

MARKTGEMEINDE BURGWINDHEIM

2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan



Ist Bestandteil des Bescheides

vom 20.07.2017 Az. 412-6100-3629

Dorsch
Verw. -Amtsrat

Bearbeitet durch:
IWM, Gochsheim

Teil 1

Begründung

1. Anlass zur Planänderung

Die Marktgemeinde Burgwindheim besitzt einen Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 27. März 1992. Die letzte Änderung (1. Änderung) wurde am 10. März 2016 bekannt gemacht.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes soll die bauleitplanerische Grundlage geschaffen werden, auf einer innerörtlichen Freifläche, die bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist, eine Wohnbebauung zu ermöglichen. 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 auf eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus abzielt.

3. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Das Änderungsgebiet mit einer Größe von ca. 0,5 ha liegt inmitten der bebauten Ortslage von Burgwindheim. Es grenzt im Norden und Osten an gemischte Bauflächen an. Im Süden und Westen wird das Gebiet von einem entlang der Mittelebrach verlaufenden Grünzug begrenzt, der als schutzwürdiger Landschaftsbestandteil ausgewiesen ist. In diesen eingebettet liegt im Süden an der Blutbrunnenstraße das Denkmal mit der Blutbrunnenkapelle. Südlich der Mittelebrach befindet sich die zentrale Ortslage von Burgwindheim.

Die Mittelebrach ist hier ein Gewässer II. Ordnung, welches der Genehmigungspflicht nach Art. 20 Abs. 1 BayWG unterliegt. Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Mittelebrach.

In der näheren Umgebung liegen Hofstellen ehemaliger und aktiver landwirtschaftlicher Betriebe, u. a. ein Vollerwerbsbetrieb mit Milchviehhaltung (ca. 50 - 60 GV). Nach den Vorgaben des Bayer. Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ wird hier ein sicherer Abstand (Stallgebäude – Wohnhaus) von 60m zum Wohngebiet und ca. 30m

zum Dorfgebiet/gemischte Baufläche empfohlen. Gemäß dem Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG, Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden, wird der südliche Bereich des Plangebiets als gemischte Baufläche, der nördliche Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der tatsächlich erforderliche Abstand zwischen Stallgebäude und Wohnhaus nach GIRL zu ermitteln und darzustellen.

Mit der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung wird eine zentrumsnahe Fläche, die für die ausgewiesene landwirtschaftliche Nutzung nur noch sehr eingeschränkt geeignet ist einer Wohnnutzung zugeführt. Dies trägt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei, da sie möglichen städtebaulichen Spannungen vorbeugt. Darüber hinaus vermeidet sie in einem gewissen Rahmen die Notwendigkeit neuer Baugebietsausweisungen am Ortsrand und fördert die städtebaulichen Ziele der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

4. Erschließung

Der Bereich des Änderungsgebiets kann über die Blutbrunnenstraße bzw. die Kellerstraße erschlossen werden. Hier können neben der Straßenanbindung auch alle technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen herangeführt werden.

Südlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B22. Folgende Verkehrsbelastung wurde im Jahr 2010 festgestellt:

(Zählstelle 6129 9100)

Mittl. stündl. Verkehr:	tags: 182 Kfz/h
	nachts: 32 Kfz/h
Lkw-Anteil:	tags: 9,1%
	nachts: 14,7%

Eine überschlägige Berechnung der Verkehrslärmemissionen gem. Ministerialamtsblatt vom 1.10.1988 (MBL.NM.Nr. 65) für den der Straße am nächsten liegenden möglichen Immissionsort zeigt bei freier Schallausbreitung tags einen Lärmpegel von 53 dB(A), nachts einen Lärmpegel von 43 dB(A). Unter Berücksichtigung der schallschützenden Wirkung der Straßenrandbebauung entlang der Bundesstraße, kann auch bei einem deutlich höheren Lkw-Nachtanteil als er der überschlägigen Ermittlungsmethode zu Grunde liegt davon ausgegangen werden, dass hier sogar die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden.

Der Ortsteil Burgwindheim entwässert überwiegend im Mischsystem.

Die Entwässerung der Wohnbauflächen sollte entsprechend den wasserrechtlichen Grundsätzen des §55 Abs. 2 WHG im Trennsystem erfolgen.

Sollten dem Trennsystem fachliche oder rechtliche Belange entgegen stehen, ist eine ordnungsgemäße Mischwasserbehandlung sicher zu stellen.

Soweit das gesammelte Einleiten von Niederschlagswasser die Grenzen der erlaubnisfreien, eigenverantwortlichen Niederschlagswassereinleitung nach den NWFreiV bzw. TREN OG überschreitet, ist die Einleitung wasserrechtlich zu behandeln und im Verfahren das DWA Merkblatt M 153 zu beachten.

Das Niederschlagswasser soll jedoch vorrangig versickert werden. Bei einer Versickerung des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers, z. B. von der Dachfläche in den Untergrund sind die Vorgaben der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Die NWFreiV soll eigentlich bei Einzelbauvorhaben, soweit überhaupt möglich, den Bauherrn für seine Parzelle bürokratisch entlasten.

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. Die Änderung des vorbereitenden Bauleitplans ermöglicht die Nutzung einer innerörtlichen Fläche für eine Wohnbebauung. 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 Umweltbelange wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt berücksichtigt:

- Für das Planungsgebiet wurde ein Areal gewählt, welches allseits von Bebauung begrenzt wird (Straßen, bzw. Bauflächen). 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 den südlichen angrenzenden Grünzug 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 als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche einen Schutzgrad impliziert, der sich am Gesundheitsschutz orientiert.
- Außer Niederschlägen und häuslichen Abwässern fallen keine Abwässer an. Ebenso fallen lediglich häusliche Abfälle an, für die eine öffentliche Müllentsorgung bereit gestellt ist. Das Gebiet wird an die öffentli-

che Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Auracher Gruppe und an die Abwasserbeseitigungsanlagen der Gemeinde Burgwindheim angeschlossen.

- Bei dem gewählten Standort werden Kultur und Sachgüter berührt. Die Blutsbrunnenkapelle grenzt im Süden unmittelbar an das Änderungsgebiet an. Es sind jedoch bereits in der näheren Umgebung andere Gebäude vorhanden, so dass durch die ermöglichte Neubebauung eine weitere Einbindung des Denkmals in die bebaute Ortslage stattfinden wird.
- 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 nicht wesentlich erhöhen.

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Das Niederschlagswasser wird versickert. Zusätzliche Versiegelungen werden nur geringfügig neu geschaffen.

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.

1.3.2.

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 Wohnbaufläche bzw. 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 sich die Neuausweisung am Gesundheitsschutz orientiert. Es ist im Gegenteil ein Abbau städtebaulicher Spannungen zu erwarten.

1.6. Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (Landschaftsbild)

1.6.1. Die geplante Flächennutzungsplanänderung hat wegen ihrer innerörtlichen Lage keine Auswirkungen auf das vorhandene Landschaftsbild.

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 innerörtliche Flächen einer Bebauung zugeführt und Flächen im Außenbereich freigehalten. Zudem wird das Potential möglicher Nutzungskonflikte reduziert.

Bei Nichtdurchführung der Planung steigt der Siedlungsdruck auf 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. Mit der baulichen Nutzung dieser bereits von Bebauung ein-

gekreisten Fläche kann bereits von einer Schonung von Natur und Landschaft gesprochen werden.

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 mit dieser Änderung die verträgliche Nutzung einer kleinen innerörtlichen landwirtschaftlichen Nutzfläche mit Wohnbebauung. Sie fördert damit die Innenentwicklung und Nachverdichtung und beugt städtebaulichen Spannungen und Nutzungskonflikte vor. Zudem mindert sie den Siedlungsdruck auf Natur und Landschaft im Außenbereich. Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung sind ausgleichbar.

Burgwindheim, den 5. November 2016, 28. März 2017, 30. Mai 2017