

Umweltbericht

**zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der
Gemeinde Üchtelhausen**

Landkreis Schweinfurt

Entwurfsverfasser

**Miriam Glanz
Landschaftsarchitektin
Am Wacholderrain 23
97618 Leutershausen
Stand 31.01.2023**

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung	1
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	1
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung	2
2.1	Schutzgut Boden und Fläche	2
2.2	Schutzgut Klima/Luft	2
2.3	Schutzgut Wasser	3
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	3
2.5	Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionen)	5
2.6	Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild	5
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	6
2.8	Wechselwirkungen	6
3	Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung)	6
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	6
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	7
6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	7
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	8
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	8

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Ziel und Zweck der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Üchtelhausen ist es, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für den Bebauungsplan „Zeller Berg“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ zu schaffen, damit die bauliche Erweiterung des Hauptorts der Gemeinde mit günstiger Verkehrsanbindung durch die Anlage von Sonder- und Gewerbegebieten sowie von Misch- und Wohnbauflächen am südwestlichen Ortsrand von Üchtelhausen umgesetzt werden kann.

Die Gemeinde Üchtelhausen beabsichtigt, eine Fläche von ca. 4,3 ha auf den Fl.Nrn. 2178 (TF), 2179 (TF), 2181, 2182 (TF), 2183 (TF = Kreisstraße), 2184, 2185 (TF), 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198 und 2199 (TF) der Gemarkung Üchtelhausen als

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO),
- Sonstiges Sondergebiet: Einkauf (§ 11 BauNVO),
- Sonstiges Sondergebiet: Senioren (§ 11 BauNVO),
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- öffentliche Verkehrsflächen Wiesenweg
- Flächen für Versorgungsanlagen als Fläche für Abwasser,
- öffentliche Grünflächen

darzustellen.

Weiterhin wird die notwendige Ortsrandeingrünung symbolhaft dargestellt.

Das Areal befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Üchtelhausen unmittelbar östlich der Staatsstraße St 2280 (Schweinfurt–Bad Königshofen i. Gr.) und nördlich bzw. nordwestlich der Kreisstraße SW 27, der Schweinfurter Straße.

Der Änderungsbereich ist ackerbaulich genutzt und weist im Norden und Westen zur Staatsstraße wenige Feldgehölze auf.

Im Norden schließt ein ausgedehntes Laubwaldgebiet an, das bis über den sog. „Weipoltshäuser Berg“ reicht und in dem die Grundschule eingebettet ist. Im Südosten befinden sich der Sportplatz und das Laubwaldgebiet „Stängach“, das in den ausgedehnten Stadtwald der Stadt Schweinfurt übergeht.

Westlich der Staatsstraße liegen die landwirtschaftlichen Fluren der Gemarkung Zell, im Osten und Nordosten Wohngebiete von Üchtelhausen entlang der Sonnenleite und Schulstraße.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Im **Regionalplan für die Region Main-Rhön (3)** sind keine Aussagen für den Änderungsbereich und seine Umgebung getroffen.

Die Wälder im Norden und Süden des Änderungsbereichs sind im Regionalplan für die Region 3 „Main-Rhön“ als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

Innerhalb des Änderungsbereichs liegen Flächen, die im **Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzept für das Schweinfurter Oberland** für Gewerbeansiedlungen zwischen Staatsstraße und Schulstraße vorgesehen sind.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans und dem zur Neuaufstellung vorgesehenen Bebauungsplan sollen Ziele des **Gemeindeentwicklungskonzeptes** aus dem Jahr 2017 umgesetzt und die bauliche Erweiterung des Hauptorts der Gemeinde mit günstiger Verkehrsanbindung durch die Anlage von Sonder- und Gewerbegebieten sowie von Misch- und Wohnbauflächen am südwestlichen Ortsrand von Üchtelhausen ermöglicht werden.

Der nördliche Änderungsbereich ist im **rechtskräftigen Flächennutzungsplan** der Gemeinde Üchtelhausen (genehmigt mit Bescheid vom 21.06.1988 von der Regierung von Unterfranken einschl. der 1.

Änderung in der mit Bescheid vom 28.10.1991 von der Regierung von Unterfranken genehmigten Fassung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Südteil des Änderungsbereichs (südlich der Fl.Nr. 2182) wurde mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans in der mit Bescheid vom 28.10.1991 von der Regierung von Unterfranken genehmigten Fassung als Öffentliche Grünfläche (Sportplatz) dargestellt. Diese Ausweisungen wurden jedoch noch nicht umgesetzt, die Flächen sind derzeit immer noch landwirtschaftlich genutzt. Die dort vorgesehene Nutzung durch Tennisanlagen und Vereinsgebäude entspricht nicht mehr dem aktuellen Bedarf und soll entsprechend den geänderten Bedürfnissen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand

Der Höhenrücken mit dem Änderungsbereich liegt im Unteren Keuper mit der Erfurt-Formation mit den Oberen Tonstein-Gelbkalkschichten aus teils gebankten Ton- und Mergelsteinen, die nach Osten in die Unteren Tonstein-Gelbkalkschichten mit einer Wechsellagerung von schluffigen Ton- und Mergelsteinen sowie Dolomit- und Sandsteinen übergehen. Nördlich schließt sich nach einer Bruchzone auch der Obere Muschelkalk mit der Meißner-Formation an. Kleinflächig finden sich pleistozäne Ablagerungen von Löß oder Lößlehm.

Die vorherrschende Bodenart im Änderungsbereich sind Braunerden, gering verbreitet sind auch Pseudogley-Braunerden aus Lehm und Ton von mittlerer Bodengüte anzutreffen.

Prognose

Durch die Ausweisung der Bauflächen (Sonder-, Gewerbegebiete) sowie der notwendigen Erschließungsstraßen erhöht sich der mögliche Versiegelungsgrad gegenüber der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung, was zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden führt.

Insgesamt ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.2 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

Das Klima der Mainfränkischen Platten ist kontinental getönt und überdurchschnittlich trocken und warm, das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt im „Hesselbacher Waldland“ jedoch etwas niedriger als im „Schweinfurter Becken“ bei ca. 8 °C. Die Niederschläge sind etwas höher als im „Schweinfurter Becken“ oder im benachbarten „Grabfeld“, die durchschnittlichen jährlichen Niederschlagsmengen liegen zwischen 600 und 700 mm.

Die Niederungen im Norden sowie außerhalb des Änderungsbereiches haben Bedeutung als Kaltluftabflussbahn. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Kaltluftentstehungsgebiete. Die Kaltluft fließt entsprechend dem Relief nach Osten ab.

Prognose

Mit der Bebauung bzw. Versiegelung der landwirtschaftlichen Nutzflächen auf ca. 4,3 ha verringert sich die Fläche des Kaltluftentstehungsgebietes. Der Kaltluftabfluss im Änderungsbereich und der Umgebung wird durch die geplante Bebauung und Erschließung mit notwendigen Geländeanpassungen teilweise verändert.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Der Vorfluter des Änderungsbereichs ist das Grabensystem zum Höllenbach, der nach Süden in Richtung Main entwässert.

Wasserschutzgebiete liegen nicht im Änderungsbereich.

Ca. 750 m in südwestliche Richtung beginnt das Wasserschutzgebiet für die Wasserversorgung der Stadtwerke Schweinfurt „Zeller Grund“.

Prognose

Mit der Versiegelung bzw. Überbauung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen wird die Grundwasserneubildungsrate im Änderungsbereich verringert, was zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser führt.

Es werden weder Wasserschutzgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen.

Zum Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers und zur Verringerung der Auswirkungen auf die nachfolgenden Fließgewässer werden Flächen für Regenrückhaltung vorgesehen.

Insgesamt ist mit einer mittleren Erheblichkeit zu rechnen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Südöstlich des Änderungsbereichs und südlich der Schweinfurter Straße schließt das FFH-Gebiet DE 5927-372 „Forst Dianenslust und Stadtwald Schweinfurt“ an.

Ca. 970 m nördlich des Änderungsbereichs liegt das FFH-Gebiet DE 5827-371 „Standortübungsplatz „Brönnhof“ und Umgebung“.

Erhebliche Beeinträchtigungen der beiden FFH-Gebiete durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die durch den nachfolgenden Bebauungsplans „Zeller Berg“ der Gemeinde Üchtelhausen getroffenen Festsetzungen können aufgrund der Lebensraumausstattung des Änderungsbereichs und den Lebensraumtypen des Schutzzwecks (Waldlebensräume) sicher bzw. mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Der Änderungsbereich liegt etwa 280 m westlich des Landschaftsschutzgebietes „Üchtelhäuser Grund“ und etwa 320 m östlich des Landschaftsschutzgebietes „Zeller Grund“.

Weitere naturschutzrechtlich geschützte Objekte gemäß §§ 23 ff BNatSchG liegen nicht im Änderungsbereich oder der unmittelbaren Umgebung.

Im Änderungsbereich liegen keine geschützten Feucht- oder Trockenflächen oder Flächen, die als Ausgleichsflächen in das Ökoflächenkataster am Landesamt für Umwelt aufgenommen sind.

Der Änderungsbereich ist ackerbaulich genutzt. Mehrere Erdwege als landwirtschaftliche Erschließungswege durchziehen das Areal. Im Norden (außerhalb des Änderungsbereichs) zieht sich ein Schotterweg entlang, der auch als Spazierweg genutzt wird. Die Wege werden von schmalen artenarmen Gras- und Krautfluren begleitet.

Im Westen entlang der Staatsstraße sind auf den Böschungen Feldgehölze unterschiedlichen Alters ausgebildet. Im Süden und Norden der Böschung steht eine Reihe von Apfelbäumen mit einem Stammdurchmesser von 20 – 25 cm. Im Süden an der Einmündung der Kreisstraße in die Staatsstraße befinden sich zwei Winter-Linden.

Auf Höhe der Bushaltestelle liegt eine kleine Grünanlage mit einer Rot-Eiche und 3 Berg-Ahorn mit sehr viel Totholz. Darunter befindet sich ein Pflanzbeet, in der Spitze der Grüninsel liegt ein kleines Blumenbeet. In der Fortsetzung der Kreisstraße in Richtung Ortsmitte steht an der nordwestseitigen Straßenbö-

schung ein Feldgehölz.

Im Norden liegt außerhalb des Änderungsbereichs ein alter Eichenbestand. Am Waldrand wurden Lesesteinhaufen und ein Waldlehrpfad angelegt. Im Westen liegen eine Brachfläche, die teilweise schon verbuscht, sowie eine Feldgehölzgruppe.

Nordöstlich findet sich auf einer Geländestufe ein Feldgehölz.

Im Südosten der Kreisstraße liegt ein schotterbefestigter Parkplatz vor den ausgedehnten Laubwäldern.

Laut aktuellem Auszug der Artenschutzkartierung Bayern (ASK, Bayer. Landesamt für Umwelt, Stand 3/2020) liegen keine Nachweise für den Änderungsbereich und seine Umgebung vor.

Im Änderungsbereich mit den außerhalb liegenden randlichen Gehölzstrukturen und Wäldern ist mit typischen Fledermäusen der Siedlungen und der Kulturlandschaft wie dem Braunen Langohr, der Zwergfledermaus etc., sowie ggf. auch mit Waldfledermäusen (Bechsteinfledermaus, Fransenfledermaus, Großes Mausohr) auf ihren Transferflügen zwischen ihren Jagdlebensräumen (Wälder) und Quartieren zu rechnen.

Die schmalen wegbegleitenden Grasfluren in der Ackerlage im Änderungsbereich sind wg. fehlender Gehölze und Schatten als Rückzugsmöglichkeit bei hohen Temperaturen und dem sehr steinig-schottrigen Substrat, das sich nicht zur Eiablage eignet, als Lebensraum der Zauneidechse ungeeignet.

Südlich des Änderungsbereichs wurden jedoch im Zuge eines Bauvorhabens im April 2021 Zauneidechsen beobachtet. Daraufhin wurden im Jahr 2021 Kontrollbegehungen entlang der Straßenböschungen der Staatsstraße und der begleitenden landwirtschaftlichen Wege durchgeführt. Dabei konnten lediglich südlich der Einmündung der Kreisstraße in die Staatsstraße sowie auf der Westseite der Staatsstraße in den Böschungsbereichen insgesamt 6 Zauneidechsen und 1 Blindschleiche nachgewiesen werden. Dennoch ist zumindest potenziell ein Vorkommen der Zauneidechsen auf den ostseitigen Staatsstraßenböschungen denkbar, die aber außerhalb des Änderungsbereichs liegen.

An den Straßen- und Wegböschungen wurden keine Pflanzen des Großen Wiesenknopfs, der Eiablage- und Raupenfutterpflanze des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, angetroffen, so dass ein bodenständiges Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings ausgeschlossen wird.

Die Ackerflächen des Änderungsbereichs sind potenzieller Lebensraum von bodenbrütenden Vogelarten wie der Feldlerche. Im Änderungsbereich wurde ein Revier der Feldlerche in der westlichen Ackerlage festgestellt. Weitere Feldlerchenreviere liegen westlich der Staatsstraße, dort wurde auch ein kleiner Trupp von Feldlerchen auf dem Durchzug beobachtet.

Deutlich westlich der Staatsstraße wurde ein Revier der Wachtel festgestellt. Das Rebhuhn konnte dagegen nicht nachgewiesen werden.

In den Feldgehölzen an der Staatsstraße wurde je ein Revier von Stieglitz und Dorngrasmücke festgestellt. Darüber hinaus wurden immer wieder Schwärme von Staren beobachtet, die jedoch nur weiter westlich auch gebrütet haben.

Im Änderungsbereich und der Umgebung wurden gelegentlich auch Mäusebussarde und Turmfalken auf Nahrungssuche beobachtet.

In den Wäldern südlich des Änderungsbereichs wurden Pirol und Waldkauz sowie Waldlaubsänger verhört.

Prognose

Im Bereich der Ackerflächen geht mit den geplanten Bauflächen und Erschließungsstraßen der Lebensraum Acker, Erdwege und begleitende Gras- und Krautfluren verloren, die jeweils als Lebensraum mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt einzustufen ist.

Die Eingriffsregelung wird auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) abgearbeitet.

Damit durch die Ausweisungen der 3. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Üchtelhausen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG verbunden sind, sind auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes „Zeller Berg“ der Gemeinde Üchtelhausen für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung sowie ggf. auch CEF-Maßnahmen zu treffen.

Insgesamt sind die mit der 3. Flächennutzungsplanänderung vorgesehenen Ausweisungen von mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionen)

Bestand Erholung:

Die Umgebung des Änderungsbereichs hat Bedeutung als Naherholungsraum für die angrenzenden Misch- und Wohngebiete, z.B. als Feierabendspazierweg in Richtung Westen und in die umgebenden Wälder.

Bestand Immissionen

Vorbelastungen des Änderungsbereichs bestehen durch die Staatsstraße sowie die Kreisstraße und die Sportplatznutzung.

Prognose

Bzgl. des Aspektes Erholung ergeben sich keine weiteren erheblichen Auswirkungen.

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehr der Staatsstraße St 2280 sowie der Kreisstraße SW 27 ein.

Auf der Ebene des Bebauungsplans werden im Zuge eines Immissionsgutachtens zu erwartende Schallimmissionen und ihre Auswirkungen der geplanten Sondergebiete und Gewerbegebiete unter Berücksichtigung der Vorbelastungen (v.a. Verkehrslärm der Staatsstraße St 2280 und der Kreisstraße SW 27) auf die bestehenden und geplanten Nutzungen geprüft, um ggf. erforderliche Geräuschkontingente und Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Insgesamt ist mit einer geringen bis mittleren Erheblichkeit zu rechnen.

2.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet ist durch die Lage am südwestlichen Ortsrand von Üchtelhausen und auf dem Gelände- rücken zwischen den Tälern von Höllenbach und Zeller Grundbach geprägt.

Auch wenn dieses Relief aufgrund der ausgedehnten Waldgebiete im Norden und Süden sowie Südosten nur teilweise wahrgenommen werden kann, so schirmen diese Wälder den Änderungsbereich teilweise zur freien Landschaft ab. Er ist deshalb aus dem Nahbereich von den nördlich anschließenden Waldrändern, sowie von der Staatsstraße und der Kreisstraße wahrnehmbar.

Dabei übernehmen die vorhandenen Gehölze entlang der Staatsstraße auch eine Funktion als zukünftiger Ortsrand. Der Erhalt dieser Eingrünung (außerhalb des Änderungsbereichs) ist deshalb von besonderer Bedeutung.

Aufgrund der Kuppenlage ist der Änderungsbereich außerdem von den nächsten Höhenrücken (den Hangbereichen westlich von Zell und östlich von Üchtelhausen) mit etwa gleicher Höhenlage einsehbar.

Der landschaftlichen Einbindung des Neubaugebietes nach Westen und Südwesten mit der Verstärkung der vorhandene Gehölzstrukturen und der Neuschaffung weiterer Grünelemente kommt deshalb besondere Bedeutung zu, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soweit als möglich zu minimieren.

Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes im Plangebiet besteht durch die Staatsstraße St 2280 und die Kreisstraße SW 27 sowie eine Freileitung, die im Norden des Änderungsbereichs von West nach Ost quert.

Prognose

Damit die geplanten Bauflächen besser in das Landschaftsbild eingebunden werden kann, werden auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans umfangreiche Maßnahmen zur Ein- bzw. Durchgrünung der Baugebiete festgesetzt. Diese Bereiche sind in der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung symbolhaft dargestellt.

Insgesamt ist mit einer geringen bis mittleren Erheblichkeit zu rechnen.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand und Prognose

Für den Änderungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: BayernViewer Denkmal, Stand 8/2021).

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist mit keiner Erheblichkeit zu rechnen.

2.8 Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Änderungsbereichs.

Überlagerungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen ergeben sich durch die Versiegelung.

3 Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung)

Die Gemeinde Üchtelhausen will die Voraussetzung für die Ansiedlung bzw. Erweiterung von gewerblichen Betrieben schaffen und eine Neuansiedlung eines Einkaufsmarktes ermöglichen, um Arbeitsplätze vor Ort zu sichern bzw. zu entwickeln.

Gleichzeitig soll die Ortsanbindung an die Staatsstraße verbessert werden.

Ohne die 3. Flächennutzungsplanänderung und den nachfolgenden Bebauungsplan werden diese Ziele aus dem Gemeindeentwicklungskonzept aus dem Jahr 2017 nicht umgesetzt und die landwirtschaftliche Nutzung bleibt voraussichtlich weiterhin erhalten.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung werden auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan entwickelt und ausführlich dargestellt. Dieses betreffen vor allem

- Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. der Arten und Lebensräume, v.a. durch artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima, also Festsetzungen zum Schutz des Bodens, zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge und Rückhaltung des Niederschlagswassers sowie zur Anlage von Rückhaltebecken
- Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. des Landschaftsbildes mit Festsetzungen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Gehölzen zur Durchgrünung, zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Ausbildung eines Ortsrands. Die hinsichtlich des Landschaftsbildes sensiblen Bereiche für eine erforderliche Ortsrandeingrünung sind in der Flächennutzungsplanänderung symbolhaft dargestellt.
- Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. des Schutzgutes Mensch zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen (Lärm)

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003 – nachfolgend immer kurz „Leitfaden“ genannt).

Als Kompensationsmaßnahmen werden u.a. Flächen des Ökokontos der Gemeinde Üchtelhausen zugeordnet.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für eine Weiterentwicklung der Gemeinde Üchtelhausen mit ihrer zentralörtlichen Funktion als Wohnstandort und die Schaffung von örtlichen Gewerbeflächen sowie eines Standorts für einen Einkaufsmarkt für die Versorgung der Gemeinde mit ihren Ortsteilen ist es erforderlich, mittel- und langfristig zu planen und durch Maßnahmen zur Strukturverbesserung weitere Abwanderungen zu verhindern (siehe ausführlichen Begründung in Kapitel 7 der Begründung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans).

Das Sondergebiet „Senioren“ dient der örtlichen Daseinsvorsorge und bietet ein zentrales Angebot innerhalb der Gemeinde.

Dabei ist auch die Ansiedlung eines Einkaufsmarkts zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung und zur Steigerung der Attraktivität vorgesehen. Der geplante Einkaufsmarkt ist durch seine Lage auch fußläufig an den Ortsbereich angebunden sowie durch eine geplante umfassende ÖPNV-Versorgung erreichbar.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes schafft Perspektiven für ortsansässige Betriebe und ermöglicht in geringem Maß auch Neuansiedlungen zur Sicherung und zum Erhalt von Arbeitsplätzen.

Der gewählte Standort ist vor allem durch seine günstige Verkehrsanbindung innerhalb des Gemeindegebietes attraktiv. Gleichzeitig stellt diese Erweiterung eine Ortsabrundung dar und ermöglicht die Ausbildung eines Ortsrandes.

Auf der nachfolgenden Ebene dieses Bebauungsplanes wurden Alternativen für die erforderliche Erschließung und Entwässerung ebenso geprüft wie Möglichkeiten der Ein- und Durchgrünung, um v.a. die Einbindung in das Landschaftsbild so optimal wie möglich zu gestalten.

6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Als Grundlage der verbal-argumentativen Darstellung und der dreistufigen Bewertung (geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit) wurden Angaben der Fachbehörden sowie Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwendet.

Die zur Verfügung gestellten Informationen wurden in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen. Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Änderungsbereichs wurden ferner herangezogen:

- Regionalplan der Region 3 Main-Rhön einschl. aktueller Fortschreibungen
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Üchtelhausen einschl. 1. Änderung
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern für den Landkreis Schweinfurt, 2007 (trifft keine aktuellen und konkreten Aussagen für den Planungsraum)
- Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand 3/2020)
- eigene ergänzende Erkenntnisse durch Ortsbegehung und faunistische Erhebungen in den Jahren 2020 und 2021.

Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) vorgenommen und ist auf der nachfolgenden Ebene der Bauleitplanung im Grünordnungsplan detailliert dargestellt.

Für die Überprüfung der Lärmeinwirkungen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse mit den erforderlichen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die 3. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Üchtelhausen keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

Auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans sind die getroffenen Festsetzungen bzw. Auflagen zu überwachen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans und dem zur Neuaufstellung vorgesehenen Bebauungsplan sollen Ziele des Gemeindeentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2017 umgesetzt und die bauliche Erweiterung des Hauptorts der Gemeinde mit günstiger Verkehrsanbindung durch die Anlage von Sonder- und Gewerbegebieten am südwestlichen Ortsrand von Üchtelhausen ermöglicht werden.

Die als Fläche für Landwirtschaft bzw. Öffentliche Grünfläche (Sportplatz) vorgenommene Darstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans für den 4,3 ha großen Änderungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Üchtelhausen soll in die Darstellung von Bauflächen (Gewerbegebiet und Sonstiges Sondergebiet: Einkaufsmarkt sowie Senioren) sowie in öffentliche Grünflächen, öffentlichen Verkehrsflächen einschl. Wiesenweg und öffentlichen Flächen für Versorgung: Abwasser (Regenrückhaltung) geändert werden. Die Notwendigkeit einer Ortsrandeingrünung wird symbolhaft dargestellt.

Mit der geänderten Flächenausweisung ergeben sich verschiedene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die nachfolgend zusammen gefasst sind:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden und Fläche	mittel
Klima/Luft	gering
Wasser	mittel
Tiere und Pflanzen	mittel
Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	gering
Landschaft/Landschaftsbild	gering bis mittel
Kultur- und Sachgüter	keine

Die Auswirkungen der geänderten Ausweisungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Üchtelhausen sind unter Berücksichtigung der auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans möglichen Vermeidungsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.