

Gemeinde Faulbach

Landkreis Miltenberg

8. Änderung des Flächennutzungsplans und und Bebauungsplan für das Gewerbegebiet nordöstlich der Hauptstraße II

B UMWELTBERICHT

Bestandteil der Begründungen zum
Bebauungsplan
und zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans

Entwurf

Dietz und Partner

Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung GbR



Engenthal 42
97725 Elfershausen
Tel. (09704) 602 18-0
Fax (09704) 602 18-9
info@dietzpartner.de
www: dietzpartner.de

Partner: Valtin Dietz, Martin Beil

Bearbeitung:

Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA, Stadtplaner,
Dipl.-Ing. Landespflege (TU)
Alexandra Thielen, Dipl.-Ing. Landespflege (FH)

INHALTSÜBERSICHT

B Umweltbericht

1.	Beschreibung des Vorhabens	2
2.	Umweltziele für das Planungsgebiet	3
3.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	4
3.2	Schutzgüter.....	6
3.2.1	Bevölkerung und menschliche Gesundheit	6
3.2	Schutzgut Boden und Fläche	7
3.3	Schutzgut Wasser.....	7
3.4	Schutzgut Klima/ Luft	7
3.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume, biologische Vielfalt.....	7
3.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	8
3.7	Besondere Wechselbeziehungen.....	8
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.	11
5.	Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen	11
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	11
5.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	11
5.3	Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen	11
6.	Alternative Planungsmöglichkeiten	12
7.	Verwendete Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	12
8.	Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)	12
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	12

B Umweltbericht

Das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen, sowie auf Kultur- und Sachgüter, als auch Umweltfolgen zu prüfen sind.

Der § 2a BauGB führt eine generelle Umweltprüfung (UP) als regelmäßigem Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im Umweltbericht als selbständigem Teil der Begründung.

Da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird, wird auf einen eigenen Umweltbericht zum Flächennutzungsplan verzichtet.

Die Beschreibung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, die Auswirkungen des Vorhabens auf diese und die Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen und deren Ausgleich weichen nicht ab, sondern werden auf Ebene des Bebauungsplans konkretisiert.

1. Beschreibung des Vorhabens

s.a. Begründungen zum Bebauungsplan und zur Grünordnungsplanung

Ziel der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Darstellung eines Gewerbegebietes zu schaffen und damit der Nachfrage nach ortsnahen Gewerbeflächen zur Erweiterung von bestehenden Gewerbebetrieben zu decken.

Das Plangebiet umfasst bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich vorhandener Gewerbebetriebe an der Hauptstraße im Westen Faulbachs.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Umwidmung von MI- und WA-Gebiet in GE-Gebiet und MI-Gebiet zwischen bestehendem GE- und WA-Gebiet sowie der Ortsumgehung im Nordwesten des Ortes vor. Von dieser Änderung der Darstellung sind ca. 1,24 ha betroffen.

Die zugeordneten Ausgleichsflächen werden dargestellt als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB).

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet nordöstlich der Hauptstraße II“ setzt die Flächen im Anschluss an das Gewerbegebiet nördlich der Hauptstraße als beschränktes Gewerbegebiet fest.

Die zugeordneten Ausgleichsflächen werden festgesetzt als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Der Geltungsbereich umfasst landwirtschaftliche Nutzflächen, Lagerflächen für Container und Erdaushub, ein ehemaliges Gartengrundstück mit Gehölzen und ein Wiesengrundstück mit Obstbaumreihe in einer Gesamtfläche von ca. 6.370 m².

Betroffen sind die Grundstücke mit:

- Flur-Nrn. 1524, 1541/1, 1542, 1543, 1544, 1545/1, 1546 und eine Teilfläche von Fl.-Nr. 1523 (alle Gemarkung Faulbach)

Von der Flächenumwidmung in ein Mischgebiet betroffen sind in der FNP-Änderung die Fl.-Nrn. 1548ff bis einschl. 1552 (ca. 6.100 m²).

Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße im Süden und die Frankenstraße im Osten.

Textliche Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich von der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) in ein **Gewerbegebiet mit beschränkter Nutzung GEb „Gewerbegebiet nordöstlich der Hauptstraße II“** gemäß § 8 BauNVO geändert.

Die Beschränkung erfolgt durch die maximal zulässigen Emissionskontingente (LEK) LEK tags = 58 dB(A), LEK nachts = 43 dB(A).

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

- Grundflächenzahl GRZ = 0,8 (§§ 17 und 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl GFZ = 2,0 (§§ 17, 20 BauNVO)

Der Eingriffsfläche von ca. 6.370 m² und dem Ausgleichsflächenbedarf von ca. 4.527 m² stehen entsprechende Ausgleichsflächen gegenüber.

Die Ausgleichsflächen im Waldbereich „Mainbrunn“ dienen der Entwicklung naturnaher Waldbestände in Ergänzung zu bestehenden Natura 2000 – Waldflächen.

Für das Mischgebiet im Norden liegen noch keine konkreten Planungen bzw. Festsetzungen zur baulichen Nutzung vor. Es werden hier die Nutzungsrahmen der BauNVO angenommen.

2. Umweltziele für das Planungsgebiet

Regionalplan

Dem Regionalplan Bayerischer Untermain (1) sind folgende relevante umweltbezogene Planungsziele zu entnehmen (*Karten 1-3, Sept. 2010*):

- Zur Vermeidung einer passiven Sanierung des ländlichen Raums sind sowohl infrastrukturelle Verbesserungen als auch ein qualitativ und quantitativ verbessertes Arbeitsplatzangebot im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich notwendig (*Teil A II Ziel 2.1 Ländlicher Raum*).
- Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen ist, insbesondere in der Untermainebene und in den engen Mittelgebirgstälern, auf eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung hinzuwirken. Dabei sind die vorherrschenden Windrichtungen, besonders in den Tallagen, zu berücksichtigen. Auf eine angemessene Verdichtung bestehender Industrie- und Gewerbeflächen, auf eine Minimierung der versiegelten Flächen und auf eine umfassende Durch- bzw. Eingrünung ist hinzuwirken. Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Gemeinden verstärkt durch interkommunale Zusammenarbeit im Rahmen eines strategischen Flächenmanagements für ihre weitere Siedlungsentwicklung Vorsorge treffen (*Teil B II Ziel 4.1 gewerbliches Siedlungswesen*).
- Die Infrastruktur zur Deckung des örtlichen Grundbedarfs ist in ausreichendem Maße vorhanden.
- Faulbach liegt an einer Bahn-/ Buslinie des öffentlichen Personennahverkehrs im regionalen Verkehrsnetz mit guter Erreichbarkeit der Arbeitsplätze und mit guter Anbindung an die überregionalen Verkehrslinien.
- Naherholungsgebiete sind in guter Erreichbarkeit vorhanden.
- Biologische Kläranlagen mit Kanal zu leistungsfähigen Vorflutern sind in der Regel vorhanden oder geplant.

Flächennutzungsplan

Gemäß bisher rechtsgültigem Flächennutzungsplan sind keine flächenbezogenen Umweltziele abzuleiten.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Erstellung des Bebauungsplanes und in deren Einvernehmen.

ABSP

Das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Main-Spessart weist für das eigentliche Plangebiet keine relevanten, übergeordneten Ziele und Maßnahmen aus.

Die Mainaue im Buntsandstein, insbesondere im Spessart, wird außer in einigen Siedlungsbereichen vollständig als Schwerpunktgebiet des Naturschutzes angesehen. Aue-typische Lebensräume sollen erhalten, optimiert und neugeschaffen werden. Die Funktionen des Hauptfließgewässers Nordbayerns und seiner Aue sollen verbessert werden.

Für die Talhänge des Mains sind folgende übergeordneten Ziele und Maßnahmen mit Relevanz für das Plangebiet aufgelistet:

- Sicherung der Verbundfunktion der Mainhänge für trockenwarme Standorte und Trockenwälder,
- Erhalt und Optimierung naturnaher Wiesentäler und Bachschluchten,
- Erhalt von reichstrukturierten Landschaftsteilen mit Heckenkomplexen, Streuobst und Magerrasen, Ergänzung derartiger Strukturen in intensiver genutzten Räumen,
- Erhalt und ökologische Optimierung naturnaher Laubwaldgebiete; langfristige Verjüngung nadelholzreicher Bestände in strukturreiche Laubwälder mit vorrangig standortheimischen Baumarten; Erhalt, Wiederaufbau und Vernetzung reichstrukturierter Waldränder.

Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen werden die genannten Ziele in entsprechendem Umfang berücksichtigt.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Es sind keine Schutzgebiete von der Planung betroffen (vgl. Begründung zum Bebauungsplan).

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.1 Allgemeine Wirkfaktoren

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die wesentlichen Wirkfaktoren des Vorhabens bilden:

- die Überbauung und Versiegelung von Flächen mit den damit verbundenen Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und das Lokalklima,
- den Flächenentzug bzw. die Störung von Lebensräumen für Flora und Fauna,
- die landschaftsoptische Wirkung durch die zu erwartende Bebauung,
- zusätzlicher Lärm durch die gewerbliche Nutzung (An-, Abfahrt von PKW, LKW, gewerblicher Betrieb in und an Gebäuden).

Flächeninanspruchnahme

Insgesamt umfasst die Flächennutzungsplanänderung im Ortsbereich ca. 12.400 m².

Der Änderungs- bzw. Geltungsbereich des Gewerbegebietes umfasst ca. 6.340 m²	Fläche m ²	51 %
davon entfallen auf:		
- Lagerfläche für Container (Schotter)	310	
- Erdmieten mit Verbuschung	580	
- Grasweg, Mulde, Wiesenfläche, intensiv	520	
- Obstwiese mit Verbuschung (NO)	200	
- Garten mit Gehölzen	1.200	
- Wiese, extensiv	3.090	
- Obstbaumreihe über Wiese, intensiv	440	
Sa.	6.340	
Der Änderungsbereichs des Mischgebietes umfasst ca. 6.100 m²		49 %
- landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	6.100	

Baubedingte Wirkfaktoren

Bodenverdichtung

ist im Zuge der Baumaßnahmen von Gebäuden und Erschließung innerhalb der Baugrenzen zu erwarten und wird auf die Erschließungsflächen begrenzt. Durch Verteilung des Bodendrucks über Geotextile und vegetationstechnische Maßnahmen außerhalb der späteren Erschließungsflächen kann Bodenverdichtung begrenzt und reduziert werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen finden nur in geringem Umfang statt. Geplante innere Erschließungswege werden auf dem Gelände aufgebaut.

Abwässer/ Abfälle

Die Entsorgung von Abwasser und Abfällen ist ordnungsgemäß geregelt.

Lärm

Durch die Baumaschinen ist eine temporäre Lärmentwicklung zu erwarten, die aufgrund der benachbarten Wohnbebauung auf ein Mindestmaß beschränkt wird.

Luftverunreinigungen

können allenfalls durch Baumaschinen bei Wegebau, Kabeltrassierung und Errichtung von Hallen und Gebäude auftreten. Sie sind insgesamt als nicht erheblich einzuschätzen.

Visuelle Wirkfaktoren

Während des Baubetriebes kann das Orts- bzw. Landschaftsbild phasenweise durch Lager- und Baubetriebsflächen und Baumaschinen gestört sein.

Sonstige baubedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

Störungen und Schädigungen von Tieren und Pflanzen

führen bei Beachtung der Festsetzungen zum Artenschutz zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen lokaler Populationen von geschützten Arten.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG treten nach Vornahme Konflikt vermeidender Maßnahmen nicht ein.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Abwässer

werden über die vorhandene Kanalisation entsorgt.

Licht

Die Beleuchtung beschränkt sich auf die Gebäude und deren Erschließung. Störungen des weiteren Umfeldes sind nicht zu erwarten.

Lärm

Es ist mit einer Zunahme der Verlärmung durch die gewerbliche Nutzung zu rechnen, da mit vermehrten Arbeiten auf dem Gelände sowie zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

Sonstige betriebsbedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

3.1.2 Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können

Besondere Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können, sind aufgrund der angrenzenden Nutzung bzw. geplanten Nutzung derzeit nicht bekannt.

Für das geplante Gewerbegebiet besteht eine Überschwemmungsgefahr durch den Main bzw. angrenzende Gräben bei Extremniederschlägen bzw. Extremhochwasser.

3.2 Schutzgüter

3.2.1 Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Bestand

Bevölkerung:

In Faulbach mit Ortsteilen wohnen 2.588 Einwohner (31.12.2015). Das entspricht einer Einwohnerdichte von 236 Einwohnern pro km².

Östlich der Plangebiete grenzen Gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen an, südlich befindet sich ein (beschränktes) Gewerbegebiet.

Lärm:

Es bestehen insbesondere Lärmemissionen und –immissionen durch Hauptstraße und bestehendes Gewerbe.

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose wurden Lärmemissionskontingente für das südwestliche Gewerbegebiet und die geplante Erweiterung ermittelt.

Diese sind bereits im Bebauungsplan „Gewerbegebiet nordöstlich der Hauptstraße“ festgesetzt bzw. im geplanten Bebauungsplan als Festsetzung vorgesehen.

Bei Beachtung der Kontingente bestehen keine erheblichen Auswirkungen durch Lärm auf die Bevölkerung.

Landschaftsbild

s. Begründung Bebauungsplan – Kap. 7 Grünordnung

Freizeit- und Erholungsnutzung:

Den Flächen im Westen des Ortes kommt keine besondere Funktion für die Erholungsnutzung zu; es sind keine Wander- und Fahrradwege ausgewiesen.

Beeinträchtigungen

Mit Beschränkung der Lärmemissionen für die anzusiedelnden bzw. zu erweiternden Gewerbebetriebe ist bei der Beachtung der Lärmemissionskontingente nicht mit einer Beeinträchtigung der Anwohner oder von Erholungssuchenden zu rechnen.

Die Einschränkung der freien Flächenzugänglichkeit in diesem Bereich der Landschaft ist zu vernachlässigen.

⇒ Keine erheblichen Auswirkungen

3.2 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand

s. Begründung zur Bebauungsplanung, Kap. 7

Beeinträchtigung von Relief, Gestein und Boden

Der Bau von Gebäuden und Hallen verursacht keine erhebliche Veränderung des Reliefs, da im vorhandenen ebenen Bereich keine größeren Geländemodellierungen notwendig sind. Die Erschließung wird sich dem Gelände anpassen.

Eine Bodenverdichtung ist auf der Fläche potentiell möglich durch die Befahrung mit Baugeräten bzw. später im Bereich der Erschließungsflächen durch LKW und PKW.

Das bestehende Bodendenkmal ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans sondiert und gesichert, im Änderungsbereich des Mischgebiets zu beachten. Es wird teilweise überplant.

Versiegelung/ Beeinträchtigung der Vegetationsfähigkeit des Bodens

Maximal überbaut werden können ca. 1 ha des Plangebietes.

Ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt bewirkt die Neuversiegelung von landwirtschaftlich genutzten bzw. offenen Böden durch Gebäude, Hallen, Häuser und Erschließungsflächen. Auf vollständig versiegelten Flächen gehen nahezu alle Bodenfunktionen (Standort, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) sowie die Vegetationsfähigkeit des Bodens verloren.

⇒ Erhebliche Auswirkungen

3.3 Schutzgut Wasser

Bestand

s. Begründung zur Bebauungsplanung, Kap. 7

Mit dem oberflächlich abfließenden Regenwasser auf zusätzlichen Versiegelungsflächen wird die Grundwasserneubildung im Nordwesten von Faulbach reduziert, das Retentionsvermögen des Untergrundes vermindert. Bei starken Niederschlägen kommt es potentiell zu einem erhöhten Wasserabfluss in den Vorfluter bzw. den Main.

Durch ein im Bebauungsplan näher festzusetzendes Entwässerungskonzept können die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes erheblich reduziert werden (Zisternen, Regenrückhaltegräben, offener Grabenverlauf).

⇒ Erhebliche Auswirkungen

3.4 Schutzgut Klima/ Luft

Bestand

s. Begründung zur Bebauungsplanung, Kap. 7

Beeinträchtigung von Klima und Luft

⇒ Keine erhebliche Auswirkungen

3.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume, biologische Vielfalt

Bestand

s. Begründung zur Bebauungsplanung, Kap. 7

Beeinträchtigung von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren

Die Flächen im Änderungs- / Geltungsbereich sind überwiegend intensiv genutzt; durch die geplanten Gebäude und ihrer Erschließung sind seltene oder geschützte Arten des Lebensraums nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Es gehen jedoch Lebensräume von Pflanzen und Tieren im Umfang der Versiegelung und Überbauung verloren.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden gemäß artenschutzrechtlichem Beitrag nicht prognostiziert, wenn die festgelegten Konflikt vermeidende Maßnahmen beachtet werden.

Vogelschutz- oder FFH-Gebiete gemäß Natura 2000 oder nach § 30 BNatSchG geschützte Lebensräume sind nicht betroffen.

⇒ Erhebliche Auswirkungen durch Lebensraumverlust

3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Gemäß dem Internetdienst des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (*Bayern-Atlas-Denkmal, April 2016*) sind innerhalb des Plangebietes keine amtlicherseits registrierten Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Beeinträchtigung der Nutzbarkeit

Die landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzung der Flur sowie des ehemaligen Gartengrundstückes entfällt. Ebenso die Nutzung der Obstbäume im Süden des Plangebietes.

Bei unerwarteten Funden von Boden- oder Baudenkmalern ist das Landesamt für Denkmalschutz zu informieren.

3.7 Besondere Wechselbeziehungen

Besondere Wechselwirkungen sind nicht bekannt.

Auswirkungen des Vorhabens - Tabellarische Übersicht

	Anlagebedingte Wirkfaktoren	Baubedingte Wirkfaktoren	Betriebsbedingte Wirkfaktoren
Schutzgut Mensch			
Lärm	- mittel	- bedingt durch Baulärm, Baustellenverkehr, Transport	- bedingt (An- und Abfahrt von Kunden, Lieferverkehr)
Erholung/ Wohnqualität (Landschaftsbild)	- mittlere landschaftsopt. Beeinträchtigung, - Vorbelastungen durch angrenzend vorhandene Bebauung, von Nordwesten her einsehbar (Umgehungsstraße St 2315) - keine Zugänglichkeitseinschränkung der Landschaft zu erwarten	- kurzzeitige Beeinträchtigung durch Baustellenbetrieb	- erhöhtes Verkehrsaufkommen
Energie	- zusätzlicher Energiebedarf bei gewerblicher Nutzung	- Einsatz von Baumaschinen	- zusätzlicher Energiebedarf bei gewerblicher Nutzung
Nahrungsmittelproduktion	- die angrenzenden Produktionsflächen sind weiter zugänglich (Acker- und Wiesennutzung)	- vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen zur Lagerung von Oberboden, Erdaushub	---
Schutzgut Tierwelt			
Lebensraum	- Lebensraumverlust für Flora und Fauna von Grün- und Ackerland - erheblich	- nicht erheblich (Störungen, temporäre Vertreibungswirkung durch Bauaktivität)	- bedingt (Störungen durch Verkehr, Produktion)
Barrierewirkung	- gering	- nicht erheblich	- gering (Ausweichmöglichkeiten vorhanden)
Schutzgut Pflanzen			
Lebensraumverlust	- gering (bestehende intensive Nutzung in direkter Nachbarschaft zu vorhandener Bebauung)	- vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen zur Lagerung von Oberboden, Erdaushub	- bedingt (durch Bau von Gebäuden, Zufahrtswegen und innerer Erschließung)
Schutzgut Boden			
Bodenverdichtung	- erheblich im Bereich der Überbauung durch Gebäude und Erschließung	- bedingt (durch Zufahrtswege und innere Erschließung)	- bedingt (durch Bau von Gebäuden, Zufahrtswegen und innerer Erschließung)
Versiegelung	- erheblich durch großflächige Versiegelung (Neubau von Gebäuden, Erschließung, Stellflächen)	---	---
Wasserrückhalt/ Vegetation	- mittel (Wasserrückhalt auf der Fläche über Oberflächenwasserversickerung, Verlust von Vegetationsfläche)	- bedingt (Inanspruchnahme von Flächen)	---
Bodendenkmal	- Beseitigung nach Dokumentation	---	---

	Anlagebedingte Wirkfaktoren	Baubedingte Wirkfaktoren	Betriebsbedingte Wirkfaktoren
Schutzgut Wasser			
Wasserkreislauf/ Abfluss	- verminderte aufnahmefähige Projektionsfläche für Niederschläge, aber unveränderte Gesamtbilanz im Geltungsbereich	- nicht erheblich (potentielle Bodenverdichtung durch Baugerät mit erhöhtem Wasserabfluss im Vergleich zu bisheriger Nutzung)	- nicht erheblich (erhöhter Wasserabfluss durch zusätzliche Versiegelung – Retention auf der Fläche)
Wassererosion	---	---	---
Wasserschutzgebiet	- berücksichtigt über bauliche Festsetzungen (kein Eingriff in Grundwasser)	---	---
Schutzgut Klima / Luft			
Lokalklima	- mittel, kleinklimatische Veränderung durch Überbauung und Versiegelung	- nicht erheblich (Emissionen Baumaschinen)	---
Schutzgut Landschaft	- Überbauung und Flächenverbrauch bisher unverbauter landwirtschaftlicher Nutzflächen (ca. 0,6 ha)	---	---
Schutzgut Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmal	---	---	---
Baudenkmal	---	---	---
Landwirtschaft	---	---	- Erschließung der Flächen bleibt bestehen

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die geplante Änderung der Flächennutzungsplanung verbleibt die Darstellung von Mischgebiet bzw. Allgemeinem Wohngebiet im Nordwesten von Faulbach.

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanung ist kurz- bis mittelfristig von einem Fortbestand der gegenwärtigen weitgehend landwirtschaftlichen Nutzung und damit weitgehend unveränderten Umweltzustand auszugehen. In Abhängigkeit der Rahmenbedingungen könnte es aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege zu einer Negativentwicklung in Form von Verbrachung der Wiesen, aber auch zu einer Intensivierung durch ackerbauliche Nutzung mit zunehmendem Eintrag von Nährstoffen und Pestiziden kommen.

Mit Fortführung der landwirtschaftlichen Bodennutzung stünden die Flächen weiter für die Produktion von Nahrungsmitteln, zur Erhaltung/ Entwicklung der Kulturlandschaft und/ oder für die potentielle Energieerzeugung (Biomassenutzung) zur Verfügung. Das Bodendenkmal bliebe unangetastet.

5. Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung besteht die Verpflichtung zur Vermeidung und Minderung von Eingriffswirkungen. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu kompensieren (vgl. § 14ff BNatSchG).

Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches liegt in der Erhaltung des Gehölzbestandes bzw. Förderung der Grünstrukturen am neuen Ortsrand.

Einzelmaßnahmen:

- Erschließung des Gebietes über den bereits vorhandenen Flurweg,
- Höhenbeschränkung der Gebäude,
- Empfehlung versickerungsfähiger Beläge,
- Begrenzung der zu überbauenden bzw. zu versiegenden Flächen.
- Pflanzgebote

5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan des Gewerbegebiets umfasst 4.527 m²; des Weiteren wird eine Ausgleichsfläche von ca. 1.800 m² bis 3.600 m² für durch das geplante Mischgebiet bedingte Eingriffe erforderlich.

Die Fläche kann im Bereich „Mainbrunn“ auf dem Grundstück Flur-Nr.11785 (Gmkg. Faulbach) nachgewiesen werden.

s.a. Begründung zur Bebauungsplanung, Kap. 7

5.3 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen

An unvermeidbaren Beeinträchtigungen verbleiben die Versiegelung und Inanspruchnahme von Flächen.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet nordöstlich der Hauptstraße II“ wurden bereits mehrere Alternativen (v.a. Wohnen oder Ausdehnung von Gewerbeflächen) geprüft.

Wichtigster Faktor der gewählten Planung bildet die Lage der Flächen in direktem Umfeld zu vorhandenen Gewerbeflächen nördlich der Hauptstraße. Beste Voraussetzungen zur Erweiterung bzw. Ergänzung der vorhandenen Gebäude bieten nur die direkt im Norden angrenzenden Flächen: vorhandene Erschließung, Anschluss an vorhandenen Gebäude, ausreichend große, ebene Flächen, wenig Grünstrukturen, Lage weitestgehend außerhalb des Überschwemmungsbereiches.

Immissionsschutzfachliche Vorgaben (v.a. Lärm) schränken die weitere Ausdehnung von Gewerbeflächen aufgrund der anschließenden Wohnflächen ein. Zudem soll ein moderater Bedarf an Wohnflächen in Mischung mit verträglichem Gewerbe neu zur Verfügung stehen.

7. Verwendete Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der unmittelbare Untersuchungsbereich ist für die Wirkfaktoren Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt und Landschaftsbild auf den Geltungsbereich und das unmittelbar angrenzende Umfeld beschränkt.

Die Beschreibung und Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Im Hinblick auf die Bewertung des Schutzgutes Mensch (Lärmimmissionen) besteht ein entsprechendes Fachgutachten, eine detaillierte Beurteilung der zu erwartenden Lärmimmissionen wird im Rahmen der Bebauungsplanung erstellt.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Ermittlung erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

8. Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)

Die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung und Ausgleich werden durch die zuständigen Fachbehörden sowie die Gemeinde Faulbach gemäß Durchführungsvertrag überwacht. Die Festlegung der erforderlichen Monitoring-Maßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

Zu beachten sind hier in diesem Zusammenhang insbesondere

- die Sicherung der Durchführung (Meldung zum Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz) sowie
- die Pflege der Ausgleichsmaßnahmen.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Bebauungsplanung schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der gewerblichen Nutzung angrenzender Betriebe in einem (beschränkten) Gewerbegebiet (ca. 0,63 ha).

Zudem soll eine moderate Entwicklung von Wohnflächen und Gewerbefläche, die diese nicht stören, in einem Mischgebiet (ca. 0,6 ha) durch eine Änderung des Flächennutzungsplans ermöglicht werden.

Diese Änderung erfolgt im Parallelverfahren zeitnah mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich des beschränkten Gewerbegebietes „GE_b“ nördlich der Hauptstraße II“ umfasst ca. 0,63 ha Fläche, der Änderungsbereich des Mischgebiets ca. 0,61 ha.

Erhebliche Auswirkungen entstehen im Wesentlichen durch Flächenverbrauch und Bodenversiegelung mit Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt sowie durch den Lebensraumverlust von Pflanzen und Tieren.

Das geplante Gewerbegebiet liegt zwar noch teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains, jedoch außerhalb des neu faktisch ermittelten. Damit geht kein Retentionsraum im Bereich des 100-jährigen Hochwassers des Mains verloren.

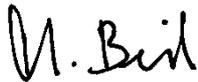
Über die Festsetzungen der Grünordnungsplanung werden die Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die damit verbundenen Beeinträchtigungen vermieden und gemindert.

Durch die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen können die nicht vermeidbaren Eingriffe und Auswirkungen funktionell ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG treten unter Beachtung Konflikt vermeidender Maßnahmen für nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten nicht ein.

Mit dem Vorhaben sind insgesamt keine verbleibenden, nachhaltigen und erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Elfershausen-Engenthal,
den 11.10.2017 / 22.07.2019



Dietz und Partner GbR
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung
Engenthal 42, 97725 Elfershausen
Tel. 09704 / 602180

Faulbach, den

.....
Wolfgang Hörnig, 1. Bürgermeister
Gemeinde Faulbach