die Summationswirkungen zwischen den bestehenden Gewerbeflächen (Gewerbegebiete Peunt und Peunt II) und den geplanten Bauflächen geprüft. 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.

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

Schutzgut	bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung
Klima und Lufthygiene	Flächenverlust für Kaltluftproduktion und Lufthygiene; Extensivierung der Nutzung von Teilflächen im Bereich öffentlicher Grünflächen	Kaltluftproduktion auf landwirtschaftlich genutzten Flächen
Boden	Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf Teilflächen durch Flächenversiegelung; Extensivierung der Nutzung von Teilflächen im Bereich öffentlicher Grünflächen	landwirtschaftliche Nutzung
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung im Bereich der versiegelten Flächen; Extensivierung der Nutzung von Teilflächen 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); Pflanzung von Gehölzen; Extensivierung der Nutzung im Bereich öffentlicher Grünflächen; Ausweisung von externen Ausgleichsflächen	Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung
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 Beeinträchtigung

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

Schutzgut	Maßnahme
Klima und Lufthygiene	Pflanzung von Gehölzen
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 das Vorhaben werden weder kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung noch hochwertige Lebensräume in Anspruch genommen; ökologische Aufwertung durch Pflanzmaßnahmen; Extensivierung der Nutzung im Bereich öffentlicher Grünflächen; Kompensation des Eingriffs durch Ausweisung von externen Ausgleichsflächen
Landschaftsbild	das Vorhaben befindet sich nicht auf einer exponierten Fläche mit hoher Fernwirkung; Pflanzung von Gehölzen
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
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung
- Anbindung an bestehende Gewerbe- und Verkehrsflächen

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. Auch innerhalb des Geltungsbereiches wurden Alternativmöglichkeiten geprüft und geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurden ergriffen (z.B. Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen, Randeingrünung auf öffentlichen Grünflächen, Verbreiterung des Abstands zum Fließgewässers Teuere mit Randeingrünung auf privaten Grünflächen).

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 Geltungsbereichs 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 erheblichen Auswirkungen werden durch die Stadt Arnstein und die zuständigen Fachbehörden überwacht. Dies erfolgt im Zusammenhang mit der Erschließung des Gebietes sowie im Zusammenhang mit den 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

Die Stadt Arnstein weist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Handwerkerhöfe Schwebenried“ im Gemeindeteil Schwebenried ein ca. 2,73 ha großes Gewerbegebiet aus. Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen mit einer Grundflächenzahl von 0,8.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Schwebenried. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Kaistener Straße“ (Kreisstraße MSP 1).

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen, umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,73 ha und liegt auf der Höhe zwischen ca. 237 m und 240 m ü. NN.

An das Plangebiet schließt im Süden die bestehende Bebauung der Ortslage Schwebenried sowie ein Sportgelände an. Im Westen, Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie weitere Sportgelände an.

Das Plangebiet ist durch intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen geprägt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Gebiet durch eingriffsmindernde und grünordnerische Maßnahmen sowie außerhalb des Geltungsbereiches mit externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

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. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Klima und Lufthygiene“ durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen vorgesehen.

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.

Im Plangebiet bestehen durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung entsprechende Vorbelastungen der natürlichen Bodenpotentiale durch Verdichtungen und Umlagerungen. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ durch die Vermeidung von Erdmassenbewegungen und von Veränderungen der Oberflächenformen vorgesehen. 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. Auch Grundwasser, Quellen und Quelfluren, sowie sonstige wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und unregelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt. Im Rahmen der Planung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ durch Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ durch die Anlage von Zisternen zur Reduzierung der Abflussverschärfung vorgesehen.

Da durch das Vorhaben 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.

Im Eingriffsbereich der Planung sind landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ bestehen durch den anlagebedingten Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch die Gefahr von baubedingten Schadstoffeinträgen. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen vorgesehen. Im Rahmen der Planung werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Auf diesen Flächen wird infolge der Ausweisung als öffentliche Grünfläche und mit einer damit einhergehenden Nutzungsextensivierung eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht.

Hinsichtlich des Vorkommens bzw. Nichtvorkommens von besonders geschützten Arten wird auf den speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen, der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ sowie zur Kompensation des Eingriffes vorgesehen.

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.

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. Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch angrenzende Gewerbe- und Verkehrsflächen sowie Sportgelände. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaftsbild“ durch die Pflanzung von Gehölzen vorgesehen.

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion der Fläche ist gering.

Es sind keine erheblichen oder planungsrelevanten Veränderungen möglicher Wechselwirkungen infolge des Bebauungsplanes zu nennen.

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion der Fläche ist gering.

Gemäß aktuellem Kenntnisstand sind keine erheblichen Summationswirkungen mit anderen Bauvorhaben in der Gemeinde Arnstein zu erwarten.

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

## 9. Referenzliste

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

- Flächennutzungsplan der Stadt Arnstein
- Amtliche Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern für den Landkreis Main-Spessart
- Artenschutzkartierung
- Geologische Karte von Bayern
- Bodeninformationssystem Bayern
- Begehungen durch Biologen
- eigene Ortsbegehungen

Die zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise der beteiligten Behörden zum Datenbestand bzw. zu den voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt wurden 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