

Gemeinde: Urspringen
Kreis: Main-Spessart

27.07.2023



9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Urspringen

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Vorentwurf

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

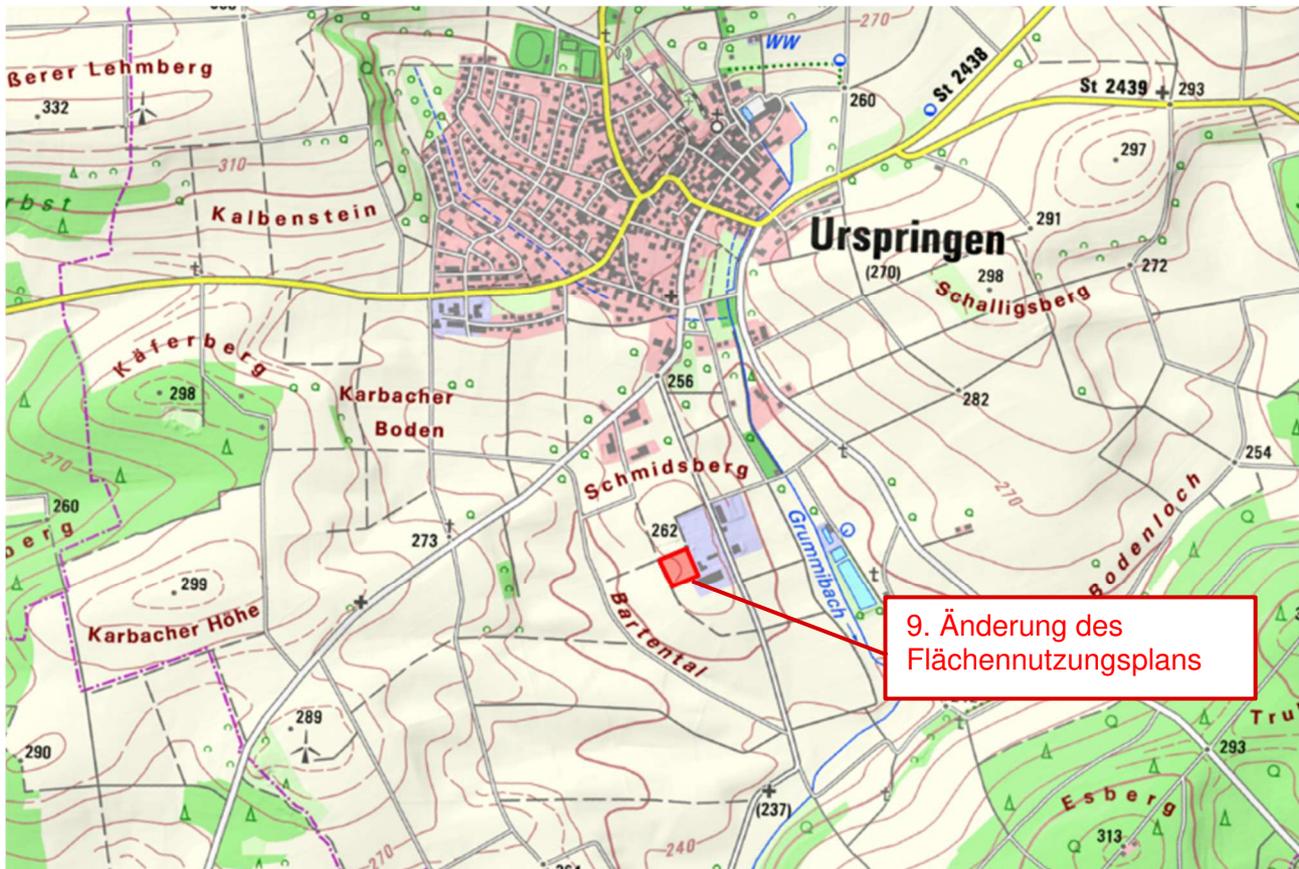


Urs22-0001

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	3
2.	Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen	3
3.	Lage im Raum	5
3.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.1.1	Landesplanung	6
3.1.2	Regionalplan	10
3.2	Flächennutzungsplan	15
3.3	Landschaftsplan	16
4.	Planungsalternativen	16
5.	Städtebau und Planungskonzept	16
5.1	Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen	17
5.2	Abwasserbeseitigung	17
5.3	Wasserversorgung	17
5.4	Oberflächenwasser	17
5.5	Energieversorgung	17
5.6	Abfallbeseitigung	17
5.7	Kommunikation	17
5.8	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	18
5.9	Verwirklichung der Baumaßnahme	18
6.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen	18
6.1	Artenschutz und Grünordnung	18
7.	Umweltbericht	19
8.	Denkmalschutz	19
9.	Schallschutz	19
10.	Verfahren	20

Anlage 1 Umweltbericht



[1] Übersichtskarte, Bayernatlas Plus (© Daten:geoportal.bayern.de, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics), Topographische Karte, bearbeitet von Auktor Ingenieur GmbH am 07.03.2023

1. Planungserfordernis

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen gemäß § 8 BauNVO westlich des bestehenden Gewerbegebietes „Am Schmiedsberg“ plant die Gemeinde Urspringen den aktuellen Bedarf eines ansässigen Betriebes an gewerblichen Bauflächen zur Erweiterung zu decken.

Die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes überplante Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Die Fläche wird als Parkplatz- und Lagerfläche genutzt und ist bis auf den westlichen und östlichen Randbereich versiegelt.

Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist daher notwendig.

Die geplante Gesamtgröße der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen beträgt ca. 0,66 ha.

Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, wird die 2. Bebauungsplanänderung „Am Schmiedsberg“, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, planungsrechtlich vorbereitet.

2. Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen

Das geplante Gebiet ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Urspringen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Daher ist ein Bauleitplanverfahren mit Änderung des

Flächennutzungsplanes und Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Schmiedsberg“ notwendig.

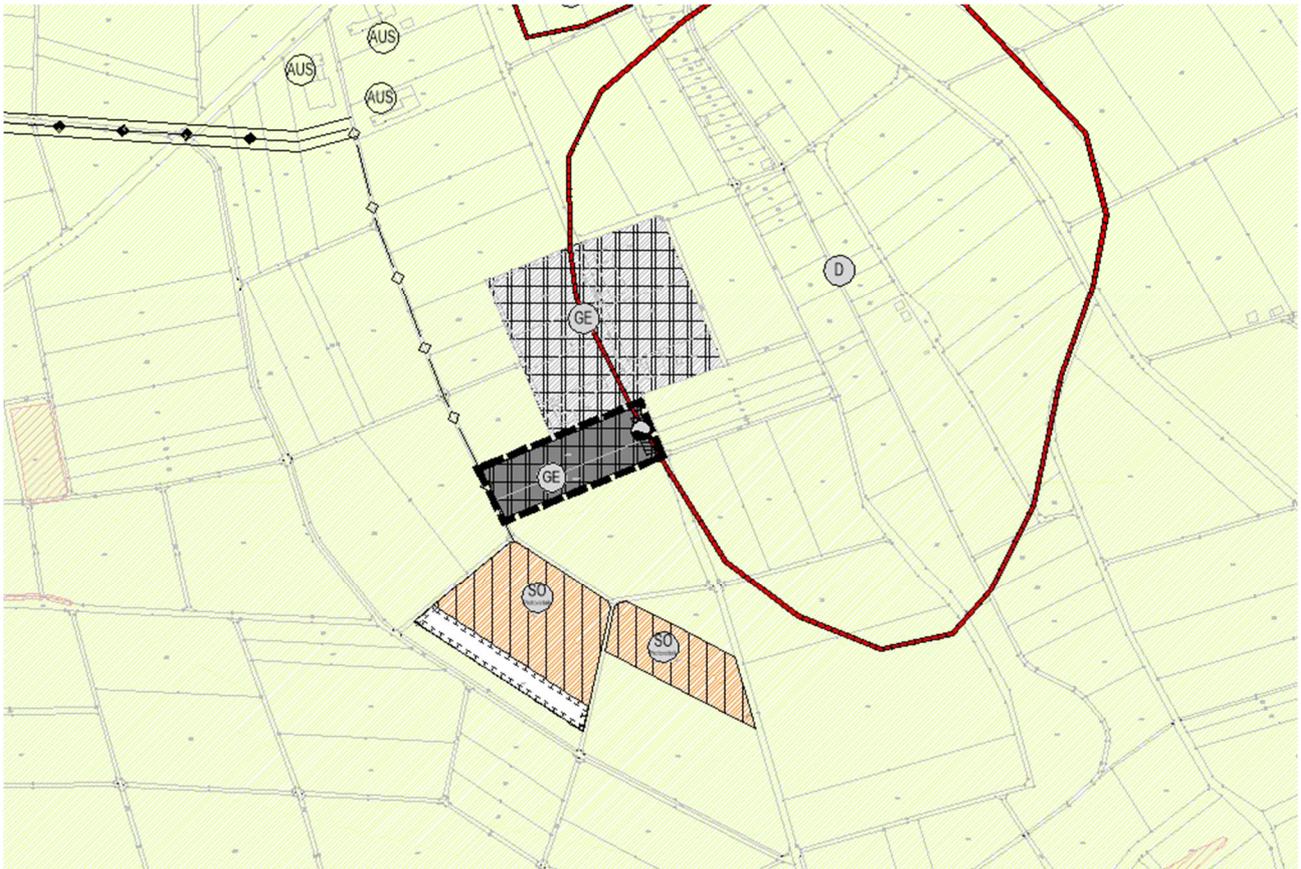
Das Baugesetzbuch schreibt hierfür in § 2 Abs. 4 die Durchführung einer Umweltprüfung vor, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Zudem unterliegt die Planung der Verpflichtung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen, da aufgrund der Aufstellung dieses Bauleitplanes ein Eingriff in Natur- und Landschaft zu erwarten ist.

Die Gemeinde Urspringen will mit der Bereitstellung der bereits genannten Bauflächen unter anderem die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes ermöglichen.

Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der geplanten Maßnahmen zu schaffen, wird die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Wirksamer Flächennutzungsplan



[2] 8. Änderung, wirksamer Flächennutzungsplan (Ausschnitt) Gemeinde Urspringen

Außerhalb des dargestellten Änderungsbereiches behält der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Urspringen uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

Der Auftrag zur Ausarbeitung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9, 97080 Würzburg, übertragen.

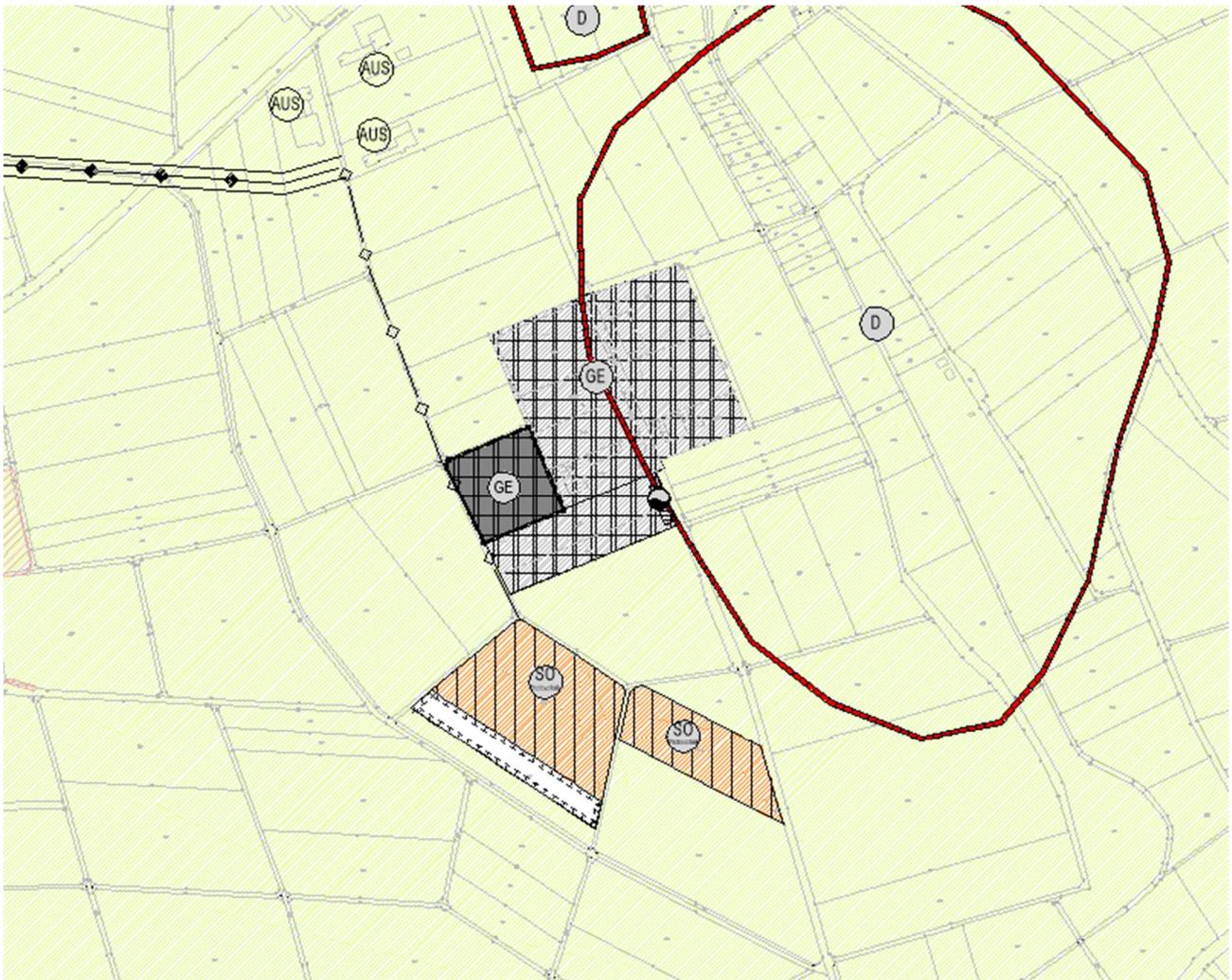
3. Lage im Raum

Die Gemeinde Urspringen befindet sich im Landkreis Main-Spessart des Regierungsbezirkes Unterfranken, ca. 30 km nordwestlich des Regionalzentrums Würzburg sowie ca. 10 km nordöstlich des Mittelzentrums Marktheidenfeld.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) liegt die Gemeinde Urspringen im allgemein ländlichen Raum.

Die geplante Gewerbegebietserweiterung liegt westlich des bestehenden Gewerbegebiets „Am Schmiedsberg“.

Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen direkt an bestehende Gewerbeflächen an. Nördlich und Östlich begrenzen Wirtschaftswege das Plangebiet. Im Norden befindet sich eine unkultivierte Fläche, im Osten landwirtschaftliche Flächen.



[3] Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung), Auktor Ingenieur GmbH 08.03.2023

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landesplanung

Im Weiteren werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wie folgt beachtet:

Baugesetzbuch

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach §1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können“.

§ 202 BauGB Schutz des Mutterbodens

„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

Im Bebauungsplan sind die entsprechenden Maßnahmen zum Umgang mit Grund und Boden nachrichtlich festzusetzen.

Grundsätze der Raumordnung (BayLplG Art. 6 – gekürzte Darstellung):

„Nachhaltige Raumentwicklung:

Im gesamten Staatsgebiet und in seinen Teilräumen sollen ausgeglichene infrastrukturelle, wirtschaftliche, ökologische, soziale und kulturelle Verhältnisse angestrebt werden. Dabei sollen in allen Teilräumen die nachhaltige Daseinsvorsorge gesichert, nachhaltiges Wirtschaftswachstum und Innovation unterstützt, Entwicklungspotenziale und eine raumtypische Biodiversität gesichert, Gestaltungsmöglichkeiten mittel- und langfristig offengehalten und Ressourcen geschützt werden. Demographischen, wirtschaftlichen, sozialen und anderen raumstrukturverändernden Herausforderungen soll Rechnung getragen werden. Auf einen Ausgleich raumstruktureller Ungleichgewichte zwischen den einzelnen Teilräumen soll hingewirkt werden.

Raumstruktur:

(...) Ländliche Teilräume sollen unter Berücksichtigung ihrer unterschiedlichen wirtschaftlichen und naturspezifischen Entwicklungspotenziale als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung erhalten und entwickelt werden. (...)Die weitere Zerschneidung der offenen Landschaft und von Waldflächen soll so weit wie möglich vermieden werden; die Flächeninanspruchnahme im Freiraum soll begrenzt werden. Der Umfang einer erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll vermindert werden, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen.

Versorgungs- und Infrastrukturausstattung:

(...)

Energieversorgung:

(...)

Wettbewerbsfähige Wirtschaftsstrukturen:

(...) *Die räumlichen Voraussetzungen für die Land- und Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die Nahrungs- und Rohstoffproduktion sollen erhalten und entwickelt werden.*

Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild Bayerns soll in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Kultur- und Naturlandschaften sollen erhalten und entwickelt werden. (...) Es sollen die räumlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die Land- und Forstwirtschaft und der Naturschutz ihren Beitrag dazu leisten können, das Landschaftsbild und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Ökologische Funktionen des Raums:

Der Raum soll in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden, des Wasserhaushalts, des Klimas, der Erholung sowie als Lebensraum der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen entwickelt, gesichert oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederhergestellt werden. Wirtschaftliche und soziale Nutzungen des Raums sollen unter Berücksichtigung seiner ökologischen Funktionen gestaltet werden. Naturgüter sollen sparsam und schonend in Anspruch genommen werden. Das Gleichgewicht des Naturhaushalts soll nicht nachteilig verändert werden. Grundwasservorkommen sollen geschützt, die Reinhaltung der Gewässer soll sichergestellt werden. (...) Den Erfordernissen des Biotopverbunds soll Rechnung getragen werden. Für den vorbeugenden Hochwasserschutz soll vor allem durch Sicherung oder Rückgewinnung von Auen, Rückhalteflächen und Entlastungsflächen Sorge getragen werden. Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft soll sichergestellt werden. Den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. (...)

Verteidigung und Zivilschutz

(...)

Integration im Bundesgebiet und im europäischen Raum

(...)“

Die o.g. Grundsätze der Raumordnung wurden bei der Erstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt und genauer im Umweltbericht ersichtlich.

Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.01.2020:

„1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z - Ziel) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G - Grundsatz) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie

[...]

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

[...]

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.“

In der Gemeinde Urspringen stehen aktuell keine gewerblichen Bauflächen zur Verfügung. Durch die 9. Flächennutzungsplanänderung kann dem an die Gemeinde Urspringen herangetragene Bedarf an gewerblichen Bauflächen zur Betriebserweiterung nachgekommen werden. Durch die bedarfsgerechte Ausweisung neuer gewerblicher Flächen kann sich der Betrieb weiterentwickeln. Dadurch werden Arbeitsplätze vor Ort einerseits gesichert und andererseits geschaffen.

Im Zuge der Änderung werden gewerbliche Bauflächen aufgenommen, die über die bereits vorhandenen Strukturen erschlossen werden bzw. sind. Somit wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet und Ressourcen, sowie Energie, geschont.

Klimarelevante Freiflächen liegen nicht im Geltungsbereich der 9. Flächennutzungsplanänderung.

„2 Raumstruktur

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

(...)

- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und

- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

(...)“

Die Gemeinde Urspringen liegt gemäß Regionalplan im allgemein ländlichen Raum. Es sind keine gewerblichen Bauflächen verfügbar. Um die vorhandene Wirtschaftsstruktur zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln ist eine Neuausweisung von gewerblichen Flächen erforderlich. Nur hierdurch kann die Funktion als eigenständiger Arbeitsraum nachhaltig gesichert werden. Ein konkreter Bedarf besteht.

Die landschaftliche Vielfalt wird durch die geplante Ausweisung des Gewerbegebietes nicht erheblich beeinträchtigt. Die Neuausweisung erfolgt in Zusammenhang des bereits bestehenden Gewerbegebietes „Am Schmiedsberg“. Die Erschließung erfolgt über bereits bestehende Strukturen.

Das geplante Vorhaben widerspricht somit den oben genannten Zielen und Grundsätzen der Raumstruktur nicht.

„3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...“

Die Gemeinde Urspringen agiert nach diesen Grundsätzen und Zielen. Es stehen jedoch keine innerörtlichen Flächen, die entsprechend der geplanten Nutzung umstrukturiert oder geändert werden können zur Verfügung, weshalb eine Fläche mit Anbindung an bereits vorhandene gewerbliche Bauflächen ausgewählt wurde. Für die verkehrliche Erschließung werden keine neuen Flächen beansprucht. Diese erfolgt ausschließlich über das bereits vorhandene Verkehrsnetz und die FlNr. 2153. Somit wird mit Grund und Boden sparsam umgegangen und der Aspekt der Nachhaltigkeit berücksichtigt.

Den Zielen und Grundsätzen der Siedlungsstruktur wird mit der 9. Flächennutzungsplanänderung entsprochen.

„5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

(...“

Die Leistungsfähigkeit eines Gewerbebetriebes mit Entwicklungspotential, kann nur durch die Ausweisung neuer gewerblicher Fläche in Urspringen in Anbindung an den bestehenden Standort erhalten und verbessert werden.

„5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. (...)

Die, im FNP als landwirtschaftlich dargestellten, aber tatsächlich unkultivierten (und versiegelten) Flächen gehen aufgrund der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Am Schmiedsberg“ verloren, da keine anderen in gleicher Weise geeigneten Flächen zur Verfügung stehen: Der Flächenverbrauch wird durch die Wahl dieser Flächen auf das erforderliche Mindestmaß reduziert - denn durch die Nutzung vorhandener Strukturen kann Erschließungsfläche vollständig eingespart werden. Weiterhin wird lediglich eine Fläche ausgewiesen, die sich am konkreten Bedarf orientiert.

3.1.2 Regionalplan

Die Gemeinde Urspringen liegt im Planbereich der Planungsregion Würzburg (2), in einem Bereich der als allgemein ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet ist. Als Grundlage dient der aktuelle Regionalplan der nichtamtlichen Lesefassung vom 23.02.2023 mit allen Fortschreibungen.

„All Ländlicher Raum

2.1 **(Z)** Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raumes - dargestellt Karte 1 „Raumstruktur“ (Lesefassung), die Bestandteil des Regionalplans ist - soll insbesondere durch die Schaffung vielseitiger und qualifizierter Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich verbessert werden. Zur optimalen Nutzung der Entwicklungschancen im industriell-gewerblichen Bereich sollen Neuansiedlungen vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.

2.2 **(Z)** Bei Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen soll den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Vorrang gegenüber den übrigen Teilen des ländlichen Raumes eingeräumt werden. Eine nachhaltige Raumnutzung soll dabei angestrebt werden.

(...)

2.7 **(G)** Es ist anzustreben, einer Zersiedlung der Landschaft vor allem im Rahmen der Bauleitplanung rechtzeitig vorzubeugen. Insbesondere zwischen Verkehrs- und Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Verkehrs- und Siedlungsachsen kommt der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen eine besondere Bedeutung zu.“

Die Gemeinde Urspringen ist bestrebt einem ortsansässigen Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Eine Zersiedlung der Landschaft tritt nicht ein. Die geplanten gewerblichen Flächen schließen unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Am Schmiedsberg“ an. Somit wird den oben genannten Zielen und Grundsätzen entsprochen.

„BII 1 Siedlungsleitbild

1.1 **(G)** In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrseinrichtungen, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet. Dabei hat sie den besonderen Erfordernissen des jeweiligen Landschaftsraumes Rechnung zu tragen. Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:

- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
- Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen ist anzustreben.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.

- Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken.

1.2 **(Z)** [...]Im westlichen Teil der Region soll darauf hingewirkt werden, dass eine angemessene Siedlungsentwicklung beibehalten wird.

1.7 **(Z)** Die Siedlungstätigkeit in den übrigen Gemeinden in der Region soll sich sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.“

Die Gemeinde Urspringen strebt die Neuausweisung gewerblicher Flächen an. Es stehen jedoch keine innerörtlichen Flächen, die entsprechend der geplanten Nutzung umstrukturiert oder geändert werden können, zur Verfügung, weshalb eine Fläche mit Anbindung an bereits vorhandene gewerbliche Bauflächen ausgewählt wurde. Dies ist auch für die Betriebsabläufe positiv zu werten. Da die Gemeinde Urspringen die gewerblichen Bauflächen anhand konkreter Nachfrage zur Betriebserweiterung ausweist ist eine organische Entwicklung gegeben.

Für die verkehrliche Erschließung werden keine neuen Flächen beansprucht. Diese erfolgt ausschließlich über das bereits vorhandene Verkehrsnetz. Somit wird die zusätzliche Versiegelung geringgehalten. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung im Parallelverfahren, werden Festsetzungen formuliert, die eine landschaftsbildverträgliche Bebauung gewährleisten, sowie die Nutzung nachhaltiger Energie- und Wasserkonzepte ermöglichen.

Die oben genannten Ziele und Grundsätze werden somit berücksichtigt.

„2 Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedlung

2.1 **(G)** In der Region ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die den besonderen Erfordernissen des Landschaftsraumes, unter Berücksichtigung der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder, Rechnung trägt. Dabei sind vor allem bandartige Siedlungsentwicklungen im Maintal und seinen Seitentälern im Verdichtungsraum zu vermeiden.“

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Festsetzungen getroffen, um das Landschaftsbild, insbesondere am Übergang zur freien Landschaft zu wahren. Eine bandartige Siedlungsentwicklung ist nicht vorgesehen. Eine direkte Anbindung an das Gewerbegebiet „Am Schmiedsberg“ ist gegeben. Somit widerspricht die Planung dem oben genannten Grundsatz nicht.

„4. Gewerbliches Siedlungswesen

4.1 **(G)** Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere im Maintal und seinen Seitentälern auf eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung hinzuwirken. Auf eine verstärkte Abstimmung und interkommunale Zusammenarbeit der Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbeflächen ist zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Verminderung von Erschließungs- und Infrastrukturkosten hinzuwirken. Dabei sind die vorherrschenden Windrichtungen besonders in den Tallagen zu berücksichtigen. Möglichkeiten einer angemessenen Verdichtung bestehender Industrie- und Gewerbebebauung sind zu prüfen. Daneben ist auf einer Minimierung der versiegelten Flächen und auf eine umfassende Durch- bzw. Eingrünung hinzuwirken.

Eine breite Streuung von Branchen und eine günstige Mischung von produzierendem Gewerbe und Dienstleistungen sind anzustreben.“

Da in der Gemeinde Urspringen keine anderen Flächen für die Erweiterung des Gewerbebetriebes zur Verfügung stehen, müssen neue ausgewiesen werden. Die oben genannten Grundsätze der Versiegelungsminimierung sowie der umfassenden Eingrünung sollen beachtet werden.

„6 Schutz und Pflege der Denkmäler

6.5 **(G)** Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist auf die Bodendenkmäler Rücksicht zu nehmen.“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Nähe des georteten Bodendenkmals D-6-6124-0070 „Siedlung der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der älteren Latènezeit, früh- bis spätmittelalterliche Wüstung "Grünfeld", Körpergräber unbekannter Zeitstellung“. Die Bodendenkmäler sind durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege festgestellt und sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodenaltertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen.

Dadurch wird dem Grundsatz, Rücksicht auf Bodendenkmäler zu nehmen, entsprochen.

„BIII 2 Landwirtschaft

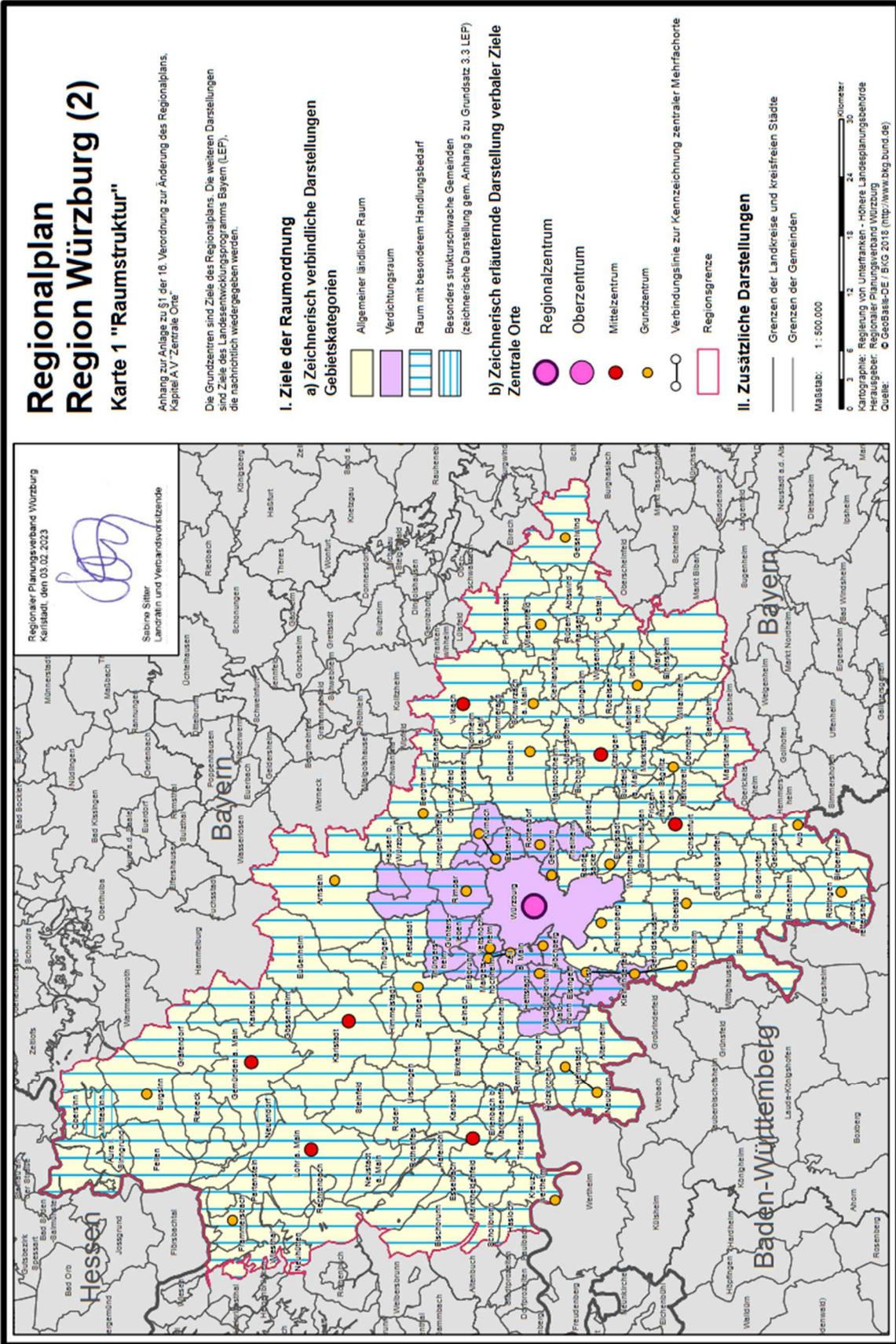
2.1 **(G)** Es ist darauf hinzuwirken, dass die Landwirtschaft auf den Standorten mit günstigen natürlichen und strukturellen Rahmenbedingungen, also insbesondere auf den mainfränkischen Platten und in den Gaugebieten, unter Beachtung der Erfordernisse der Nachhaltigkeit möglichst ungehindert wirtschaften kann. Dabei sind auch die Erfordernisse der ökologischen Landwirtschaft zu berücksichtigen.

(G) Dazu ist insbesondere anzustreben, dass Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft nur im unumgänglichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.“

Durch die Realisierung des Baugebietes gehen gemäß Flächennutzungsplan landwirtschaftlich genutzte Ackerböden unwiederbringlich verloren. Es handelt sich bei den vorliegenden Bodenstrukturen um keinen besonders hochwertigen Ackerboden mit überdurchschnittlicher natürlicher Ertragsfunktion. Die Bodenschätzungskarte im Bayernatlas Plus zeigt folgende Werte: L6Vg 37/35.

Der Planungsumfang entspricht dem konkreten Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Urspringen zur Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes. Innerhalb des Plangebietes wird eine Eingrünung festgesetzt, die Schutz gegenüber den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bietet und das Entstehen von Konflikten minimiert. Die Fläche wird aktuell als Park- und Lagerplatz (versiegelt) und unkultivierte Fläche genutzt. Ein zusätzlicher Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen findet somit nicht statt

Zudem wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung darauf hingewiesen, dass es zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen, bedingt durch die Landwirtschaft, kommen kann, die jedoch aufgrund der Lage zur freien Landschaft als typisch hinzunehmen sind.





[4] Regionalplan Lesefassung (Regierung von Unterfranken – Regionaler Planungsverband Würzburg II), bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 08.03.2023

3.2 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Urspringen besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan vom 15.01.1978.

- 1. Änderung vom 26.01.1982 wirksam seit 02.12.1986
- 2. Änderung vom 27.06.1988 wirksam seit 14.03.1989
- 3. Änderung vom 21.03.1995 wirksam seit 29.11.1995
- 4. Änderung vom 20.05.1997 wirksam seit 21.01.1997
- 5. Änderung vom 12.04.2004 wirksam seit 22.10.2004
- 6. Änderung vom 22.01.2009 (geändert am 11.12.2009 und 20.04.2010)

wirksam seit 24.09.2010

- 7. Änderung vom 05.02.2010 (geändert am 20.04.2010 und 16.06.2010)
wirksam seit 22.10.2010
- 8. Änderung vom 12.04.2018 (geändert am 13.09.2018 und 18.12.2018)
wirksam seit 26.02.2019

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan und begründet sich auf § 5 BauGB. In seiner direkten Wirkung ist er nur gegenüber den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wirksam.

In der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für den Planungsbereich ein Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO dargestellt.

Für die Gemeinde Urspringen wird im sogenannten Parallelverfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schmiedsberg“ durchgeführt, in welchem die überplanten Grundstücke mit den Flurnummern 2154/1 und 2154 als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt sind.

Im Geltungsbereich der 9. Flächennutzungsplanänderung sind folgende Flurnummern enthalten: 2154. Die Größe der Fläche beträgt 0,66 ha.

3.3 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Urspringen gibt es keinen Landschaftsplan. Aufgrund der geringfügigen Änderung wird auf eine landschaftsplanerische Beurteilung verzichtet.

4. Planungsalternativen

Im Zuge des Planungsprozesses der 9. Flächennutzungsplanänderung wurden verschiedene Standorte für die Ausweisung der notwendigen neuen Bauflächen überdacht.

Gründe, die für die Wahl dieses Standortes sprechen, sind die Lage in Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet mit den vorhandenen Erschließungsstrukturen. Auf die Neuanlage verkehrlicher Erschließungsstraßen kann vollständig verzichtet werden, sodass der Flächenverbrauch so gering wie möglich ist. Der geplante Geltungsbereich wird nicht von Schutzgebieten, die das Schutzgut Natur und Landschaft oder das Schutzgut Wasser betreffen, überlagert.

Innerhalb Urspringens gibt es derzeit keine frei verfügbaren gewerblichen Flächen. Nachverdichtungen sind in dem benötigten Umfang für die gewerbliche Nutzung nicht möglich. Konversionsflächen sind in Urspringen für die vorgesehene Nutzung ebenfalls nicht vorhanden. Daher ist die bedarfsbezogene Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen zur Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes erforderlich.

Bei den geplanten Flächen will die Gemeinde Urspringen die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um gewerbliche Baufläche zur Verfügung zu stellen. Da sich die Gemeinde Urspringen zum Ziel gesetzt hat, Gewerbeflächen bedarfsorientiert auszuweisen, sieht sich die Gemeinde in der Pflicht, eine Flächennutzungsplanänderung sowie die Bebauungsplanänderung durchzuführen.

Die aktuelle Nutzung erfordert eine städtebauliche Ordnung.

5. Städtebau und Planungskonzept

Die Neuausweisung von benötigten gewerblichen Bauflächen erfolgt auf einer derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft, unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Am Schmiedsberg“. Es ist vorgesehen die Bebauung an die Umgebungsbebauung anzugleichen, damit diese sich in den Bestand einfügt (entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu formulieren).

Neuausweisung:

Größe der gewerblichen Baufläche ca. 0,66 ha.

5.1 Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bereits bestehende gewerblich genutzte Fläche der FINr. 2153. Diese ist wiederum über die Zufahrtsstraße und den Wendepunkt des Gewerbegebietes „Am Schmiedsberg“ erreichbar. Für Fahrzeuge, die die Urspringer Straße Richtung Urspringen passieren, gilt eine 5-Tonnen-Gewichtsbegrenzung.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die geplante Baufläche soll an das bestehende Mischsystem des Gewerbegebietes „Am Schmiedsberg“ angeschlossen werden. Das anfallende Schmutzwasser wird somit nach Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt. Eine geregelte Entsorgung und Reinigung entsprechend dem heutigen Stand der Technik ist damit dann gewährleistet.

5.3 Wasserversorgung

Die Gemeinde Urspringen wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Urspringer Gruppe mit Wasser versorgt. Die Versorgung mit Trinkwasser soll durch den Anschluss an die vorhandene Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Eine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasser ist durch eine unterirdischen Löschwasserzisterne für das gesamte Gewerbegebiet sichergestellt. Zur Löschwasserbereitstellung wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

5.4 Oberflächenwasser

Das unverschmutzte Dach- und Oberflächenwasser aus der geplanten Baufläche soll, soweit geologisch möglich, auf dem Grundstück versickern oder in betriebseigenen Zisternen aufgefangen und wiederverwendet werden. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass bei einer geplanten Versickerung, die Versickerungsfähigkeit zunächst durch ein Baugrundgutachten festzustellen ist. Ein Notüberlauf soll in den Mischwasserkanal erfolgen.

5.5 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz des örtlichen Energieversorgungs-trägers. Die Energieversorgung wird durch die Bayernwerk AG, die möglichst frühzeitig am Verfahren beteiligt wird, sichergestellt. In der Straße „Am Schmiedsberg“ verlaufen 0,4 kV Niederspannungskabelleitungen mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beidseits der Leitungssachse.

5.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch ein vom Landkreis Main-Spessart beauftragtes Unternehmen sichergestellt, das für die Abfallbeseitigung der Gemeinde Urspringen zuständig ist.

5.7 Kommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz soll über die örtlichen Versorgungsnetze erfolgen. Die Anbindung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Die Deutsche Telekom, als betroffener Leitungsträger, wird frühzeitig in die Planung eingebunden.

5.8 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Grundstücke, die innerhalb der 9. Flächennutzungsplanänderung liegen, sind im Besitz des Gewerbetreibenden, der seinen Betrieb erweitern möchte, und im Besitz der Gemeinde Urspringen. Ein Bodenneuordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

5.9 Verwirklichung der Baumaßnahme

In den nächsten 5 Jahren ist keine Errichtung von Gebäuden auf der Erweiterungsfläche vorgesehen. Die Inanspruchnahme als Bauland ist bereits erfolgt.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen

Die überplanten Flächen der 9. Flächennutzungsplanänderung für gewerbliche Bauflächen beansprucht ca. 0,66 ha. Die gesamte Eingriffsfläche gemäß der 2. Bebauungsplanänderung „Am Schmiedsberg“ beträgt ca. 0,73 ha, da hier der Gemeindegeweg noch einbezogen wird.

Nach einer ersten Einschätzung haben die überplanten Flächen der 9. Flächennutzungsplanänderung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild keine hohe Bedeutung, da es sich hier um versiegelte bzw. unkultivierte Flächen handelt.

Für die Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwiesen.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1 a Abs. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Generell sollten aus Umweltsicht bei der Planung von Bauvorhaben folgende Grundsätze zur Minimierung von Umweltrisiken berücksichtigt werden:

- Flächensparende Bauweise
- Minimierung und Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Landschaftliche Ein- und Durchgrünung von Bauflächen
- Berücksichtigung örtlicher Wegeverbindungen
- Kompensationsmaßnahmen mit ökologischem Raumbezug

6.1 Artenschutz und Grünordnung

Durch die Auktor Ingenieur GmbH, 97080 Würzburg, wird im Zuge der Bebauungsplanänderung ein Grünordnungsplan erstellt. Der Artenschutz wird in Form eines speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages abgehandelt und erforderliche Vermeidungsmaßnahmen verbindlich in der im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanänderung festgesetzt. Auch die grünordnerischen Festsetzungen werden in die Bebauungsplanänderung integriert. Zu weiteren Angaben wird auf die Begründung zur Bebauungsplanänderung und zum Grünordnungsplan verwiesen. Ebenso wird auf die weiteren Anlagen, welche Bestandteil der Bebauungsplanänderung sind, hingewiesen.

7. Umweltbericht

Zur vorliegenden 9. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher Bestandteil der 9. Flächennutzungsplanänderung ist (als Anlage 1).

8. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt in der Nähe des georteten Bodendenkmals D-6-6124-0070 „Siedlung der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der älteren Latènezeit, früh- bis spätmittelalterliche Wüstung "Grünfeld", Körpergräber unbekannter Zeitstellung“. Die Bodendenkmäler sind durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege festgestellt und im Flächennutzungsplan dargestellt.

Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodenaltertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen.

9. Schallschutz

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung erwartet. Die Erweiterungsflächen liegen westlich des bestehenden Gewerbegebietes „Am Schmiedsberg“ und sind somit genauso weit entfernt vom Ortsrand Urspringens wie der bereits bestehende Teil des Gewerbegebietes „Am Schmiedsberg“.

10. Verfahren

Aufstellungsbeschluss	vom
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	vom
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen	am
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung	am
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am
Feststellungsbeschluss	am

Gemeinde Urspringen,

Hemrich
 1. Bürgermeister

Würzburg, 27.07.2023

Bearbeitung: A. Röser
 Prüfung: Hennlich

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail info@r-auktor.de | Web www.r-auktor.de

Quellen-/ Bildnachweis

- [1] Übersichtskarte, Bayernatlas Plus (© Daten:geoportal.bayern.de, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics), Topographische Karte, bearbeitet von Auktor Ingenieur GmbH am 07.03.2023
- [2] 7. Änderung, wirksamer Flächennutzungsplan (Ausschnitt) Gemeinde Urspringen
- [3] 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung), Auktor Ingenieur GmbH 08.03.2023
- [4] Regionalplan Lesefassung (Regierung von Unterfranken – Regionaler Planungsverband Würzburg II), bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 08.03.2023