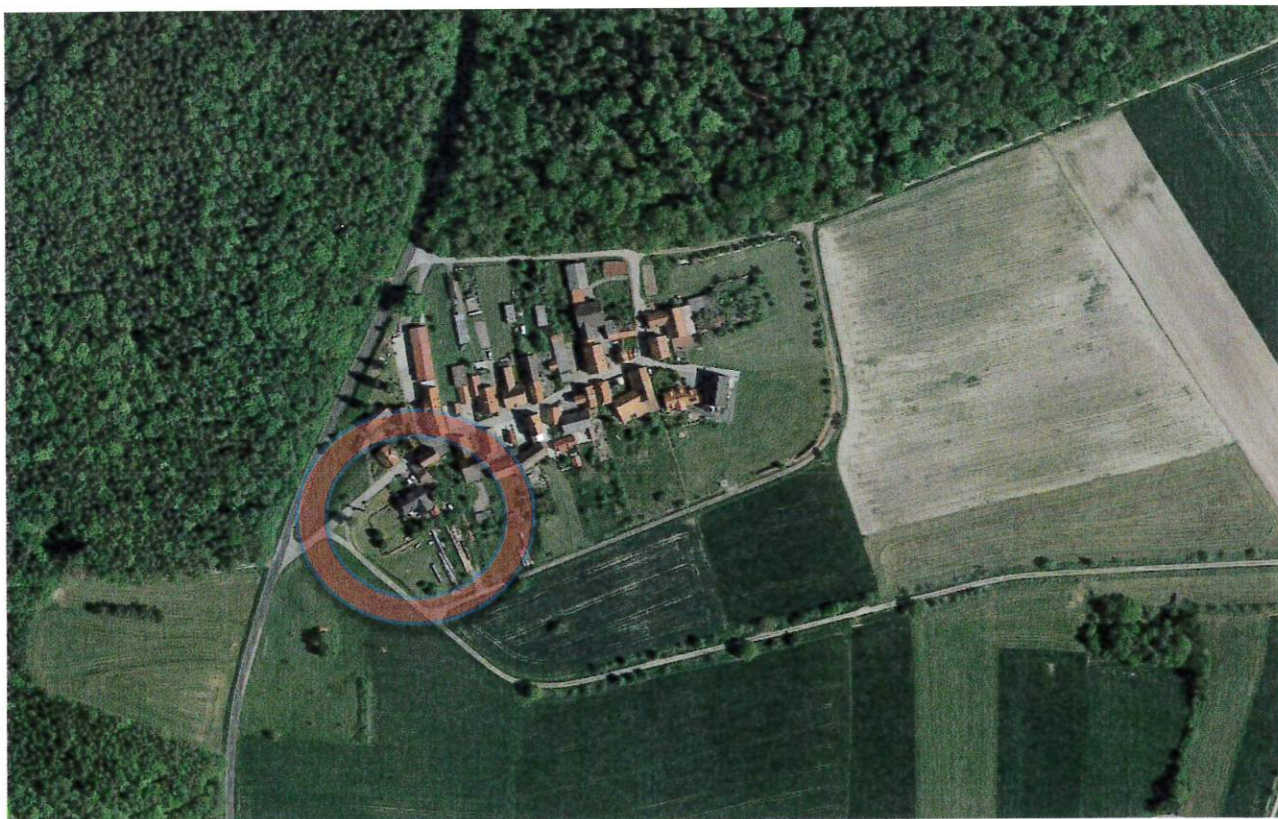


# MARKTGEMEINDE BURGWINDHEIM

## 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

im Gemeindeteil Kehlingsdorf



Ist Bestandteil des Bescheides  
vom 13.01.2020 412-6100-3750

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 2. Änderung wurde am 30. Mai 2017 und die 3. Änderung am \_\_\_\_\_ vom Gemeinderat Burgwindheim festgestellt.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes soll die bauleitplanerische Grundlage geschaffen werden, auf einer Freifläche am westlichen Ortsrand des Gemeindeteils Kehlingsdorf, die bisher im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolz- und Spielplatz“ 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**

Das Änderungsgebiet mit einer Größe von ca. 0,2 ha liegt am westlichen Rand der bebauten Ortslage von Kehlingsdorf. Es wird im Norden von der Haupteinfahrtsstraße des Gemeindeteils, im Osten von der bebauten Ortslage, im Süden und Westen von der freien Landschaft begrenzt. In ca. 50m Entfernung verläuft im Westen die Kreisstraße HAS 24 die weiter südlich in die BA 23 übergeht. Sie bildet im Westen gleichzeitig die Gemarkungsgrenze.

Der Gemeindeteil liegt am Nordrand des Gemarkungsgebiets.

Mit der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung werden die vorhandenen gemischten Bauflächen organisch erweitert und die Siedlungsflächen im Westen abgerundet. Der die Änderung der Planungsziele bezüglich der Spielmöglichkeiten ist nicht gravierend, da ausreichende Kinderspielmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung des Gemeindeteils vorhanden sind.

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

Die geplante Erweiterung der gemischten Bauflächen wird über die Kehlingsdorfer Hauptstraße an das gemeindliche Verkehrsnetz angebunden. Von hier aus können neben der Straßenanbindung auch alle technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen herangeführt werden.

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

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.

Im Bereich des Bebauungsplanes verläuft eine 20- kV- Freileitung. Der Schutzzonenbereich der Freileitungen beträgt in diesem Bereich 10,0 m beidseitig der Leitungssachse. Innerhalb des Schutzzonenbereichs ist nur eine eingeschränkte Bebauung und Bepflanzung möglich. Die Abstände entsprechend DIN VDE 0210 sind einzuhalten.

Der Bauherr bzw. die planungsbeauftragten Personen sind verpflichtet vor einer Baumaßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen.

Im Leitungsbereich sind Nutzungsänderungen des Geländes (Straße, Parkplatz, Spielplatz usw.) sowie Änderungen am Geländeniveau der Bayernwerke Netz GmbH vorzulegen.

Eine generelle Bauhöhe innerhalb des Schutzzonenbereichs von Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH wird nicht erteilt. Sie werden im Rahmen von Bauvorhaben gemäß der DIN VDE 0210 geprüft und ausgesprochen.

#### **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, kleinflächige (ca. 0,2 ha) Erweiterung der vorhandenen gemischten Bauflächen im Gemeindeteil Kehlingsdorf der Marktgemeinde Burgwindheim ermöglicht werden. Bisher war dieser Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Bolzplatz“ 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 vorhandenen gemischten Bauflächen direkt anschließt. 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 südlich, nördlich 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 topografischen Lage und der naturräumlichen Situation (Waldnähe) 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 öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Auracher Gruppe 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, Kreisstraße) 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 öffentliche Grünfläche 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 Kehlingsdorf 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.

### **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 Kehlingsdorf 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 kleinen öffentlichen Grünfläche in Ortsrandlage die bedarfsgerechte Erweiterung der vorhandenen gemischten Bauflächen. Sie vermeidet damit die Zersiedelung der Landschaft. Zudem ermöglicht sie eine moderate Weiterentwicklung des Gemeindeteils Kehlingsdorf. Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung können ausgeglichen werden.

Burgwindheim, den 22. Mai 2018, 31. Juli 2018, 16. Okt. 2018