



MARKT BÜRGSTADT LANDKREIS MILTENBERG

6. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich der Fl.-Nrn.

**1426/3, 1434/4, 2494/6, 2494/10, 3526/4, 3519,
3526/2, 3526/5, 3526/6 und 3531/7**

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung**
- 2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes**
- 3 Umweltbericht**
 - 3.1 Inhalt und Ziel der Flächennutzungsplanänderung**
 - 3.2 Untersuchungsrahmen und -methoden für die Umweltprüfung**
 - 3.3 Umweltschutzziele**
 - 3.4 Beschreibung der Wirkfaktoren**
 - 3.5 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen**
 - 3.6 Eingriffsregelung - Vermeidung, Minderung und Ausgleich/Ersatz der nachteiligen Umweltauswirkungen**
 - 3.7 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**
 - 3.8 Sonstige**
 - 3.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**
- 4 Aufstellungsverfahren**
- 5 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis**

1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Der Markt Bürgstadt hat am 25.07.2017 die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Fl.-Nrn. 1426/3, 1434/4, 2494/6, 2494/10, 3526/4, 3519, 3526/2, 3526/5, 3526/6 und 3531/7 beschlossen.

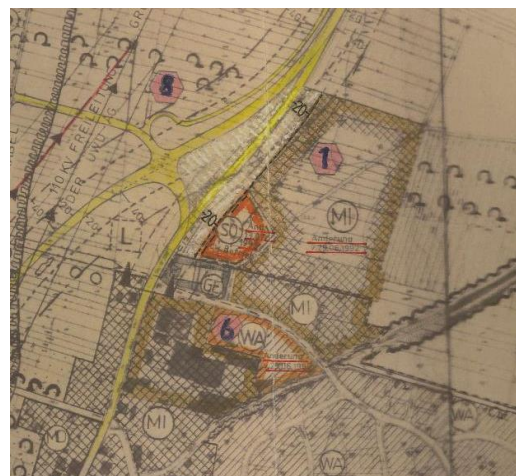
Es wurde bereits ein Bebauungsplan für den Bereich des Sondergebietes „Main-Vinotel“ erstellt.

Die Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, der F-Plan ist deshalb für diesen Bereich zu ändern.

Diese Änderung ist auch erforderlich, um den geänderten Straßenverlauf der Freudenberger Straße und der Umgehungsstraße korrekt darzustellen.



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan



Änderungen 1992 und 1993

Die Flächen werden als Sondergebiet SO und Mischgebiet MI ausgewiesen.



Flächennutzungsplan nachher

2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt nördlich des Ortszentrums Bürgstadt. Im Nordwesten grenzt die St 2310 sowie die Freudenberger Straße und im Osten der Bainweg an.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurnummern: 1426/3, 1434/4, 2494/6, 2494/10, 3526/4, 3519, 3526/2, 3526/5, 3526/6 und 3531/7.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,86 ha und liegt auf einer Höhe von ca. 140-145 m ü. NN.

Der Geltungsbereich grenzt an folgende Flurstücke:

im Nordosten: 1426/4, 1434/3, 2494/5, 3517, 3518, 3520

im Südosten: 3545/2 (Teilfläche)

im Südwesten: 3531/6, 3526/3, 2494/7, 1434/5

im Nordwesten: 1426/2, 1426/5 (Teilfläche)

3. Umweltbericht

3.1 Inhalt und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Inhalt der Flächennutzungsplanänderung ist die Anpassung der Darstellung und Änderung der Nutzungsart im Bereich des Bebauungsplanes „Main-Vinotel“ und der zukünftigen Nutzungsänderung bzw. Bauplanaufstellung des Weingutes Sturm.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Main-Vinotel“, ist die Flächennutzungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erforderlich.

3.2 Untersuchungsrahmen und -methoden für die Umweltprüfung

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens erfolgt in Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) über die Planung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden bisher berücksichtigt:

- Regionalplan Bayerischer Untermain
- Flächennutzungsplan des Marktes Bürgstadt
- Geländebegehung 05.09.2017
- Artenschutzrechtliche Beurteilung (ASB)
- Umweltbericht „Main-Vinotel“

Die zu erwartenden Wirkfaktoren wurden auf der Grundlage des Umweltberichtes „Main-Vinotel“ abgeschätzt.

3.3 Umweltschutzziele

Es wurden die einschlägigen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze (insbes. Eingriffsregelung des § 1a BauGB i.V.m. §§ 13 ff. BNatSchG und § 6 BayNatSchG), das Immissions-, Wasser-, Boden- und Denkmalschutzrecht berücksichtigt.

3.4 Beschreibung der Wirkfaktoren

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden.

Baubedingte Wirkfaktoren, die vorübergehenden Beeinträchtigungen während der Bauarbeiten verursachen:

- erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Erschließungswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- vorübergehende Flächeninanspruchnahme im Bereich von Lagerflächen und Baufeldern
- vorübergehende Lärm- und Schadstoffemissionen, Abgase, Erschütterungen

Der Wirkraum ist auf den Planungsumgriff sowie die für die Erschließung notwendigen Bereiche beschränkt. Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz sowie angrenzende Wohnnutzungen sind ausgeschlossen.

Anlage- bzw. planbedingte Wirkfaktoren ergeben sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan und wirken sich dauerhaft auch auf die nähere und ggf. weitere Umgebung (Lebensraum, Naturhaushalt, Erholungsnutzung, evtl. Fernwirkungen) aus:

- dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Neuschaffung von Bauflächen, somit einhergehender Verlust von Grünflächen und ungenutzten Flächen sowie Beeinträchtigungen / Verlust von Funktionen des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Klima)

Betriebsbedingte Wirkfaktoren entstehen durch die Nutzung und das damit verbundene Verkehrsaufkommen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.

3.5 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im ungeplanten Zustand werden im Folgenden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Im Rahmen der Planung berücksichtigte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die zur Reduzierung von negativen Umweltauswirkungen beitragen, werden den Schutzgütern im Einzelnen zugeordnet.

3.5.1 Schutzgut Mensch

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Main-Vinotel“ und die geplante Erweiterungsfläche des Weingutes Sturm hat geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Der Geltungsbereich befindet sich im Kreuzungsbereich der St 2310 und der Freudenberger Straße am Rand der geschlossenen Ortsbebauung.

Vorbelastungen

Es bestehen Vorbelastungen durch den Verkehr an der St 2310 und Freudenberger Straße.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Baubedingte, vorübergehende Störungen im näheren Umfeld durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen)

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Pflanzgebote zur Grün- und Freiraumgestaltung sowie zur Einbindung in die Landschaft
- Erhalt von Grünflächen und Gehölzstrukturen
- Versickerung von Regenwasser im Plangebiet

Bewertung

Baubedingt ist von einer höheren Belastung von Anwohnern, Spaziergängern und Radfahrern im Umfeld des Geltungsbereiches auszugehen.

Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch ist als mittel einzustufen.

3.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die geplante Bebauung führt zu einem Verlust von Lebensräumen geringer Wertigkeit. Streng geschützte Arten werden durch den Eingriff nicht beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Bayerischer Odenwald. Schutzgebiete und Biotope sind nicht vorhanden.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Verlust des Standortes für Pflanzen und Lebensraum für Tierarten der Grünflächen, Hecken- und Baumgehölze
- Verlust der Lebensraumfunktion durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme für Kleinsäuger und Insekten
- Störung/Beunruhigung störungsempfindlicher Tierarten, insbesondere während der Bauzeit

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Vogel- und Insektenarten sind Gehölzrodungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar gem. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG zulässig
- Ergänzung des Gehölzbestandes durch grünordnerische Festsetzungen (Pflanzgebote)
- Verwendung standortgerechter Laubgehölzarten

Bewertung

Der Geltungsbereich besitzt auf Grund der Nutzung eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Aufgrund dessen sind bei Durchführung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen als mittel einzustufen.

3.5.3 Schutzgut Boden

Bodenaufbau: Braunerde, verbreitet Parabraunerde aus Schluff bis Schluff Ton (Löss Lehm)

Bodendenkmäler und Geotope sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- dauerhafter und vollständiger Verlust natürlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung (Bauflächen, Erschließung)
- Eingriffe in das natürliche Bodengefüge im Zuge der Bebauung

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das zwingend erforderliche Maß
- Pflanzgebote

Bewertung

Nach Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind aufgrund der zulässigen Bodenneuversiegelung und der Eingriffe in das Bodengefüge die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden unter Berücksichtigung der aktuellen Standortqualität und Vorbelastungen als hoch zu bewerten.

3.5.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Angaben zu Grundwasser-Flurabständen liegen nicht vor.

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und wassersensible Bereiche sind durch die Planung nicht betroffen.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Verminderung der Grundwasserneubildung durch neue Flächenversiegelung
- zunehmend oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Flächenversiegelung auf die für die bauliche Entwicklung erforderlichen Flächen

Bewertung

Die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Schutzgut Wasser sind während der Bauphase als mittel und die Beeinträchtigungen insgesamt als hoch zu bewerten.

3.5.5 Schutzgut Klima / Luft

In der Region herrscht ein mildes Klima mit nur wenigen Frosttagen im Winter.

Lufthygienisch bedenkliche Vorbelastungen im Planungsgebiet sind nicht vorhanden.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- geringe Erhöhung von Schadstoffimmissionen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Erhalt klimatischer Ausgleichsfunktionen durch Pflanzgebote
- Begrünung im Bereich unbebauter Grundstücksflächen
- Minimierung des Versiegelungsgrades

Bewertung

Nachteilige Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Schutzgut Klima/Luft sind in geringem Maße gegeben.

Bedenkliche lufthygienische Belastungen unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen durch die geplante Bebauung bzw. Nutzung ist nicht zu erwarten. Die Umweltauswirkungen sind als gering zu bewerten.

3.5.6 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist bereits zu einem großen Teil überbaut oder wird derzeit landwirtschaftlich bzw. als Parkfläche genutzt.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch den Verkehrsknotenpunkt und die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie Wohnbebauung.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Vorübergehende Störungen durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (Lärm, Erschütterungen)

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Pflanzgebote zur Grüngestaltung sowie Einbindung in die Landschaft

Bewertung

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, insbesondere der Pflanzangebote zur Eingrünung sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als Mittel zu bewerten.

3.5.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Denkmäler erfasst.

Hinweise auf Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht vorhanden.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Hinweis zur Meldepflicht und Sicherung von Bodendenkmälern bei Fund gemäß Art. 8 BayDSchG

Bewertung

Beeinträchtigungen von Kultur-, Bau- oder Bodendenkmälern sind nicht zu erwarten.

3.5.8 Wechselwirkungen

Flächenversiegelung und Geländeänderungen im Bereich der Baukörper und der Erschließungsflächen verursachen nachhaltige negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen (Lebensraumpotenzial, Boden-/Wasserhaushalt) in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Schadstofffilter und Wasserspeicher). Der Verlust von Grünflächen wirkt sich nachteilig auf das Landschaftsbild aus und hat zugleich auch einen Verlust von Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt zur Folge.

3.5.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht von zusätzlichen nachteiligen Veränderungen für die einzelnen Schutzgüter auszugehen.

Veränderungen innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereiches sind kaum zu erwarten. Das Plangebiet bleibt hinsichtlich seiner Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt, für das Landschaftsbild und für die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Versickerungsfähigkeit des Bodens, Lebensraumpotenzial) bestehen.

- keine Überbauung und Flächenversiegelung
- Erhalt der Strukturvielfalt auf den Grünflächen

3.6 Eingriffsregelung – Vermeidung, Minderung und Ausgleich/Ersatz der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Maßnahmen zur Minderung negativer Umweltauswirkungen können in der Flächennutzungsplanung nur als pauschale Planungsempfehlung formuliert werden.

So sind Überlegungen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Maßnahmen zur Verringerung der Versiegelung, Maßnahmen zur Baugestaltung und Grünordnung zu nennen, die zu einer gestalterischen Einbindung der geplanten Nutzungen in den Landschaftsraum und zu einer Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter beitragen.

Diese werden in den nachfolgenden Planungsebenen des verbindlichen Bebauungsplanes oder im Rahmen von Bauanträgen konkretisiert.

3.7 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Es wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten untersucht, da es keine Alternativen gibt. Die bestehenden Flächen würden bei Nichtumsetzung des Vorhabens wie bisher genutzt.

3.8 Sonstige

3.8.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Zur Verhinderung negativer Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Umwelt ist die Beobachtung noch nicht absehbarer Umweltauswirkungen und ggf. die Ergreifung steuernder Maßnahmen erforderlich. Erhebliche und dauerhafte nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben nach Realisierung des Bebauungsplans einschließlich der planerischen und textlichen Festsetzungen voraussichtlich nicht. Verbindliche Monitoring Maßnahmen werden daher nicht festgesetzt.

3.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Main-Vinothek“ und die Grundlage für die Erweiterung des Weingutes Sturm geschaffen.

Durch die Überbauung der Grundstücke sind hohe Risiken hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser zu erwarten.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	gering	mittel	mittel	mittel
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	mittel	mittel
Boden	gering	hoch	hoch	hoch
Wasser	mittel	hoch	hoch	hoch
Klima /Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaft / Landschaftsbild	gering	mittel	mittel	mittel
Kultur / sonstige Sachgüter	keine	keine	keine	keine

4 Aufstellungsverfahren

Der Markt Bürgstadt hat am 25.07.2017 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 01.10.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Es wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.09.2019 über die Planung informiert und um eine Stellungnahme bis 08.11.2019 gebeten:

1. Abwasserzweckverband Main-Mud, Miltenberg
2. Amt für Digitalisierung, Breitband + Vermessung, Aschaffenburg
3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt
4. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf
6. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
8. Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
9. Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg
10. Kabel Deutschland Vertrieb, Service GmbH & Co. KG, Nürnberg
11. Landratsamt Miltenberg
12. PLEdoc GmbH, Essen
13. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
14. Regierung von Unterfranken, Gewerbeaufsichtsamt, Würzburg
15. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
16. Regionaler Planungsverband, Region 1 - Bayerischer Untermain, Aschaffenburg
17. Staatliches Bauamt Aschaffenburg
18. Stadt Freudenberg
19. Stadt Miltenberg
20. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Der Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.09.2019 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.10.2019 bis 08.11.2019 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom bis zum beteiligt.

Der Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

5 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wurde zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), wurde zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), wurde zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), wurde zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), wurde zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Markt Bürgstadt: Flächennutzungsplan rechtskräftig 18.05.1987

Internet: BayernAtlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>



**Markt Bürgstadt
Große Maingasse 1
63927 Bürgstadt**

aufgestellt:

Bürgstadt, den 18.09.2019

Bürgstadt, den 29.06.2021

Bürgstadt, den 03.12.2021

.....
Thomas Grün
1. Bürgermeister

Bearbeitung:

Ingenieurbüro Bernd Eilbacher

Bischoffstraße 62
63897 Miltenberg
Tel. 09371/ 7066
bauleitplanung@ibemil.de