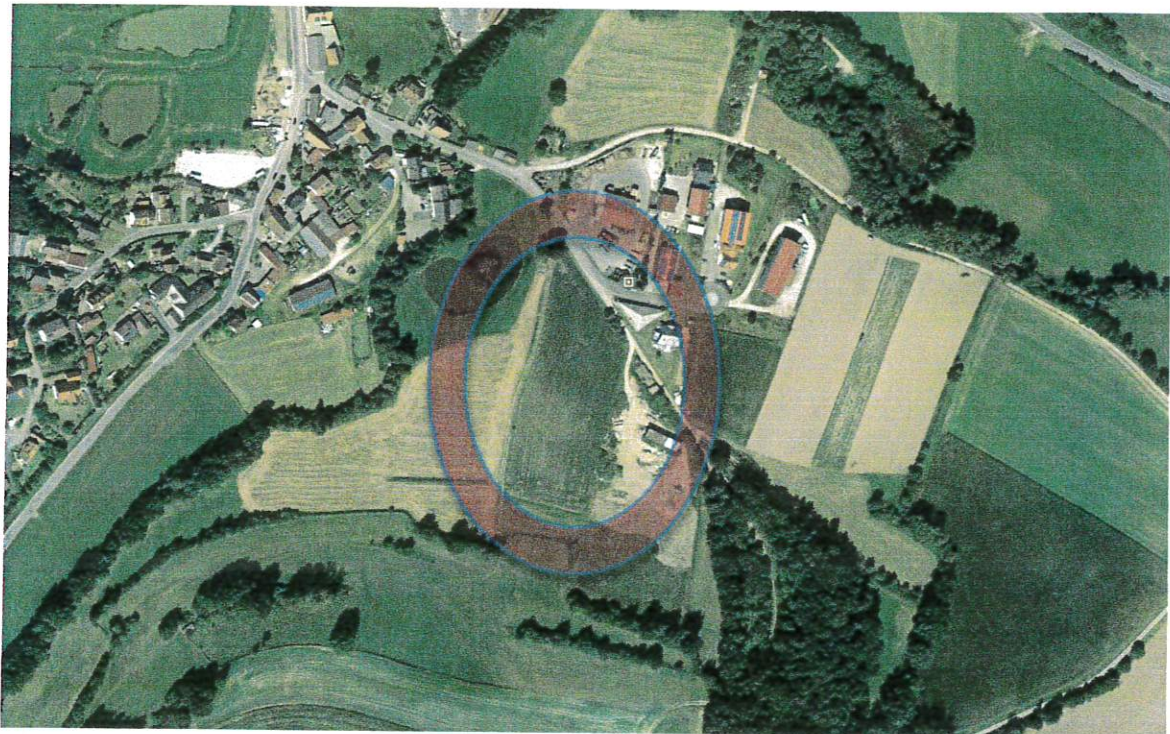


# MARKTGEMEINDE BURGWINDHEIM

## 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan



Ist Bestandteil des Bescheides

vom 13.01.2020 AZ 412-6100-3664

Dorsch  
Verw. -Amtsrat

Bearbeitet durch:  
IWM, Gochsheim

# Teil 1

## Begründung

### **1. Anlass zur Planänderung**

Die Marktgemeinde Burgwindheim besitzt einen Flächennutzungs- und darin integrierten Landschaftsplan vom 27. März 1992. Die letzte Änderung (2. Änderung) wurde am 30. Mai 2017 vom Gemeinderat Burgwindheim festgestellt.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes soll die bauleitplanerische Grundlage geschaffen werden, auf einer Freifläche am östlichen Ortsrand, die bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist, das bereits komplett bebaute, vorhandene Gewerbegebiet „In der Au“ nach Süden zu erweitern. Zu den Festlegungen des Landschaftsplanes finden in diesem Bereich keine Änderungen statt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone des Naturparks Steigerwald (Landschaftsschutzgebiet).

### **2. Landes- und regionalplanerische Zielsetzungen**

Die Gemeinde Burgwindheim gehört der Region „Oberfranken West“ an. Sie hat hier die Aufgaben eines Grundzentrums zu übernehmen. Die geplante Flächennutzungsplan-Änderung steht diesen Zielen nicht entgegen, da die Planung einerseits als Eigenentwicklung zu betrachten ist, andererseits die regionalplanerische Funktionszuweisung auch eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus zulässt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone des Naturparks Steigerwald.

### **3. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde**

Das Änderungsgebiet mit einer Größe von ca. 1,2 ha liegt am südöstlichen Rand der bebauten Ortslage von Burgwindheim. Es grenzt im Norden an das Gewerbegebiet „In der Au“. Östlich befindet sich eine Recyclinganlage für Bauschutt. Im Westen, zwischen der bebauten Ortslage von Burgwindheim und der geplanten Neuausweisung liegen ein naturnaher Teich und der Schrappachsbach, der von einer markanten Baum- und Strauchstruktur begleitet wird. Nach Süden steigt das Gebiet kontinuierlich an und ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Mit der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung wird das vorhandene Gewerbegebiet „In der Au“ im Gemeindeteil Burgwindheim bedarfsgerecht erweitert. Dies führt zu einer

weiteren Stärkung des gewerblichen Standorts in einem Bereich, der für die Gesamtsiedlung ein geringes Störpotential birgt. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung unterstützt und städtebauliche Spannungen vermieden.

#### **4. Erschließung und die Versorgung**

Die geplanten gewerblichen Bauflächen werden über die Straße „In der Au“ an das gemeindliche Verkehrsnetz angebunden. Von hier aus können neben der Straßenanbindung auch alle technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen herangeführt werden.

#### **5. Denkmalschutz**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegender Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Unterer Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8, Abs. 1-2 DSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (Art. 8 Abs. 1 DSchG)

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

## **Teil 2**

### **Umweltbericht**

#### **1. Einleitung**

##### **1.1. Inhalt und Ziele des Bauleitplans**

1.1.1. Mit der Änderung des vorbereitenden Bauleitplans soll die bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „in der Au“ ermöglicht werden. Bisher war dieser Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

##### **1.2. Ziele des Umweltschutzes gemäß der Fachgesetze und Fachpläne**

Das Baugesetzbuch verlangt bei der Planung die Berücksichtigung von

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt.
- Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.
- Auswirkungen auf die Kultur- und sonstige Sachgüter.
- Auswirkungen von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.
- Erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen.

1.2.1. Die o. g. Umweltbelange wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt berücksichtigt:

- Für das Planungsgebiet wurde ein Areal gewählt, an die vorhandene gewerbliche Bebauung anschließt. Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nur gering, da durch die landwirtschaftliche Nutzung die Artenvielfalt schon eingegrenzt wird und dort lebende Tiere Ausweichmöglichkeiten in die südlich, östlich und westlich angrenzende, freie Landschaft besitzen.  
Durch die zusätzliche Versiegelung gehen Versickerungsflächen zur Grundwasseranreicherung und zur Kaltluftentstehung und damit zur Regulierung des Kleinklimas verloren. Bei der Lage zum Bach und zum innerörtlichen Grünzug dürfte dies jedoch kaum wahrnehmbar, geschweige denn messbar sein.
- Mit dem Planungsvorhaben sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten, da die Ausweisung der gewerblichen Baufläche in ausreichender Entfernung von der schutzwürdigen Bebauung stattfindet.
- Außer Niederschlägen und häuslichen Abwässern fallen keine weiteren Abwässer an. Ebenso fallen lediglich häusliche Abfälle an, für die

eine öffentliche Müllentsorgung bereit gestellt ist. Darüber hinaus evtl. anfallende Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen über spezielle Reinigungsanlagen (Abscheider etc.) dem öffentlichen Entwässerungssystem zuzuführen.

Das Gebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Auracher Gruppe und an die Abwasserbeseitigungsanlagen der Gemeinde Burgwindheim angeschlossen.

- Bei dem gewählten Standort wird die Randzone des Naturparks Steigerwald tangiert. Weitere Kultur- und Sachgüter sind nicht berührt.
- Die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen lässt keine Verstärkung vorhandener Belastungen erwarten, da die einzelnen Belange, wenn überhaupt, an diesem Standort nur geringfügig beeinträchtigt sind.

### **1.3. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima**

1.3.1. Durch die Änderung der Nutzungsmöglichkeiten ergeben sich aus dem daraus folgenden Flächenbedarf keine wesentlichen Verschlechterungen der ökologischen Situation.

Wildlebende Tiere können von diesem Areal leicht in benachbarte Räume ausweichen.

Im Gebiet liegen keine Altlast-Verdachtsflächen. Auch anderweitig liegen keine Hinweise auf Bodenkontamination vor.

Durch die Nutzung wird sich der Versiegelungsgrad des Gebietes im Rahmen des nach BauNVO zulässigen Rahmens erhöhen. Dieser Eingriff wird jedoch durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Die geplante Nutzungsänderung hat keine wesentliche Auswirkung auf den Beitrag dieses Gebiets zur Kaltluftentstehung.

Durch die Planung bleibt die Veränderung in einem Bereich, der auch im Rahmen der Eingriffsregelung toleriert werden kann, bzw. auch wegen der angrenzenden Nutzungen und der Kleinflächigkeit nur einen geringfügigen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt.

### **1.4. Auswirkungen auf FFH-Gebiete**

1.4.1. FFH- und SPA-Gebiete sind nicht berührt.

### **1.5. Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

1.5.1. Mit der Umwandlung in eine gewerbliche Baufläche werden im Vergleich zur bisherigen Nutzung andersartige Emissionen zu erwarten sein. Insgesamt sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten, da sich die Neuausweisung am Gesundheitsschutz orientiert.

### **1.6. Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (Landschaftsbild)**

1.6.1. Die geplante Flächennutzungsplanänderung hat wegen ihrer Randlage Auswirkungen auf das vorhandene Landschaftsbild. Dies wird durch Eingrünungsmaßnahmen kompensiert. Durch die Angliederung an das bereits vorhandene Gewerbegebiet „In der Au“ werden diese Auswirkungen so gering wie möglich gehalten.

### **1.7. Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

1.7.1. Die zu erwartenden Emissionen gehen nicht über das hinaus, was in der näheren Umgebung üblicherweise an gleichartigem Emissionspotential vorhanden ist.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist gewährleistet, da das Gebiet an die öffentlichen Ver- und Entsorgungssysteme angebunden wird.

### **1.8. Nutzung erneuerbarer und sparsamer Umgang mit Energie**

1.8.1. Nicht zutreffend

## **2. Prognose der Entwicklung bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

2.1. Mit der Durchführung der Planung werden Flächen am Ortsrand im unmittelbarem Anschluss an vergleichbare Nutzungen einer Bebauung zugeführt und damit Flächen im Außenbereich freigehalten. Zudem wird das Potential möglicher Nutzungskonflikte reduziert.

Bei Nichtdurchführung der Planung steigt der Siedlungsdruck auf isolierte Ortsrandflächen. Zudem bleiben städtebauliche Spannungen latent bestehen.

### **3. Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

3.1. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine Maßnahmen erforderlich.

### **4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

4.1. Zu der Flächennutzungsplan-Änderung gibt es keine Alternative, da vergleichbare Flächen an anderer Stelle in Burgwindheim nicht vorhanden sind.

### **5. Methodik der Umweltprüfung**

5.1. Detaillierte Untersuchungen der relevanten Umweltfaktoren liegen für diesen Bereich nicht vor. Es sind deshalb große Wissenslücken vorhanden. Hilfsweise wird deshalb aus den Gegebenheiten auf die allgemein ableitbaren Konsequenzen und Entwicklungen geschlossen. Wegen der bisher ausgeübten Nutzung ist kein besonderes botanisches oder faunistisches Potential zu erwarten, das einem besonderen Schutz unterstellt werden sollte.

### **6. Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

6.1. Erhebliche Umweltbelastungen sind nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist deshalb nicht erforderlich.

### **7. Zusammenfassung**

7.1. Der vorliegende Flächennutzungsplan-Entwurf ermöglicht auf einer kleinen landwirtschaftlichen Nutzfläche in Ortsrandlage mit baulicher Anbindung an ein bestehendes Gewerbegebiet die verträgliche Nutzung als gewerbliche Baufläche. Sie vermeidet damit die Zersiedelung der Landschaft und beugt städtebaulichen Spannungen und Nutzungskonflikten vor. Zudem ermöglicht sie eine moderate gewerbliche Weiterentwicklung von Burgwindheim. Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung können ausgeglichen werden.

Burgwindheim, den 1. Juni 2017, 27. Juni 2017, 26. Sept. 2017, 30. Januar 2018