

Landkreis Bamberg Markt Burgwindheim



6. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Gewerbliche Bauflächen ‚Mehlgraben‘
OT Kappel

Feststellungsbeschluss
29.06.2021

Begründung nach §2a BauGB

HORAK

**Hochbau
Städtebau
Landschaftsplanung
Gartenplanung**

Gerhard Horak
Architekt
Landschaftsarchitekt
August-Sperl-Straße 16
97355 Castell
Telefon 0 93 25 - 999 99
Telefax 0 93 25 - 999 05
e-mail: Horak-Gerhard
@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis der Planung	4
	Einführung	4
2	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	4
	Lage im Raum	4
	Lage und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	4
	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	5
	Lage im Naturraum, Geologie	5
	Schutzgebiete / Biotopkartierung	5
3	Konzeptionen, Ziele und Maßnahmen aus städtebaulicher und grünordnerischer Sicht .	6
	Zu ändernde Fläche	6
	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vor der 6.Änderung	7
	Schutzgebiete /Biotopkartierung	8
	Planerische Leitlinien	8
	Städtebauliches Konzept	8
	Grünordnerisches Konzept	8
	Verkehrsanbindung	9
	Ver- und Entsorgung	9
4	Allgemeine Anforderungen und Belange	9
	Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
	Umweltschutz	10
	Örtliche Wirtschaft	10
5	Anhang	10

Änderungsbeschluss: 28.01.2019, ergänzt 30.03.2021

Billigung des Vorentwurfs: 29.10.2019

Billigung des Entwurfs: 30.03.2021

festgestellt: 29.06.2021

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Bescheid vom
Bamberg genehmigt.

durch das Landratsamt

Verfasser:

Gerhard Horak, Architekt Dipl. Ing. (FH), Landschaftsarchitekt Dipl. Ing. (TU)

Brigitte Horak, Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. (TU)

Castell, den 29.06.2021



Stempel und Unterschrift

A handwritten signature in black ink that reads "G. Horak".

Gerhard Horak,
Architekt, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Burgwindheim, den

Johannes Polenz
1. Bürgermeister

Unterschrift und Siegel

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Einführung

Der Markt Burgwindheim beabsichtigt im Ortsteil Kappel eine gewerbliche Baufläche auszuweisen. Ein Transportunternehmen in Kappel, einem Ortsteil vom Markt Burgwindheim, transportiert Material aus Abbruch (Mulden), Schüttgüter wie Klärschlamm, Holzpellets, Hackschnitzel und Schotter, außerdem werden Flüssigtransporte gefahren. Materialien wie Bauschutt werden sortiert und zerkleinert, Klärschlamm auch zwischengelagert und weiter getrocknet. Die Firma ist seit 1992 immer gewachsen und hat im östlichen Bereich der Fläche, die im Flächennutzungsplan jetzt dargestellt wird, bereits mehrere Gebäude und Lagerflächen dafür über Einzelbaugenehmigungen hergestellt. Um die Fläche gut nutzen zu können sind Abgrabungen und Aufschüttungen notwendig. Die Firma möchte sich weiter entwickeln. Dieses Gelände soll nun städtebaulich geregelt werden.

Im Parallelverfahren wird ein Bebauungsplan für diese Fläche aufgestellt.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

Lage im Raum



Ausschnitt Straßenkarte, verkleinert

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Rand des Landkreises Bamberg zwischen dem Markt Burgwindheim und dem Mittelzentrum Burgebrach nördlich der B22 und gehört zum Markt Burgwindheim. Ebrach, der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft, liegt 9km westlich von Kappel, Bamberg, die Kreisstadt und das nächste Oberzentrum ca. 30 km nord-östlich davon. Der Markt Burgwindheim gehört zur Region Oberfranken West (4).

Lage und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Planungsgebiet liegt wenige Meter nördlich der Bundesstraße 22 und ist über einen Flurweg angeschlossen. Damit ist das Gebiet an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Zwischen dem Planungsgebiet und der Bundesstraße liegt die ehemalige Bahnstrecke, die heute als Radweg ausgebaut und ein Teil der Fürstbischöflichen Tour durch Oberfranken ist. Diese Anbindung an die B22 wurde in den Änderungsbereich aufgenommen.

Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Im Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan sind diese Ziele und Grundsätze dargestellt und abgewogen.

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013** wurde mehrmals fortgeschrieben. Nach der Aktualisierung des LEP's 2018 gehört der Markt Burgwindheim zu den Teilräumen mit wirtschaftlichen und/oder soziokulturellen Nachteilen und ist ein Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH).

Daneben sind insbesondere die Ziele der Erhaltung und der Fortentwicklung des Landschaftsbildes, des Naturhaushaltes und anderer öffentliche Belange zu beachten.

Nach Ziel 3.3 des LEP's sind neue Bauflächen möglichst in Anbindung an bestehende geeignete Siedlungsflächen auszuweisen. Die Lage der Änderungsfläche ist bedingt durch den bestehenden Betrieb und die Fläche ist über der Erschließungsweg an andere Betriebsteile am Ortsrand von Kappel angebunden. Die geplante und bereits vorhandene Nutzung für Klärschlammumschlag und Bauschuttbrecher ist eine störende Nutzung, die schwierig mit anderen Siedlungsflächen benachbart werden kann.

Regionalplan für die Region

Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich mit hervorragender Bedeutung für die Sicherung der historischen Kulturlandschaft außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

Ziele im Regionalplan:

Burgwindheim gehört zum allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf und liegt zwischen Ebrach und Schlüsselfeld als Grundzentren und Burgebrach als Mittelzentrum an der Verkehrsachse der B22.

Allgemeines Ziel 4: Die Wirtschaftskraft und Wirtschaftsstruktur soll gestärkt, das Arbeitsplatz- und Berufsausbildungsangebot insgesamt erhöht, breiter gefächert und qualitativ verbessert werden.

Die Ausweisung eines Industriegebiets entspricht diesen Zielen, stärkt die Wirtschaft und das Gebiet bindet an den Ortsteil Kappel an.

Lage im Naturraum, Geologie

Das Planungsgebiet gehört zur Naturräumlichen Haupteinheit Steigerwald.

Geologisch stehen in diesem Bereich Schichten des Keupers mit Lagen des Blasensandsteins und des Coburger Sandsteins an. Zum Tal der Mittleren Ebrach treten tonige Lehrbergschichten hervor.

Schutzgebiete / Biotopkartierung

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Steigerwald, jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebiets (ehem. Schutzzone). Innerhalb und am Rand des Planungsgebietes liegen amtlich kartierten Biotope (Hecken), die auch im Flächennutzungsplan (Fassung vor der 6.Änderung) dargestellt sind. Andere schützenswerte Bestände im Sinne der Art.30 BNatSchG und des Art. 23 des BayNatSchG liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Faktische oder potentielle Schutzgebiete der Vogelschutz-Richtlinie und der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nicht betroffen. Außerhalb des Planungsgebietes am Rand des Radweges steht eine Eiche, die als Naturdenkmal ausgewiesen ist.

Der Vorhabenbereich liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Heilquellen- und Wasserschutzgebiete, bzw. wasserwirtschaftlicher Vorbehalts- und Vorrangflächen.

3 Konzeptionen, Ziele und Maßnahmen aus städtebaulicher und grünordnerischer Sicht

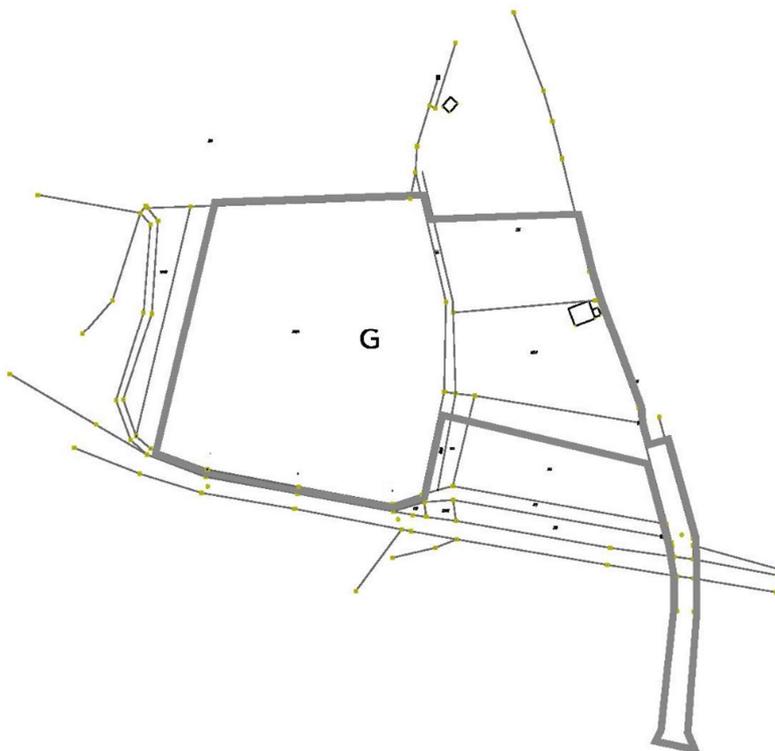
Zu ändernde Fläche

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortsteils Kappel.
Folgende Grundstücke liegen in der Änderungsfläche:

Flurnummer 394/1 teilweise, Gemarkung Burgwindheim
Flurnummer 125 teilweise, Gemarkung Kötsch
Flurnummer 125/1, Gemarkung Kötsch
Flurnummer 122 teilweise, Gemarkung Kötsch, ehem. Sandgrube
Flurnummer 123 teilweise, Gemarkung Kötsch Wassergraben
Flurnummer 124/3 teilweise, Gemarkung Kötsch, Weg
Flurnummer 124 teilweise, Gemarkung Kötsch, ehemaliger Weg

Folgende Flurnummern wurden ergänzt:

Flurnummer 128, Gemarkung Kötsch, Weg; Flurnummer 27, Gemarkung Kötsch, Weg;
Flurnummer 118, Gemarkung Kötsch, Grundstück ehemalige Bahnlinie; Flurnummer 28 tw,
Gemarkung Kötsch.



Lageplan auf der Grundlage der Flurkarte mit Änderungsbereich, ohne Maßstab, 30.03.2021

Das Gebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Flurnummer 125 teilweise, Gemarkung Kötsch; Flurnummer 394/1 teilweise (wird neu vermessen), Gemarkung Burgwindheim; Flurnummer 394, Gemarkung Burgwindheim
Im Westen: Flurnummer 394/1, Gemarkung Burgwindheim, wird neu vermessen

Im Süden: Flurnummer 395, Gemarkung Burgwindheim; Weg; Flurnummer 124/3 teilweise, Gemarkung Kötsch; Weg; Flurnummer 123, teilweise, Gemarkung Kötsch, Graben; Flurnummer 122, Gemarkung Kötsch, Sandgrube; Flurnummer 121, Gemarkung Kötsch; Flurnummer 120, Gemarkung Kötsch; Flurnummer 118, Gemarkung Kötsch ehemalige Bahntrasse, Flurnummer 117, Gemarkung Kötsch, Acker;

Im Süden: Flurnummer 26, Gemarkung Kötsch, Bundesstraße;

Im Osten: Flurnummer 28, Gemarkung Kötsch, Betriebsgelände; Flurnummer 118, Gemarkung Kötsch ehemalige Bahntrasse; Flurnummer 131, Gemarkung Kötsch, gemeindlicher Weg; Flurnummer 131, Gemarkung Kötsch, Acker; Flurnummer 128, Gemarkung Kötsch; Weg (Kernweg Nr. 104)

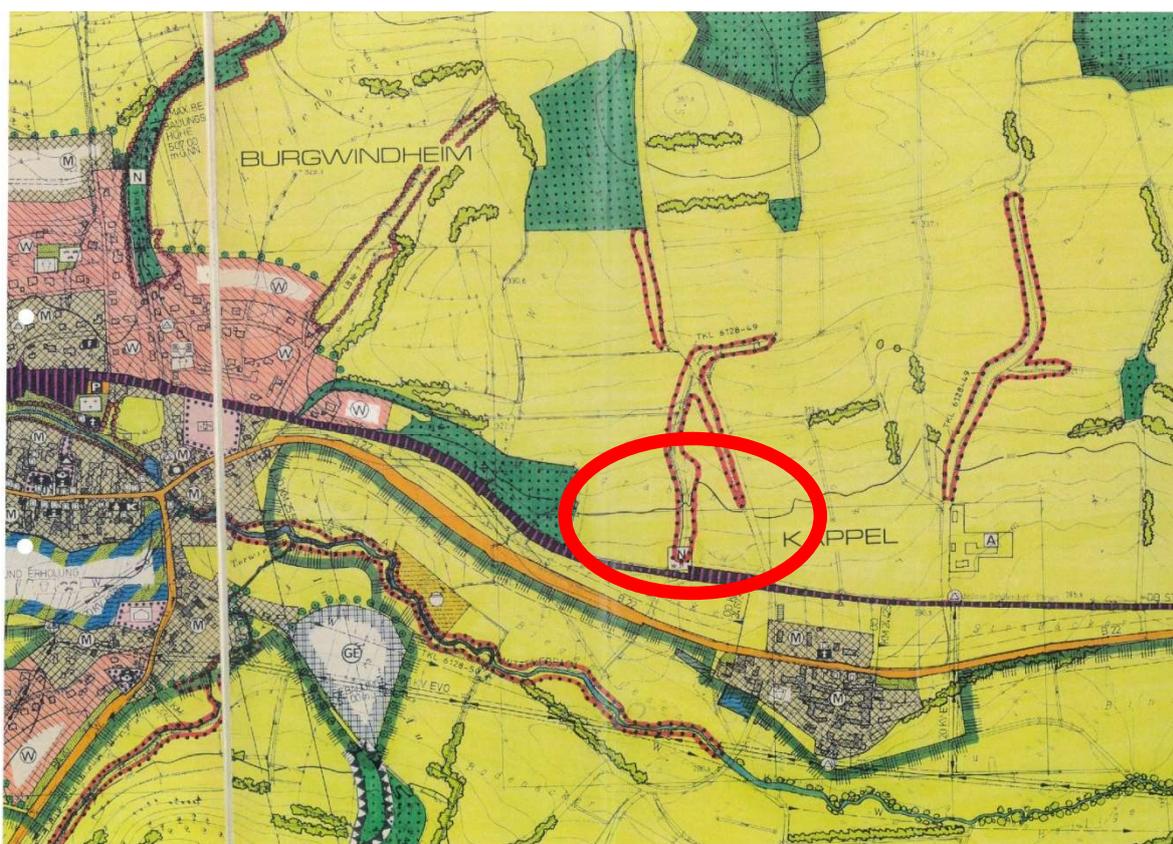
Fläche:

Die zu ändernde Fläche hat eine Gesamtfläche von 4,31 ha.

Im dazugehörigen Bebauungsplan wurde ein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf ermittelt und geplant, diese Ausgleichsfläche wird jedoch nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

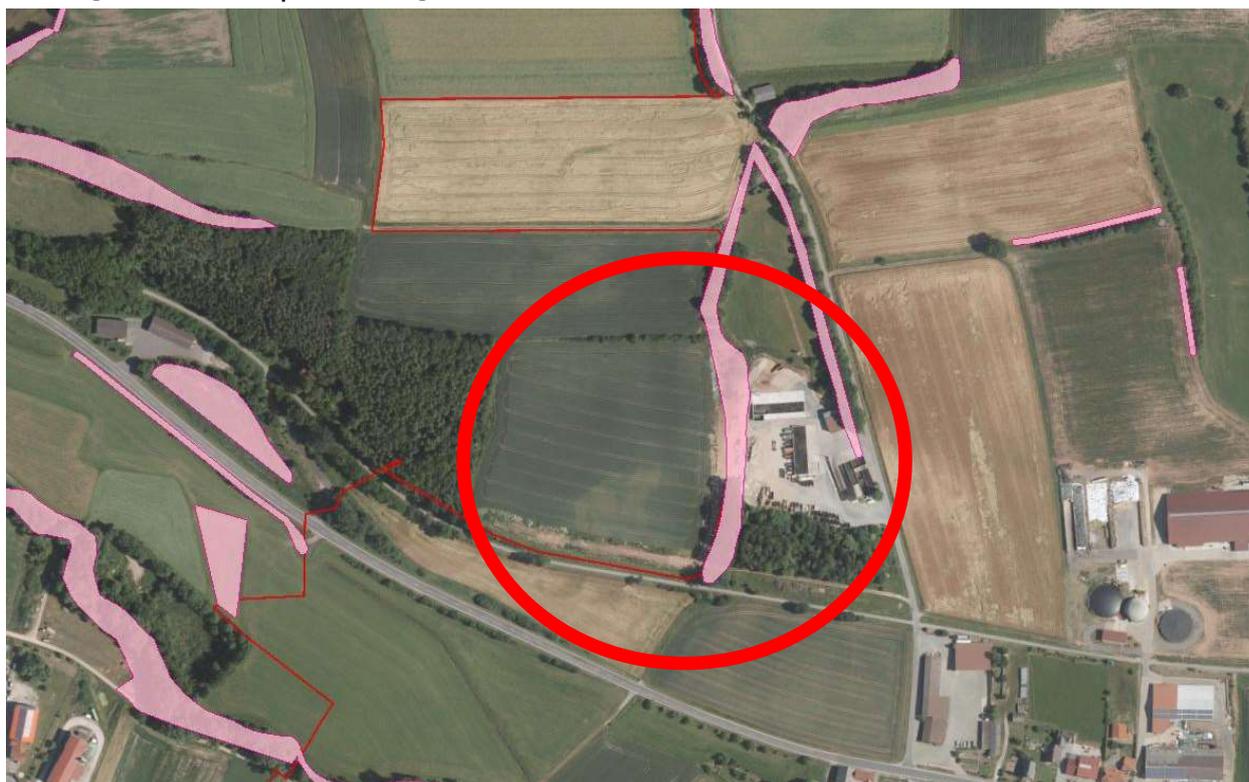
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vor der 6.Änderung

Die überplante Fläche liegt nordwestlich vom Ortsteil Kappel. Die Fläche wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und in der Fläche und am östlichen Rand liegen kartierte Heckenbiotope, die auf nicht mehr genutzten Wegen entstanden waren. Das am Südrand dargestellte Naturdenkmal, eine Eiche, liegt außerhalb der Änderungsfläche. Im Süden ist die alte Bahntrasse dargestellt, die heute als Radweg („fürstbischöfliche Tour“) genutzt wird.



Flächennutzungsplan des Marktes Burgwindheim in der vor der 6.Änderung gültigen Fassung

Schutzgebiete /Biotopkartierung



Ausschnitt aus dem Fachinformationssystem FIS der Landesanstalt für Umwelt, kartierte Biotope und Gemeindegrenze, ohne Maßstab

Weitere Schutzgebiete sind nicht bekannt. Im Geltungsbereich sind auch keine Biotope nach § 30 BNatSchG vorhanden.

Planerische Leitlinien

Ziele dieser Planänderung sind:

- Bereitstellung von Flächen für gewerbliche Nutzung
- Verringerung und Ausgleich des Eingriffs durch geeignete Maßnahmen
- Bereitstellung von Flächen für den Wasserabfluss
- Sicherung der Erschließung

Städtebauliches Konzept

Die Fläche wird nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen. Damit wird der geplanten und der bereits bestehenden Nutzung Rechnung getragen. Weiterhin wird die Straßenverkehrsfläche, die der Erschließung dient, dargestellt.

Grünordnerisches Konzept

Ein Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen wird als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ am westlichen und nördlichen Rand dargestellt, die auch für die Eingrünung des Gebietes wirken.

Näheres regelt der Bebauungsplan.

Weiterhin wird eine „Fläche für die Regelung des Wasserabflusses“ nördlich des bereits vorhandenen Walls dargestellt. Näheres regelt der Bebauungsplan. Auf dieser Fläche können Einrichtungen für den Wasserrückhalt hergestellt werden, die aufgrund des Abflusses von versiegelten Flächen notwendig werden.

Verkehrsanbindung

Die Flächen sind über den östlichen gemeindlichen Flurweg (Straßenverkehrsfläche) an die Bundesstraße B22 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die erforderlichen Zufahrten werden im Bebauungsplan festgelegt. Diese Bundesstraße verbindet Kappel mit Burgwindheim, Würzburg und Bamberg. Durch die Einbeziehung des Flurweges wird die Erschließung geregelt und gesichert. Der gemeindliche Weg kann entsprechend breit ausgebaut werden und die Anbauverbotszone von 20m, bzw. die beschränkte Anbauverbotszone von 40m zur B22 wird eingehalten. Näheres regelt der Bebauungsplan.

Ver- und Entsorgung

Da keine Personalräume vorgesehen sind, wird kein Wasser- und Abwasseranschluss erforderlich. Personalräume und Waschplätze der Firma Kirchner sind in den bestehenden Gebäuden im Ort Kappel vorhanden.

Hausmüll fällt nicht an.

Energieversorgung

Das Gebiet erhält vorerst keinen Stromanschluss. Aufgrund der möglichen Staubentwicklung sind die Dächer eher ungeeignet für Photovoltaikanlagen.

Oberflächenwasserentsorgung

Oberflächenwässer werden über Einläufe gesammelt und müssen entsprechend vorbehandelt werden bevor sie in den Vorfluter geleitet werden. Oberflächenwasser und Dachwasser werden über ein Rückhaltebecken verzögert dem Vorfluter wieder zugeführt werden. Dachwässer können auch auf dem Gelände versickert werden. Die wasserrechtliche Genehmigung für den Entwässerungsplan wurde erteilt.

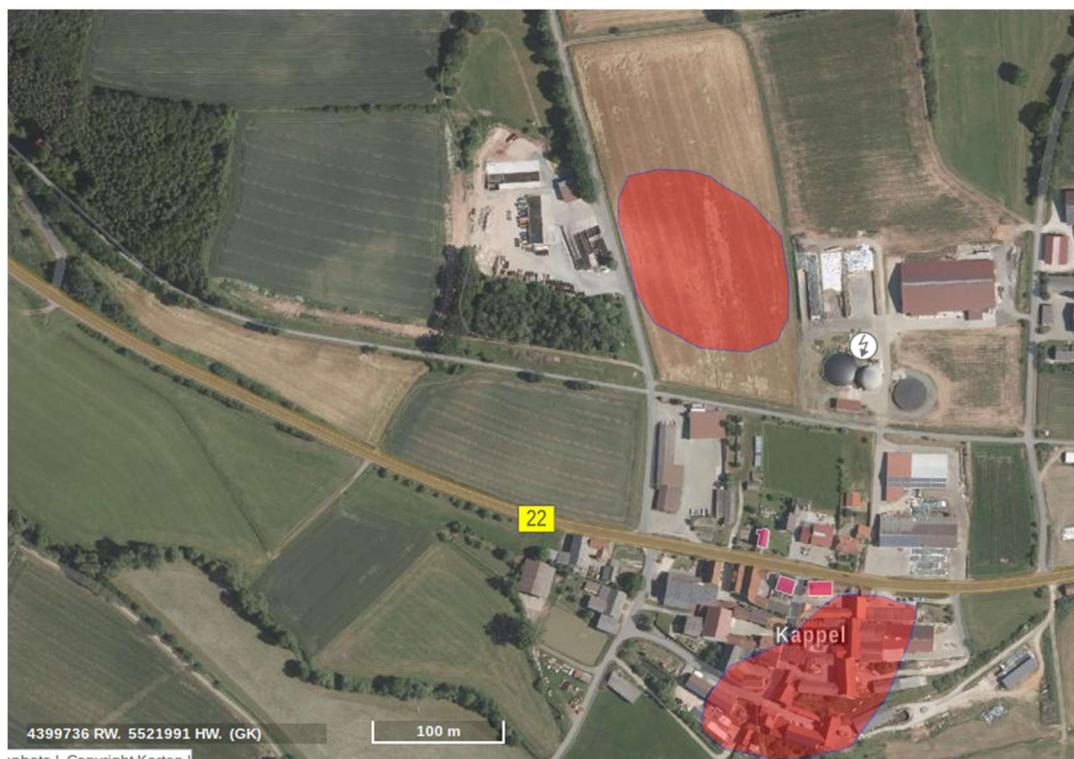
Feuerschutz

Über die Zufahrten auf den Flurweg an der östlichen Grenze ist eine Feuerwehrezufahrt möglich.

4 Allgemeine Anforderungen und Belange

Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege

In den vorhandenen Listen und Beschreibungen von Denkmälern des Bayerischen Denkmalamtes sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler oder Baudenkmäler im Planungsgebiet enthalten.



Ausschnitt aus den Karten des Bay. Landesamts für Denkmalpflege mit Darstellungen von möglicherweise vorhandenen vorgeschichtlichen Siedlungsresten im Bereich von Kappel.

Umweltschutz

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Umweltbericht behandelt.

Immissionsschutz

Zum Schutz der Anwohner vor Lärmemissionen wurde 2020 ein Lärmgutachten entsprechend der DIN 18005 und Geräuschkontingentierungen nach DIN 45691 für unterschiedliche Bereiche innerhalb des Industriegebiets ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Das Lärmgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans. Ebenso wurde 2020 ein Geruchsgutachten erstellt, das auch nach der beabsichtigten Erweiterung des Klärschlammumschlags keine unzulässige Geruchsauswirkungen erwarten lässt. Dieses Gutachten ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans.

Örtliche Wirtschaft

Durch die Ausweisung dieser gewerblichen Baufläche soll der heimischen Wirtschaft Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden.

5 Anhang

Plan Markt Burgwindheim, 6. Änderung des Flächennutzungsplans, Ausschnitt Kappel „Mehlgraben“ in der Fassung vom 29.10.2019