GEMEINDE SCHONUNGEN

9. Änderung zum Flächennutzungsplan – Waldsachsen

Teil 1
Begründung

1. Stand der Bauleitplanung

Die Gemeinde Schonungen, Landkreis Schweinfurt, besitzt seit dem 03. April 1984 einen Flächennutzungsplan. Seine 1. Änderung wurde am 25. Februar 1993 von der Regierung von Unterfranken, seine 2. Änderung am 20. Mai 1997, seine 3. Änderung am 11. Januar 2001, seine 4. Änderung am 11. August 2004, seine 5. Änderung am 24. Januar 2011, seine 6. Änderung am 29. August 2016 und seine 7. Änderung am 10. September 2019 vom Landratsamt Schweinfurt genehmigt, die 8. Änderung befindet sich in Aufstellung.

2. Regionalplanerische Zielsetzung:

Die Fläche liegt südöstlich am Ortsrand von Waldsachsen und wird durch Wiesen und Ackerland von der bestehenden Bebauung im Dorf getrennt.
Im Süden des Geltungsbereiches besteht bereits eine landwirtschaftliche Nutzung. Im Norden, Osten und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünflächen sowie Ackerland.

Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist es, die im Außenbereich gelegenen teilweise bebauten Flächen einer geordneten Bebauung zuzuführen.

3. Anlass zur Planänderung

Landwirtschaftliche Betriebe müssen mit den globalen Entwicklungen, Schritt halten. Kleinteilige bäuerliche Landwirtschaft ist nicht zukunftsfähig. Ziel der Planung ist es, explizit diesen Bereich perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Betriebe zu ermöglichen.

Beabsichtigt ist die Errichtung von zwei Einfamilienwohnhäusern mit Garagen und Nebengebäuden (nordwestlich auf dem Grundstück) und eine Möglichkeit, landwirtschaftliche Hallen im südlichen Bereich (Fl. Nr. 877/18 und 877/22) zu erweitern.

Bei der Fläche handelt es sich um eine teilweise bereits bebaute Fläche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.
Das Grundstück liegt ca. 90 m Luftlinie vom Ortsrand entfernt, nördlich vom Grundstück grenzt die Bucher Straße an.

Auf dem Grundstück Flur Nr. 877/22, stehen bereits im südlichen Bereich landwirtschaftliche Hallen. Diese liegen schon innerhalb des geplanten Gebietes. Hier besteht jedoch keine Beeinträchtigung für die geplanten Baumaßnahmen.
An die Gemeinde Schonungen wurde das Anliegen herangetragen, bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für eine weitere Wohnbebauung und landwirtschaftliche Bebauung nordwestlich der bestehenden Bebauung zu schaffen.

4. Einführung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Die Flächennutzungsplan-Änderung weist den Planungsbereich als Fläche für den Privatbedarf mit der Zweckbestimmung gemischte Bauflächen aus.

Westlich vom Grundstück, ca. 100 m Luftlinie, befinden sich ebenfalls Flächen, die mit der Zweckbestimmung „gemischte Baufläche“ ausgewiesen sind.
Nördlich, östlich und südlich stellt der Flächennutzungsplan Ackerland dar.

Für das geplante Gebiet wurden bislang nur Ackerflächen bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen.
Die überplante Fläche wurde als Ackerland und landwirtschaftliche Fläche genutzt. Wie bereits beschrieben, befinden sich dort landwirtschaftliche Hallen. Diese liegen innerhalb der geplanten Teilfläche, somit bestehen auch keine weiteren Beeinträchtigungen für die geplante Baumaßnahmen.

Die Landwirtschaft ist starken Veränderungen ausgesetzt. Die Entwicklung geht weg von kleinbäuerlichen Betrieben zu großen Einheiten. Dies lässt sich u.a. auch an der Art und Größe der notwendigen Maschinen erkennen.
Die Gemeinde befürwortet das Vorhaben, da Gebäude bereits vorhanden sind, welche einer geordneten Bebauung zugeführt werden sollen.

Die Neuausweisung ist eine sinnvolle Ergänzung der bisherigen städtebaulichen Entwicklung von Waldsachsen.
Grundsätzlich ist eine gemischte Baufläche mit den angrenzenden Bauflächen vereinbart. Die westlich angrenzende Baufläche hat einen immissionsschutztechnisch ausreichenden Abstand zu dem geplanten Gebiet. Lärmspitzen können bei verschiedenen landwirtschaftlichen Erntezeiten (z. B. Getreide- und Maisernte) beobachtet werden. Doch diese sind voraussichtlich zeitlich begrenzt. Mit der Entwicklung der landwirtschaftlichen Fahrzeuge zur Energieeinsparung werden sich die Schallemissionen am Grundstück weiter reduzieren. Lediglich bei Spitzenzeiten, wie bereits oben erwähnt, kann es noch zu nennenswerter Emission führen. Sie sind jedoch zeitlich begrenzt, diese finden hauptsächlich in der Sommerzeit (Juni – Augst bzw. Mitte Oktober) statt.

Durch die Aussiedelung des landwirtschaftlichen Betriebes reduzieren sich generell die Beeinträchtigungen (Lärm, Staub usw.) für den Altortbereich (Reduzierung Betriebsverkehr, Wegfall Lager- u. Verarbeitung).
Das Störpotential durch den landwirtschaftlichen Betrieb ist als gering einzustufen,
Östlich angrenzend an das Grundstück führt die B303 vorbei, durch diese besteht eine sehr gute Anbindung an die umgebenen Straßen. Somit muss der landwirtschaftliche Verkehr nicht durch das Dorf Waldsachsen geleitet werden.

Im Gebiet befinden sich bereits vier bestehende Gebäude, dieses wird im FNP als Ackerland dargestellt. Die Gebäude stellen deshalb eine städtebauliche Entwicklung dar. Somit spricht nichts gegen eine weitere Entwicklung des Landschaftsbildes durch landwirtschaftliche Gebäude bzw. von Wohnhäusern.

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landratsamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt.

Teil 2
Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Die Änderung des vorbereitenden Bauleitplans ermöglicht die Erweiterung der Flächen für den Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung „gemischte Baufläche“. Hierdurch soll an den bestehenden landwirtschaftlichen Hallen die Errichtung von weiteren landwirtschaftlichen Hallen und zwei Wohnhäusern ermöglicht werden.

1.2 Ziel des Umweltschutzes gemäß 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.

Die Umweltbelange wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt berücksichtigt:

- Für das Planungsgebiet wurde ein Areal gewählt, welches durch die angrenzende Nutzung (Ackerland bzw. Dorfgebiet) bereits vorbelastet ist.
- Durch die Neuversiegelung erfolgen Auswirkungen auf Wasser und Klima. Die kleinklimatischen Veränderungen sind schwer messbar, sollen jedoch durch die Neupflanzungen soweit als möglich kompensiert werden, insbesondere zur Minimierung der Aufheizeffekte. Da durch die Art der Bebauung die Durchlüftung des Gebiets nicht wesentlich behindert wird, sind Verminderungen der Luftqualität nicht zu erwarten.
- Durch die Planungsvorhaben sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.
- Die neuen, zusätzlichen Abwässer und Abfälle werden gemäß den technischen Vorschriften behandelt und entsorgt.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien bleibt freigestellt, die Energieeffizienz der Gebäude hat entsprechend der geltenden technischen Regeln zu entsprechen.
- Bei der gewählten Fläche werden Kultur und Sachgüter nicht beeinträchtigt.
- 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 Auswirkungen auf Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima

Durch die Erweiterung der Bauflächen ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen der ökologischen Situation.
Das Gebiet bot in der Region vorkommenden, wildlebenden Tieren schon bisher nur in begrenztem Umfang einen Lebensraum.
Im Gebiet liegen keinen Altlast-Verdachtsflächen. Auch anderweitig liegen keine Hinweise auf Bodenkontamination vor. Die Fläche wurde nie anders als landwirtschaftlich genutzt.
Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.
Durch die Nutzung wird sich der Versiegelungsgrad des Gebietes erhöhen. Das Niederschlagswasser wird im nördlichen Bereich der Wohngebäude und ihrer Zufahrt, sowie der Hofflächen künftig gefasst und über das Entwässerungssystem abgeleitet.

Außerdem wird im südlichen Bereich des Grundstückes, hinter den bestehenden landwirtschaftlichen Hallen ein Regenrückhaltebecken zum Sammeln des Regenwassers errichtet. Das überlaufende Wasser wird dann in den Vorfluter (Grundbach) geleitet.
Durch die zusätzlich versiegelten Flächen wird weniger Niederschlagswasser verdunsten als bisher.
Die der neuen Nutzung zugeführten Flächen leisten bisher einen Beitrag zur Kaltluftentstehung, der jedoch schwer quantifizierbar ist.

1.4 Auswirkungen auf FFH-Gebiete

FFH- und SPA-Gebiete sind nicht berührt.

1.5 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Mit der Erweiterung der Flächen für Gemeinbedarf werden keine emissionstechnischen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten sein.

1.6. Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (Landschaftsbild)

Die zu erwartenden Auswirkungen sind relativ gering. Die Gebäude werden in Anschluss an die best. Bebauung am Hangfuß errichtet. Sichtbar werden die Gebäude ausschließlich aus südlicher Richtung sein. Diese werden jedoch durch ein nahegelegenes Waldgebiet verwehrt. Zusätzlich sorgt die vorhandene und die geplante Durchgrünung des geplanten Gebietes für eine gute Einbindung in das Landschaftsbild.

1.7 Vermeidung von Emission und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die zu erwartende Emission (Dorfgebiet) werden die Grenzwerte, die zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit gelten, nicht überschreiten. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist gewährleistet. Die Grundstücke werden an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

1.8. Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energie

Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich und bleibt der Entscheidung des Bauherrn überlassen. Durch die Einhaltung der entsprechenden Bauvorschriften ist der sparsame Umgang mit Heizenergie gewährleistet.

2. Prognose der Entwicklung bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Mit der Durchführung der Planung findet ein Eingriff in die Natur und Landschaft satt, der an diesem Standort durch die vorhandenen Vorbelastungen nur geringe Zusatzbelastung auslöst.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist es für den Antragstellern nicht möglich, einen zukunftsfähigen Betrieb zu führen, da andere geeignete Standorte in entsprechender Nähe hierfür nicht vorhanden sind.

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

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft sind Maßnahmen erforderlich. Im Gebiet werden an der nordwestlichen, nördlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze Ausgleichsflächen angeordnet. Des Weiternen sind Grünflächen mit Obstbäumen auf dem Grundstück geplant.

4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Zu der Flächennutzungsplan-Änderung gibt es keine Alternative, da sich in diesen Flächen bereits vorhandenen landwirtschaftliche Gebäude etc. vom Antragsteller befinden und der Platzbedarf ausreichend ist.

5. Methodik der Umweltprüfung

Detaillierte Untersuchungen der relevanten Umweltfaktoren liegen für diesen Bereich nicht vor.
Die Ackerflächen mit den anschließenden Gehölzbeständen und Erschließungswegen haben für verschiedenen Tiergruppen (u. a. Vögel und Mäuse) erhebliche Bedeutung als Lebensraum. Sie erhalten jedoch ausreichend Rückzugsmöglichkeiten in den geplanten Ausgleichsflächen an der nordwestlichen, nördlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze.

6. Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.
Das Monitoring umfasst die Überwachung planbedingter erheblicher Umweltauswirkungen, insbesondere:

- die Kontrolle der Abwicklung des B-Plans
- die Umsetzung der im Umweltbericht angenommenen Maßnahmen (Kap. 4.1) zu Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von schädlichen Umweltauswirkungen
- die Überprüfung von Anlage und Funktion der Ausgleichsflächen, die im Rahmen der abschnittsweisen Kompensation wiederholt bereitzustellen sind.

7. Zusammenfassung

Der vorliegende Flächennutzungsplan-Entwurf ermöglicht mit dieser Änderung die Erweiterung der Flächen für den Gemeindebedarf. Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung sind ausgleichbar.

Der Flächennutzungsplan wurde ausgearbeitet vom
Architekturbüro Gerber, Mühlhausen

Fassung vom 29.06.2022

Anerkannt:
Schonungen, den

Gemeinde Schonungen

…….
Bürgermeister