

MARKTGEMEINDE BURGWINDEHEIM

8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

im Gemeindeteil Schrappach



Bearbeitet durch:
FMP, Schweinfurt

Teil 1

Begründung

1. Anlass zur Planänderung

Die Marktgemeinde Burgwindheim besitzt einen Flächennutzungs- und darin integrierten Landschaftsplan vom 27. März 1992. Die 2. Änderung wurde am 30. Mai 2017, die 3. Änderung am 30. Januar 2018, die 4. Änderung am 16. Oktober 2018 und die 5. Änderung am 26. Februar 2019 vom Gemeinderat Burgwindheim festgestellt. Die 6. und 7. Änderung befinden sich noch im Verfahren.

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes soll die bauleitplanerische Grundlage geschaffen werden, auf verschiedenen Teilflächen am westlichen und östlichen Ortsrand des Gemeindeteils Schrapbach, die bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist, gemischte Bauflächen auszuweisen. Zu den Festlegungen des Landschaftsplanes finden in diesem Bereich keine Änderungen statt.

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.

3. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

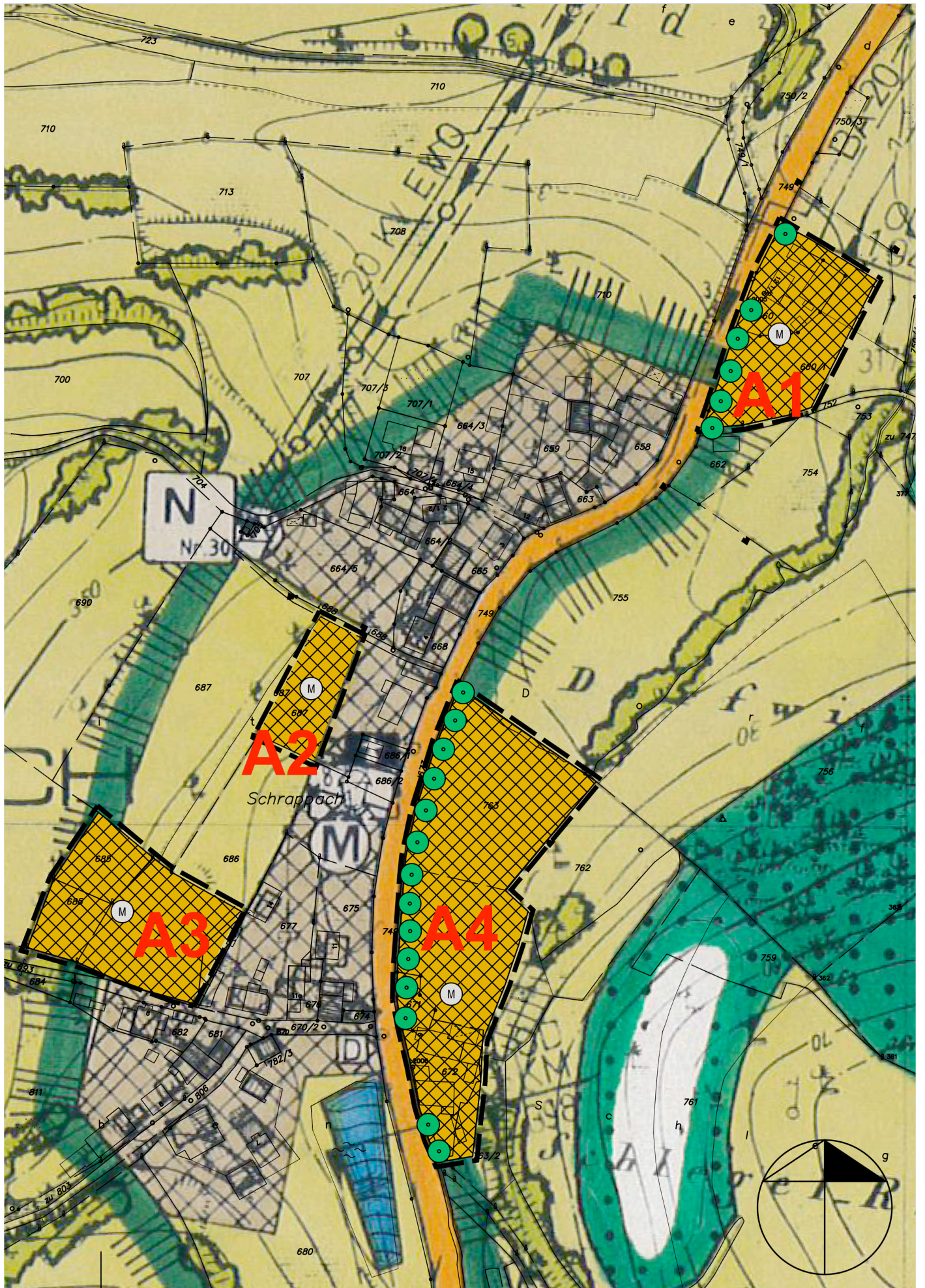
Der Gemeindeteil liegt im Süden des Gemeindegebiets.

Die Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt mit dem Ziel, für die vorhandenen Gewerbebetriebe die baurechtlichen Möglichkeiten zu schaffen, ihre Betriebe weiter zu führen und ggf. erweitern zu können. Damit soll sicher gestellt werden, dass diese Betriebe auf Grund geänderter Wettbewerbsbedingungen nicht gezwungen sind, ihre Standorte zu verlagern, sondern am Ort verbleiben können.

Das Änderungsbereiche haben zusammen eine Größe von ca. 1,61 ha wobei ca. 0,3 ha bereits baulich genutzt sind. Sie gliedern sich in 4 Teilbereiche.

Teilbereich A1:

Der Teilbereich liegt am Nordrand der Ortslage, östlich der Kreisstraße (BA 20) und



wird über diese auch erschlossen. Er hat eine Größe von ca. 0,4 ha wobei ca. 0,13 ha bereits durch eine Hofstelle genutzt werden. Die Flächennutzungsplanänderung hat zum Ziel eine Anpassung der heute vorhandenen Nutzungen an die geänderten Wohn- und Arbeitsbedingungen vornehmen zu können.

Teilbereich A2:

Der Teilbereich liegt im Nordwesten der Ortslage und hat eine Größe von ca. 0,14 ha. Er ist ein Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 687 und dient der Anpassung einer vorhandenen Hofstelle an die veränderten Wohn- und Arbeitsbedingungen.

Teilbereich A3:

Der Teilbereich befindet sich im Südwesten der Ortslage von Schrappach. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,45 ha und dient der Ansiedlung eines Gewerbebetriebs, der mit den angrenzenden Nutzungen vereinbar ist.

Teilbereich A4:

Er befindet sich im Südosten und wird über die Kreisstraße erschlossen. Er umfasst ca. 0,62 ha, wobei 0,17 ha bereits von einer ehem. landwirtschaftlichen Hofstelle genutzt werden. Die Erweiterung dient einer Betriebsvergrößerung und Umnutzung zu einem Gewerbebetrieb mit Bezug zur Landwirtschaft.

Mit der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung werden die vorhandenen gemischten Bauflächen organisch erweitert und die Siedlungsflächen im Westen, entsprechend dem vorhandnen Erschließungssystem kleinflächig abgerundet.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden durch die Flächennutzungsplanänderung zwar für bauliche Maßnahmen erschlossen, dienen jedoch im Wesentlichen wieder Nutzungen die mit der Landwirtschaft in Verbindung stehen. Sie werden damit, gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB, nur im notwendigen Umfang umgenutzt.

4. Erschließung und die Versorgung

Verkehr

Die geplante Erweiterung der gemischten Bauflächen wird über die Kreisstraße (BA 20) erschlossen, bzw. über die Erschließungsstraße (Fl.-Nr. 670/2) der südlich angrenzenden Bebauung an die Kreisstraße (BA 20) angebunden. Über diese Erschließungsanlagen können auch alle technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen herangeführt werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für die Ortschaft Schrappach erfolgt aus der Quelle auf der Fl.-Nr. 775 der Gemarkung Burgwindheim mit zugehörigem Wasserschutzgebiet. Anhand der Untersuchungsergebnisse der letzten Jahre bestehen in qualitativer Hinsicht keine Bedenken bezüglich der Trinkwasserversorgung.

Entwässerung

Der Gemeindeteil entwässert im Trennsystem, die Abwässer werden in der gemeindlichen Kläranlage behandelt. Die Kläranlage wird z. Zt. überrechnet, da die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage zum 31.12.2024 endet .

Schrappach entwässert im Trennsystem. Im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG sollte Niederschlagswasser nach Möglichkeit bevorzugt ortsnahe versickert werden. Kann eine Versickerung nicht verwirklicht werden, ist für eine gesicherte Erschließung eine geeignete Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein Vorflutgewässer vorzusehen. Für die Niederschlagswasseranleitung aus der bestehenden Regenwasserkanalisation in Schrappach liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis mit Bescheid des Landratsamtes Bamberg vom 11.7.2005 vor. Wesentliche Änderungen zu den damaligen Antragsunterlagen wären beim Landratsamt anzuzeigen und rechtzeitig eine erforderliche wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. In den Antragsunterlagen sind die Auswirkungen auf die bestehenden Entwässerungsanlagen darzulegen und die erforderlichen Behandlungsmaßnahmen entsprechend der Schutzbedürftigkeit des Gewässers vorzusehen.

5. Grünordnung

Im Zuge der Neubebauung auf der Ostseite der Kreisstraße (BA 20) ist die ehemals vorhandene Baumreihe wieder herzustellen. Neben dem Ausgleich für die baulichen Eingriffe in den Wiesengrund dient sie auch zur optischen Straßenraumbegrenzung der Kreisstraße im innerörtlichen Bereich.

6. Hinweise

Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen hohe Wasserstände und/oder drückendes Wasser obliegt dem jeweiligen Bauherrn. Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten . Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden. Aufgrund der Hanglage ist bei extremen Starkniederschlägen wild abfließendes Hangwasser nicht auszuschließen. Eine entsprechende Bauvorsorge (zum Beispiel Aufkantung vor Lichtschächten, Sockelgeschoss) kann zur schadlosen Ableitung hilfreich sein. Alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelung sollten soweit möglich berücksichtigt werden.

Der Brandschutz ist mit dem zuständigen Kreisbrandrat abzustimmen.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen,

Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Bamberg umgehen zu informieren.

7. 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 bedarfsge-
rechte, kleinflächige (ca. 1,61 ha) Erweiterung der vorhandenen ge-
mischten Bauflächen im Gemeindeteil Schrappach der Marktgemeinde
Burgwindheim ermöglicht werden. Bisher war dieser Bereich als land-
wirtschaftliche 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 Flächennut-
zungsplans wie folgt berücksichtigt:

- Für das Planungsgebiet wurde ein Areal gewählt, an die vorhandene gemischte Bauflächen direkt anschließen. Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nur gering, da durch die bisher ausgeübte und geplante Nutzung die Artenvielfalt schon eingegrenzt wird und dort lebende Tiere Ausweichmöglichkeiten in die 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 topografischen Lage (Osthang) und der naturräumlichen Situation (Tallage) 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 Art der zulässigen Nutzung (gemischte Baufläche) sich an der bereits vorhandenen zulässigen Nutzung (gemischte Baufläche) orientiert.

- 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 Teilwasserversorgung Schrappach und an die Abwasserbeseitigungsanlagen der Gemeinde Burgwindheim angeschlossen.
- Bei dem gewählten Standort werden Kultur- und Sachgüter 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 kann jedoch durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

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. Sie stellt wegen der angrenzenden Nutzungen (Gemischte Bauflächen) und ihrer Kleinflächigkeit nur einen geringfügigen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

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 der landwirtschaftlichen Nutzfläche in eine gemischte 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 die Neuausweisung und die dadurch möglichen neuen Nutzungsmöglichkeiten sich am Gesundheitsschutz orientieren müssen.

1.6. Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (Landschaftsbild)

- 1.6.1. Die geplante Flächennutzungsplanänderung hat wegen ihrer Randlage Auswirkungen auf das vorhandene Landschaftsbild. Diese bleibt jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit marginal und kann durch Eingrünungsmaßnahmen kompensiert werden. Durch die Angliederung an die bestehende Ortslage von Schrappach werden diese Auswirkungen zudem gering 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 an anderen Standorten im Gemeindegebiet.

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 im Gemeindeteil Schrapbach 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, welches 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 bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche in Ortsrandlage die bedarfsgerechte Erweiterung der vorhandenen gemischten Bauflächen. Sie vermeidet damit die Zersiedelung der Landschaft. Zudem ermöglicht sie eine moderate Weiterentwicklung des Gemeindeteils Schrapbach. Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung können ausgeglichen werden.

Burgwindheim, den 15. Dez. 2020, 30.04.2024