

Gemeinde Faulbach
Landkreis Miltenberg

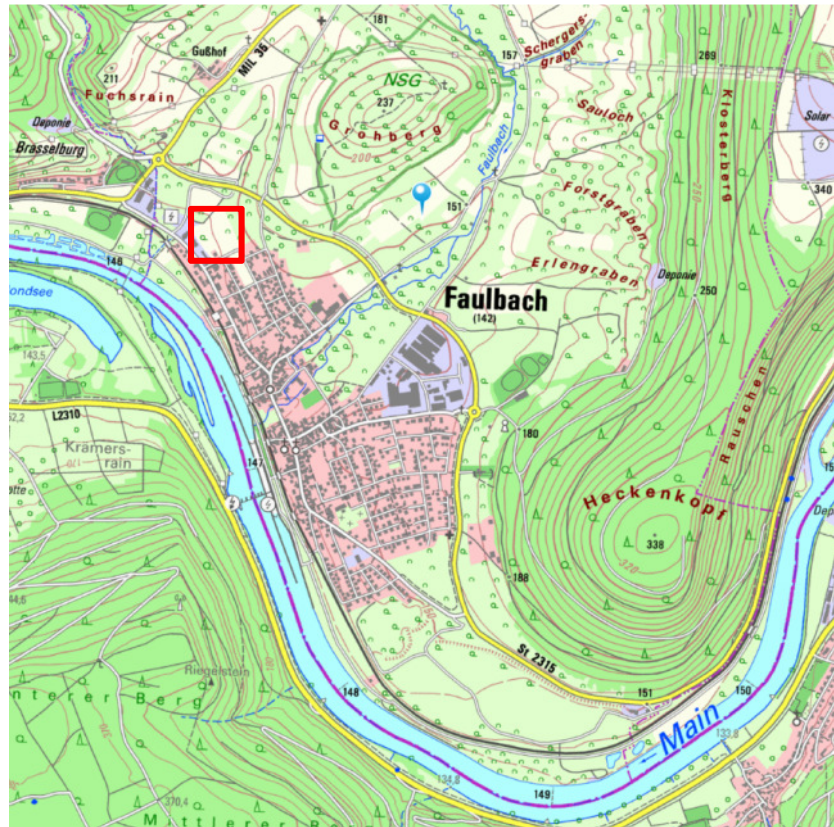
8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für den Bereich der Grundstücke

Fl.-Nr. 1523, 1541/1, 1542, 1543, 1544, 1545/1, 1546, TF 1524 sowie
Fl.-Nr. 1548 bis einschl. Fl.-Nr. 1552, alle Gemarkung Faulbach

BEGRÜNDUNG

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

Bearbeitung:

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

Partner: Valtin Dietz, Martin Beil

INHALTSÜBERSICHT

1. Stand der Bauleitplanung	3
1.1 Stand der Flächennutzungsplanung	3
1.2 Lage, Abgrenzung und derzeitige Nutzung des Planungsgebietes	3
1.3 Rechtsgrundlage	4
2. Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans	4
3. Planungsvorgaben/ Verhältnis zu übergeordneten Planungen	5
3.1 Vorgaben des Regionales	5
3.2 Schallschutz	5
4. Art und Umfang der Änderung	5
4.1 Allgemeine Beschreibung des Plangebietes.....	5
4.1.1 Naturräumliche Lage	5
4.1.2 Relief, Gestein, Böden.....	5
4.1.3 Klima	5
4.1.4 Wasserhaushalt.....	5
4.1.5 Vegetation	5
4.1.6 Tierwelt.....	5
4.1.7 Landschaftsbild	6
5. Sonstige Plansachverhalte	6
5.1 Überschwemmungsgebiet - Wasserhaushalt	6
5.1.1 Überschwemmungsgebiet	6
5.1.2 Niederschlagswasser	7
5.2 Flächennutzung	7
5.3 Infrastruktur	7
5.4 Verkehr/ Erschließung	8
5.5 Immissionsschutz	8
5.6 Brandschutz.....	8
5.7 Denkmalschutz	8
6. Landschaftsplanerischer Beitrag – Naturschutzrechtl. Eingriffsregelung ...	9
6.1 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft – Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Eingriffswirkungen	9
6.2 Ausgleich	10
6.2.1 Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes	10
6.2.2 Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes	11
7. Artenschutz	12

1. Stand der Bauleitplanung

1.1 Stand der Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Faulbach verfügt über einen Flächennutzungsplan vom 17.01.1974 in der Fassung der 7. Änderung vom 23.02.2011.

Hier sind die im Nordwesten von Faulbach ein Mischgebiet im südwestlichen Bereich und ein Allgemeines Wohngebiet im Nordosten dargestellt.

Südöstlich grenzt jenseits der Frankenstraße ein Dorfgebiet, im Nordosten ein Allgemeines Wohngebiet an.

Bisher werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

In seiner Sitzung vom 09.03.2016 beschließt der Gemeinderat Faulbach die **8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Faulbach** mit folgenden Änderungen:

- Änderung der Darstellung von Mischgebiet (MI) in ein beschränktes Gewerbegebiet (GE_b) im Bereich der Grundstücke mit Flur-Nr. 1524, 1541/1, 1542, 1543, 1544, 1545/1, 1546 und 1523 (Teilfläche),
- Änderung der Darstellung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) in Mischgebiet (MI) im Bereich der Grundstücke Flur-Nr.1548 bis einschließlich Flur-Nr. 1552.

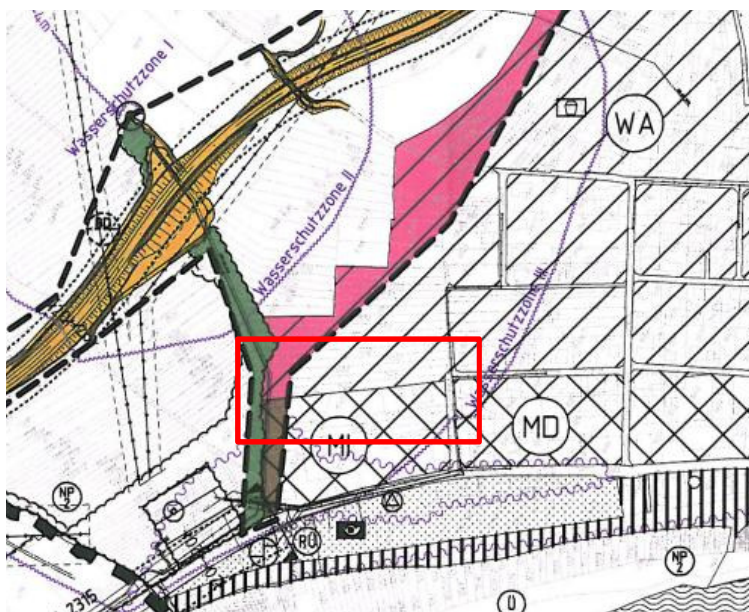
Mit der Planung wird das Architekturbüro Dietz und Partner GbR, Elfershausen, beauftragt.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Erschließung der Bauflächen zu berücksichtigen.

1.2 Lage, Abgrenzung und derzeitige Nutzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich zwischen westlichem Ortsrand von Faulbach und der Ortsumgehung St 2315 und wird derzeit überwiegend als Grünland genutzt.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 12.400 m², davon für die Neudarstellung von Gewerbeflächen mit ca. 6.300 m² und für die Neudarstellung von 6.100 m² eines Mischgebiets.



Änderungsbereich – Darstellungen des rechtsgültigen Bebauungsplans

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Südwesten vom Gewerbegebiet nordöstlich der Hauptstraße,
- im Südosten von Wiesen, Gärten, Bebauung (WA- und MD-Gebiet),
- im Nordosten von Gehölzflächen und Ruderalfluren (Fl.-Nrn. 1557 und 1572)
- im Nordwesten von Containerstellflächen, Aufschüttungen, Wiesen (Fl.-Nr. 1522 und Teilfläche der Fl.-Nr. 1523).

Die Erschließung erfolgt über die Staatsstraße St 2315, die Hauptstraße und die Frankenstraße.

1.3 Rechtsgrundlage

Die vorliegende 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf Grundlage des § 5 BauGB.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert am 20.07.2017 durch Art. 2 Abs.3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375),
- Planzeichenverordnung (PlanZV), vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509)

Schutzgebiete:

Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet.

2. Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans

Für die unmittelbar südwestlich angrenzenden Betriebe („M. Kratzer Brennerservice“ und „M. Kratzer Schweiß- und Industriebedarf“) im angrenzenden Gewerbegebiet besteht ein dringlicher Bedarf zur Erweiterung von Büro-, Lager- und Betriebsflächen. Bereits heute bestehen aus Platzmangel bauliche Provisorien. Durch die Erweiterung vor Ort können zudem zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen entfallen, nachdem diese überwiegend über die bestehenden Zufahrten und Erschließungen angebunden werden können. Die Erweiterung fügt sich zwischen dem westlich gelegenen Umspannwerk und dem östlich angrenzenden Bebauung in die Umgebung ein.

Fehlende Erweiterungsflächen können zur Verlagerung und Abwanderung der Betriebe und Verlust von Arbeitsplätzen in Faulbach führen.

Geeignete bereits erschlossene Alternativstandorte fehlen in Faulbach. Eine alternative Betriebsverlagerung bedingt einen höheren Flächenverbrauch und erhöhten naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf.

Die Gemeinde Faulbach ist bemüht, ausreichend Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen, um für ortsansässige Gewerbetreibende die Möglichkeit zu schaffen, sich zu entwickeln bzw. zu vergrößern.

Die geplante Änderung dient der Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe, die unmittelbar südwestlich anschließen und diese für ihre Entwicklung dringend benötigen.

Des Weiteren sollen neue Wohnflächen in Mischung mit nicht wesentlich störendem Gewerbe im Sinne von § 6 BauNVO in einem nordöstlich anschließenden Mischgebiet mit etwa 4-6 Bauplätzen ermöglicht werden.

3. Planungsvorgaben/ Verhältnis zu übergeordneten Planungen

3.1 Vorgaben des Regionales

Der Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1) bzw. das Landesentwicklungsprogramm LEP stellt den Bereich im Nordwesten von Faulbach als Wasserwirtschaftliches Vorranggebiet das (Karte 2 „Siedlung und Versorgung“) und den Bereich westlich des Ortes bzw. des Umspannwerkes als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Karte 3 „Landschaft und Erholung“) dar.

3.2 Schallschutz

Die Immissionsrichtwerte für Schall der TA-Lärm, Ziff. 6.1 sind im Hinblick auf das angrenzende Allgemeine Wohngebiet einzuhalten. Auf eine bestehende, schalltechnische Prognose des Ing.-Büros Wölfel vom Juni 2019 wird verwiesen. Diese liegt dem parallel aufgestellten Bebauungsplan bei und beinhaltet auch das Mischgebiet.

4. Art und Umfang der Änderung

4.1 Allgemeine Beschreibung des Plangebietes

4.1.1 Naturräumliche Lage

Siehe auch Erläuterung zum Bebauungsplan

4.1.2 Relief, Gestein, Böden

Siehe auch Erläuterung zum Bebauungsplan

4.1.3 Klima

Siehe auch Erläuterung zum Bebauungsplan

4.1.4 Wasserhaushalt

Die leicht nach Süden geneigten Flächen im Nordwesten von Faulbach entwässern über den Neuenbuchergrund sowie östlich davon eine kleine Senke mit Grasweg, die östlich der Hauptstraße in einen Graben mündet, Richtung Main.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wassersensiblen Bereiche vom Main und vom Hainbuchengrund (*Quelle: Kartenviewer BayernAtlas, Naturgefahren-Wassersensible Bereiche*).

4.1.5 Vegetation

Das Plangebiet wird bisher fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt (Acker- und Grünland). Im Süden befinden sich auf einem Grundstück eine Obstbaumreihe, im Nordosten auf einem ehemaligen Gartengrundstück zahlreiche Bäume und Sträucher an der Grundstücksgrenze sowie innerhalb des Grundstückes.

Im Nordwesten und Nordosten schließen Wiesen mit Hecken- und Gehölzstreifen auf hangparallelen Rängen an; sie reichen an zwei Stellen bis ins Plangebiet. Im Westen wird eine Schotterfläche als Container-Stellplatz genutzt. Weiter im Westen außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Umspannwerk für 110 kV.

Im Süden grenzen ein Wohngebiet, im Südwesten ein Gewerbegebiet an.

4.1.6 Tierwelt

Genau Bestandsaufnahmen zu bestimmten Tiergruppen liegen nicht vor; es ist aber davon auszugehen, dass im Bereich der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flur nicht mit besonderen Tiervorkommen zu rechnen ist.

Zu den potentiell vorkommenden Tierarten zählen verschiedene Fledermausarten, welche das Grünland sowie die Gehölze teilweise als Jagdrevier nutzen.

Bei den Vögeln werden die Gehölze möglicherweise als Brut-, Nist-, Zufluchts- oder Nahrungslebensraum genutzt. Möglicherweise dienen die Wiesen und Ackerflächen als Nahrungslebensraum.

4.1.7 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Westen von Faulbach wird geprägt durch:

- den Main mit seinen teilweise Gehölzbestandenen Ufern und der überwiegend als Grünland genutzten Aue,
- die intensiv genutzte landwirtschaftliche Flur mit vielfältigem Nutzungsmosaik,
- die strukturreichen Hänge im Nordosten,
- die bewaldeten Höhen des Maintals.

Den Wiesen und Heckenstrukturen zwischen Staatsstraße St 2315 mit Ortsumgehung und westlichem Ortsrand kommt große Bedeutung für die Einbindung des Ortes in die Landschaft zu.

5. Sonstige Plansachverhalte

5.1 Überschwemmungsgebiet - Wasserhaushalt

5.1.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise im amtlich festgesetzten, aber außerhalb des faktischen Überschwemmungsgebiets des Mains.

Damit wird weder durch Einbauten noch Auffüllungen in den tatsächlichen Retentionsraum des Mains eingegriffen.

Nach § 78 (1) Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen untersagt.

Eine Ausnahme von diesem Verbot ist nur unter den in § 78 (2) WHG genannten Voraussetzungen möglich:

- andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen nicht und können nicht geschaffen werden,
- der Geltungsbereich umfasst teilweise bestehende Bebauung und grenzt unmittelbar an bestehende Bebauung an,
- es sind keine Gefährdungen von Leben oder erhebliche Gesundheits- und Sachschäden zu erwarten,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst,
- die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gegangenen Rückhalteraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen,
- der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt,
- es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten,
- die Belange der Hochwasservorsorge werden beachtet,
- das Bauvorhaben wird so errichtet, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Da es sich hier um bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen handelt, ist eine Ausnahmegenehmigung nicht erforderlich. Zudem liegt der Änderungsbereich außerhalb des faktischen Überschwemmungsgebiets des Mains.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht berührt.

Die Flächen werden im Westen über eine Senke bzw. einen Graben entwässert, der in den Main mündet. Es ist von keinem erhöhten Grundwasserstand auszugehen.

Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

5.1.2 Niederschlagswasser

Eine wasserdurchlässige Gestaltung zur unmittelbaren Versickerung des Niederschlags von Wegen und Plätzen mit Kfz-Verkehr (Stellplätze, Zufahrten) ist grundsätzlich nicht zulässig. Die Zulässigkeit wasserdurchlässiger Oberflächengestaltung ist durch das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu prüfen.

Bei der Planung von Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen/ Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser von Dach- und Wegeflächen soll soweit möglich dem angrenzenden Graben zugeführt werden. Ansonsten soll das unverschmutzte Oberflächenwasser - soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen - möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden. Die entsprechenden Nachweise des Merkblatts sind zu führen. Ggf. ist eine wasserrechtliche Behandlung von Einleitungen erforderlich.

5.2 Flächennutzung

Bei den von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen handelt es sich um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen im Nordwesten von Faulbach. Derzeit werden die Bereiche überwiegend als Grün- und Ackerland genutzt. In Nordosten befindet sich ein ehemaliges Gartengrundstück mit Gehölzbestand, im Süden eine Obstbaumreihe mit Holzlagerung. Die Flächen im Westen dienen als Stellflächen für Container und als Lagerflächen für Erdaushub. Getrennt werden die landwirtschaftliche Nutzflächen und die Lagerflächen von einem Grasweg in einer Mulde; im Norden reichen die Gehölze kleinflächig über den Weg bis in die Ackerflächen.

Die Erschließung führt über diesen Grasweg und die Frankenstraße im Osten.

5.3 Infrastruktur

Im Plangebiet sind bisher keine Versorgungsleitungen vorhanden; eine Neuerschließung ist notwendig. Im Straßenbereich der Hauptstraße sind folgende unterirdischen Versorgungsleitungen vorhanden:

- Wasserversorgungsleitung mit parallelem Steuerungskabel
- Abwasserleitung
- Telekommunikationsleitung
- Stromerdleitung
- Gashauptleitung

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Umspannwerk mit 110-kV-Freileitungen.

Im Plangebiet befinden sich bereits folgende Leitungen:

- Steuerkabel, Stadtwerke Wertheim
- Zubringer Wasserleitung, Stadtwerke Wertheim
- Entleerungsleitung DN 250 PVC, Stadtwerke Wertheim

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung werden die Hauptversorgungsleitungen im Bereich der Änderung soweit notwendig aktualisiert. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die entsprechenden Leitungen zu berücksichtigen.

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das örtliche Netz gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Abwasseranlagen der Gemeinde Faulbach. Bei einer abwassertechnischen Erschließung des Plangebietes ist zu berücksichtigen, dass das weiterführende Netz mit seinen Sonderbauwerken (Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken) ausreichend leistungsfähig ist und anfallendes Abwasser dem Stand der Technik entsprechend abgeleitet und gereinigt werden kann. Die Erweiterung der Gewerbeflächen ist in der aktuellen Kanalisationsplanung nach Flächenumfang, Versiegelungsgrad und Abwasseranfall entsprechen zu berücksichtigen.

Im Bereich hoher Grundwasserstände werden Bauweisen gewählt, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen (z.B. wasserdichte Wannen), da gezielte Grundwasserabsenkungen wasserwirtschaftlich nicht vertretbar sind.

Es befinden sich bisher keine Telekommunikationsleitungen im Geltungsbereich.

Für das Umspannwerk mit 110 kV im Westen des Plangebietes dürfen Bestand, Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Die Schutzzonen für die Leitungen sind zu beachten.

5.4 Verkehr/ Erschließung

Die Staatsstraße St 2315 verläuft im Maintal zwischen Miltenberg und Kreuzwertheim auf der rechten Mainseite. Für Faulbach besteht eine Ortsumfahrung.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Haupt- bzw. die Frankenstraße.

5.5 Immissionsschutz

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes werden für die entstehenden Gewerbegebietsflächen zulässige Geräuschkontingente festgelegt. Die Einschränkung der zulässigen Kontingente ergibt sich durch den Schutzanspruch der nächst gelegenen Wohnnutzungen.

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten:

L_{EK} tags 58 db(A)

L_{EK} nachts 43 db(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Eine aktualisierte Schallimmissionsprognose des Ing.-Büros Wölfel mit Vorschlag für die Festsetzungen vom 28.06.2019 liegt dazu vor.

Die Immissionskontingente ermöglichen die Verträglichkeit mit dem nördlich anschließend geplanten Mischgebiet.

5.6 Brandschutz

Die erforderliche Erreichbarkeit durch die Feuerwehr, die Löschwasserversorgung sowie die Ausstattung mit Hydranten sind zu gewährleisten.

Bei der Baueingabe sind die Belange des baulichen Brandschutzes zu beachten.

5.7 Denkmalschutz

Der Änderungsbereich lag bis zum Zeitpunkt des Vorentwurfs außerhalb von Bodendenkmälern. Eine durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ausgesprochene Denkmalvermutung führte jedoch zu bodenarchäologischen Sondierungsgrabungen auf den Grundstücken Flur-Nr. 1541/1, 1542, 1543, 1544, 1545/1 (Gmkg. Faulbach).

Bei diesen (Grabungsbericht des Fachbüros ITV - „In terra veritas“) wurden relevante Funde festgestellt (Siedlungsausschnitte der späten Bronzezeit/frühe Eisenzeit sowie des Spätmittelalters).

Gemäß Schreiben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (M-2018-294-2_0_S1) vom 21.03.2018 ist eine Freigabe für den bodenarchäologisch untersuchten Teil zur bauseitigen Nutzung erfolgt.

Für eine nicht in der ersten Sondierung (26.02. – 06.03.2018) berücksichtigten nord-westlichen Teilbereich (Flur-Nr. 1523 Tf. / 1524) wurden bei einer zweiten Grabung (09.05.2018 – Protokoll Fa. ITV) keine bodendenkmalpflegerischen Funde erhoben.

Sollte es z.B. durch Umplanungen zu weiteren Bodeneingriffen in archäologisch bisher nicht untersuchten Bereichen des Vorhabens kommen, ist ein erneutes Erlaubnisverfahren nach Art. 7.1 BayDSchG notwendig.

Zwischenzeitlich wurde das im Denkmalatlas Bayern verzeichnete Bodendenkmal D-6-6222-0028 (Siedlung der Metallzeiten – Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert) bis auf den Änderungsbereich erweitert.

Für den Änderungsbereich des Gewerbegebiets sind bei etwaigen Funden die Bestimmungen gemäß Denkmalschutzgesetz zu beachten (Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz). Für den Änderungsbereich des Mischgebiets gelten Art. 7 Abs. 1 und 2. Hier sind vor der weiteren Bebauungsplanung bodenarchäologischen Sondierungen erforderlich.

Baudenkmäler befinden sich nicht im Änderungsbereich.

6. Landschaftsplanerischer Beitrag – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft – Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Eingriffswirkungen

Beeinträchtigung des Geländes /Reliefs

Veränderungen des natürlichen Geländes sind aufgrund der potentiell großen Gebäudekomplexe möglich, in Anbetracht des geringen Gefälles jedoch nicht zu erwarten.

Vermeidung, Minderung des Eingriffs:

Erschließung und Bebauung sollen sich der Geländesituation anpassen.

Beeinträchtigung des Bodens

Die erheblichsten Auswirkungen haben Versiegelung und Überbauung durch die Errichtung von Gebäuden bzw. deren Erschließung mit Zufahrten.

Sie wirken auf den Boden, u.a. durch:

- Unterbindung des Gasaustausches Boden - Luft mit Unterbindung der natürlichen Regulationsleistungen des Bodens,
- Inaktivierung von Bodenleben - Verlust von Lebensraum,
- potentielle Abflussverstärkung des Niederschlagswassers mit Verstärkung von Hochwasserspitzen, Verminderung der Grundwasserneubildung,
- lokalklimatische Überhitzung, Verlust von Kaltluftentstehungsfläche.

Vermeidung, Minderung des Eingriffs:

- ⇒ Behandlung des Oberbodens nach den einschlägigen DIN Normen,
- ⇒ Empfehlung von versickerungsfähigen Belägen für die Erschließungsflächen, Stell- und Parkflächen,
- ⇒ Empfehlung zur Regenwasserrückhaltung in Zisternen bzw. Rückhalte mulden,
- ⇒ Empfehlung zur extensiven Dachbegrünung auf flach geneigten Dächern,
- ⇒ Ausgleich für die reduzierten Grünflächen.

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes/Ortsbildes

Die vorgesehenen Bauflächen liegen im Maintal, einem zwar vielfältig, dennoch intensiv genutztem Lebensraum mit Siedlungsflächen, ausgedehnten Acker- und Wiesenflächen, einzelnen Gehölzen sowie Bereichen mit Ufergehölzen, Hochstaudenfluren, Röhrichten.

Durch die Umwidmung von MI- und WA- Gebiet in GE- und MI-Gebiet entsprechend dem aktuellen Bedarf sind kurz- bis mittelfristig Veränderungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Sie können durch eine Eingrünung an den Grundstücksgrenzen und im Bereich der Gebäudekomplexe verringert werden.

Vermeidung, Minderung des Eingriffs

- ⇒ Erhaltungsgebot für Gehölze wie z.B. die kleinen Feldgehölze im Nordwesten und die Gehölze im Nordosten
- ⇒ Pflanzgebot für hochstämmige Bäume, Bäume 2./3. Ordnung in Zuordnung zu Gebäuden
- ⇒ Pflanzung von Hecken im nordwestlichen Bereich zur Überleitung in die Landschaft

Beeinträchtigung von Lebensräumen

Im Zuge der zu erwartenden, dichten Bebauung der Flächen gehen Lebensräume der offenen Landschaft wie Grünland, Acker, Gehölze, Sukzessionsflächen verloren.

Vermeidung, Minderung des Eingriffs:

- ⇒ Weitgehender Bestandsschutz für Gehölze sowie massive Eingrünung der Flächen, ansonsten Rodung von Gehölzen ausschließlich in der Zeit vom 01.10.-28.02.,
- ⇒ Artenschutzrechtliche, Konflikt vermeidende Maßnahmen Baufeldräumung ausschließlich in der Zeit vom 15.09.-15.03.
Ausnahmen:
 - wenn zuvor durch Mulchen/ Abschälen rasiger bzw. krautiger Vegetationsbestände in der Zeit vom 15.09.-15.03. die Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Vogelarten unattraktiv gestaltet werden oder
 - wenn durch eine Fachkraft sichergestellt wird, dass sich keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Vogelarten im Baufeld befinden.
- ⇒ Festsetzung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen.

6.2 Ausgleich

6.2.1 Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes

Die Bewertung und Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes erfolgt (*) in Anlehnung an den Bayerischen „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand 2003).

Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere

Aufgrund des hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrades (GRZ > 0,35 bzw. Maximalversiegelung) wird die Eingriffsschwere des geplanten Baugebietes dem Typ A zugeordnet.

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt aufgrund von Vorbelastungen des Naturhaushaltes, wie z.B. durch Straßen, Siedlung, ausgeräumte Landschaft, ... (*).

Aufgrund der bestehenden Nutzung des Gebietes wird der Änderungsbereich wie folgt bewertet:

Kategorie I,

Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

- die Container-Stellfläche (Schotter) im Westen des bestehenden Gewerbegebietes,
- die Bodenaushub-Mieten mit Ruderalflur/Sukzession im Nordwesten,
- der Wiesenweg, die intensiv genutzten Wiesenflächen sowie die Ruderalfluren im Nordwesten,
- die Ackerflächen im Norden.

Kategorie II,

Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

- die Obstbaumreihe im Norden des bestehenden Gewerbegebietes (Obstgehölze ≤ 30 Jahre),
- die Gehölze und das ehemalige Gartengrundstück im Nordosten (Laubgehölze ≤ 30 Jahre),
- die Wiesen im Nordosten,
- der Gehölzrand im Nordwesten sowie
- die kleinen Feldgehölze östlich des Grasweges.

Kompensationsfaktor/

Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes

Eingriffsschwere:

Gebietstyp A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ $> 0,35$)

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild/ Kategorie I

⇒ *Kompensationsfaktor: 0,3 – 0,6*

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild/ Kategorie II

⇒ *Kompensationsfaktor: 0,8 – 1,0*

Voraussichtlicher Ausgleichsbedarf:

Fläche der Gebietskategorie I – ca. $7.500 \text{ m}^2 \times 0,3 - 0,6 = 2.250 \text{ m}^2 - 4.500 \text{ m}^2$

Fläche der Gebietskategorie II – ca. $4.900 \text{ m}^2 \times 0,8 - 1,0 = 3.920 \text{ m}^2 - 4.900 \text{ m}^2$.

Der voraussichtliche Ausgleichsbedarf bewegt sich zwischen 6.170 m^2 und 9.400 m^2 .

6.2.2 Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes

Der erforderliche Ausgleich kann im Gebiet „Mainbrunn“ (Flur-Nr. 11785, Gmkg. Faulbach) nachgewiesen werden.

Dort ist die Entwicklung eines naturnahen Laubmischwalds mit höherem Alt- und Totholzanteil ohne forstliche Bewirtschaftung (Erhalt des LRT-Charakters, Verbesserung des Erhaltungszustands) vorgesehen bzw. eingeleitet.

7. Artenschutz

Im Rahmen der Planaufstellung ist das Eintreten vorhabenbedingter artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG – Tötung/ Verletzung, Störung, Schädigung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten) gegenüber nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und durch die Vogelschutz-Richtlinie geschützten Arten zu prüfen.

(Potentiell) betroffen sind nach Relevanzprüfung folgende Arten oder Artengruppen:

- Vögel – ökologische Gilde der Siedlungsbereiche (Hecken- und Bodenbrüter, ggf. an Gebäuden oder in Holzlagern nistende Arten),
- Fledermäuse, die sich evtl. in oder an den Gebäuden bzw. Bäumen aufhalten.

Das Vorkommen sonstiger geschützter Arten wird aufgrund der anzutreffenden Habitatstrukturen ausgeschlossen. Besondere Habitatbäume von Vögeln oder Fledermäusen mit Höhlen oder sonstigen Verstecken wurden nicht festgestellt. Zauneidechsen wurden im Änderungsbereich nicht festgestellt.

Folgende artenschutzrechtliche, Konflikt vermeidende Maßnahmen sind zu treffen:

- Rodungsarbeiten von Gehölzen ausschließlich in der Zeit vom 1.10. – 28.02.
- Baufeldräumung ausschließlich in der Zeit vom 15.09. - 15.03. oder wenn zuvor das Baufeld z.B. durch Mulchen/ Abschälen rasiger und krautiger Vegetationsbestände in der Zeit vom 15.09. – 15.03. als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte von Vogelarten unattraktiv gestaltet und erhalten wird oder wenn durch eine Fachkraft sichergestellt ist, dass sich keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätte von Vogelarten im Baufeld befinden.
- Abbruch oder Umbau von für Fledermäuse oder Vögel zugänglichen bzw. genutzten Gebäuden ausschließlich in der Zeit vom 1.10. – 28.02., ein Abbruch/ Umbau zwischen 1.03. und 30.09. ist möglich, wenn zuvor keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Vogelarten festgestellt werden.

Prognose der Verbotstatbestände

Für die betroffene ökologische Gilde der Vogelarten der strukturreichen Kulturlandschaft (hier: Wiese, strukturreicher Garten mit Baum- und Strauchbestand, jüngerer Streuobstbestand) sind bei Beachtung der o. a. Konflikt vermeidenden Maßnahmen keine Verbotstatbestände durch Schädigung, Störung und Tötung gemäß § 44 BNatSchG zu prognostizieren.

Im räumlich-funktionalen Zusammenhang verbleiben in qualitativ und quantitativ ausreichendem Maße Lebensstätten der Arten der ökologischen Gilde. Durch Bau und Betrieb des Gewerbe- und Mischgebietes ist kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko zu erwarten. Kollisionen durch betriebsinternen Verkehr sind aufgrund der geringen Fahrgeschwindigkeiten auszuschließen.

Der 8. Änderung des Flächennutzungsplans stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Elfershausen-Engenthal,
den 27.03.2017,
ergänzt den 11.10.2017 / 22.07.2019



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

Faulbach, den

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