

VORHABEN

2. Änderung Flächennutzungsplan
Bereich "An der Bischwinder Straße"

VORHABENTRÄGER

Markt Burgpreppach

LANDKREIS

Haßberge

UMWELTBERICHT

zum Entwurf vom 17.04.2018

Anlage 1

VORHABENTRÄGER:

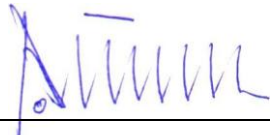
VG Hofheim i.UFr.
Markt Burgpreppach
Obere Senningstraße 4
97461 Hofheim i. UFr.
T +49 9523 9229 0

Hofheim, 17.04.2018

AUFGESTELLT:

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 17.04.2018



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Einleitung	3
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	3
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	4
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	5
2.1 Schutzgut Boden und Fläche	5
2.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	7
2.3 Schutzgut Luft und Klima	7
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen	8
2.5 Schutzgut Mensch einschließlich Erholungseignung	9
2.6 Schutzgut Landschaftsbild	10
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	10
2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	11
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	11
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	11
4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	11
4.2 Ausgleichsmaßnahmen	11
5. Alternative Planungsmöglichkeiten.....	12
6. Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ..	12
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	12
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	13
9. Literaturverzeichnis.....	14

1. Einleitung

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die möglicherweise erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht als gesonderter Teil zur Begründung zum Flächennutzungsplan darzulegen. Der Umweltbericht dient hierbei der baubewilligenden Behörde sowie der Öffentlichkeit als Grundlage zur sachgerechten Abwägung der Umweltbelange, die durch die Änderung des Flächennutzungsplans zu erwarten sind. Er orientiert sich an der ergänzten Fassung des Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung von Januar 2007.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Für das Grundstück Fl.Nr. 413 der Gemarkung Burgpreppach existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan „An der Bischwinder Straße“, indem die Nutzung als Sondergebiet (Fremdenbeherbergung) ausgewiesen ist. Auf Wunsch des Grundstückseigentümers soll das Grundstück künftig der Wohnbebauung dienen und auf den östlichen Teil des Grundstücks begrenzt werden. Somit ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig. Weiterhin ist auf dem südlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 411/1 durch einen Bauherren die Errichtung eines Wohnhauses, mit angeschlossenen Nebengebäude für eine Büronutzung, sowie einer LKW-Unterstellhalle geplant. Da das Vorhaben im Außenbereich liegt, ist auch hier die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan „An der Bischwinder Straße“ wird dementsprechend geändert (1. Änderung) und erweitert. Bei der angestrebten Nutzung der Grundstücke Fl.Nr. 411/1 und 413 handelt es sich insgesamt um ein Mischgebiet.

Der Markt Burgpreppach verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 31.05.1989. Die im nördlichen Bereich dargestellte Grünflächenausweisung wurde nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.UFr. im Zuge der Genehmigung des Flächennutzungsplanes gestrichen. Demnach ist der gesamte Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Bischwinder Straße“ im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Bischwinder Straße“ ist damit ebenso eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Parallelverfahren durchgeführt wird. Ziel der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher die Anpassung des Änderungsbereiches an die Ausweisung entsprechend der geplanten 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Bischwinder Straße“.

Der Geltungsbereich der 2. Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 0,56 ha und umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 411/1, 412 (teilweise) und 413 (teilweise), jeweils Gemarkung Burgpreppach.

Für eine detaillierte Darstellung des Inhalts und der Ziele der Flächennutzungsplanänderung wird auf die Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.



Abbildung 1: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (rot)

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden auch die Ziele des Regionalplans der Region Main-Rhön (3) berücksichtigt.

Gemäß den Ausführungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 und des Regionalplans Main-Rhön (3) liegt Burgpreppach im „Allgemeinen ländlichen Raum“ und im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Auf eine Vermeidung der Landschaftszersiedlung ist im ländlichen Raum hinzuwirken. Der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen, insbesondere zwischen den Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten, kommt besonderes Gewicht zu. Gemäß den Angaben der Anhang 3 Karte „Landschaft und Erholung“ des rechtskräftigen Regionalplans (Stand: 24. Januar 2008) liegt das Plangebiet in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind Gebiete der Region, in denen den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt. Allerdings ist nach der aktuellen Fortschreibung des Regionalplans Kapitels B I "Natur und Landschaft" (Stand: 21. Juli 2009) eine Überlagerung von naturschutzrechtlich gesicherten Flächen durch im Regionalplan festgelegte landschaftliche Vorbehaltsgebiete nicht möglich. Dementsprechend entfällt in der Tekturkarte 1 zu Anhang 3 Karte „Landschaft und Erholung“ die Darstellung der bisherigen landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, die zugleich Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sind. Da dies hier der Fall ist, wird

das Plangebiet in der aktuellen Fortschreibung nicht mehr als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Zudem liegt das Plangebiet außerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. Im Sinne der Abwägung kann deshalb an der Ausweisung eines Mischgebietes festgehalten werden.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei wird zwischen geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit unterschieden. Zur Beurteilung des Umweltzustandes fand im Oktober 2017 eine Geländebegehung statt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind nachfolgend beschrieben.

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Burgpreppach, im Markt Burgpreppach (Landkreis Haßberge) und an der Straße „Bischwinder Weg“. Im Norden grenzt das Plangebiet an die bebaute Ortslage von Burgpreppach an. In südlicher und östlicher Richtung schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die im Westen an den Geltungsbereich angrenzenden Gehölzstrukturen sind teilweise in der Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erfasst und liegen zudem im Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Haßberge.

Der Untersuchungsbereich zählt zur naturräumlichen Einheit „Itz-Baunach-Hügelland“ (117-A), welche dem „Fränkischen Keuper-Liasland“ (D59) angehört.

Die Nutzung im Untersuchungsgebiet ist im südlichen Bereich hauptsächlich durch eine verbrachte Ackerfläche und im nördlichen Bereich von einer intensiv genutzten Gartenanlage geprägt.

2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Der geologische Untergrund im Untersuchungsgebiet ist geprägt vom Sandsteinkeuper (ohne Feuerletten), der aus Sandstein-Tonstein-Wechselfolgen mit Dolomitsteinlagen besteht. Daraus haben sich entsprechend der Bodenschätzungsübersichtskarte (1:25.000, nach UmweltAtlas) sehr flachgründige Gesteinsverwitterungsböden aus Tonen der Zustandsstufe 6 entwickelt. Im nördlichen Bereich stehen auch Lehme der Zustandsstufe II an. Gemäß der Übersichtsbodenkarte (1:25.000, nach UmweltAtlas) sind die Bodentypen im Gebiet als Regosole oder Pelosole (pseudovergleyt) aus grusführendem Lehm bis Ton (Sedimentgestein), vorherrschend mit flacher Deckschicht aus Schluff bis Lehm, anzusprechen. Gemäß dem Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung" wird die Bewertung der Bodenfunktionen aus den Daten der Bodenschätzung abgeleitet. Demnach verfügen die Böden über kein besonderes Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotop-schutzfunktion). Das Retentionsvermögen der tonigen Böden bei Niederschlagsereignissen ist als gering zu bewerten. Hingegen weisen die anstehenden Lehme ein hohes Rückhaltevermögen für Niederschläge auf. Nach Einschätzung des Landschaftsentwicklungskonzeptes der Region Main-Rhön (LEK 3) kann dem Gebiet insgesamt eine geringe Versickerungsfähigkeit von Niederschlägen und geringe Grundwasserneubildung zugesprochen werden. Zudem haben die flachgründigen Bö-

den im Gebiet gemäß den Angaben des LEK ein überwiegend geringes Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe sowie ein mittleres Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe (z.B. Nitrat). Das Rückhaltevermögen der Böden für Schwermetalle kann gemäß dem Leitfaden ebenfalls als mittel eingestuft werden, sodass insgesamt eine geringe bis mittlere Pufferkapazität gegeben ist. Da die Ackerzahlen im Gebiet zwischen 24 und 32 schwanken dürften, weisen die Böden gemäß Leitfaden eine sehr geringe bis geringe natürliche Ertragsfähigkeit auf. Ein Großteil der Böden im Geltungsbereich ist unversiegelt. Im südlichen Bereich auf Flur-Nr. 411/1 unterlag der Boden einer Ackernutzung, die nunmehr aufgegeben wurde. Die Böden auf Flur-Nr. 413 werden recht intensiv als Garten genutzt. In der Gartenanlage sind bereits geringe Versiegelungen des Bodens durch ein Gartenhaus etc. gegeben. Gewisse Vorbelastungen bzw. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion durch Nährstoff- und Pestizideinträge und Bodenbearbeitung sind zumindest auf den brachliegenden Ackerflächen zu erwarten. Bodendenkmäler oder Geotope sind im Geltungsbereich nicht bekannt, sodass die Böden im Plangebiet keine besondere Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte erfüllen.

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die Darstellung als Mischgebiet mit der Anlage von Gebäuden und Zufahrten. Durch eine dauerhafte Versiegelung von vorher unversiegelten Flächen gehen alle natürlichen Bodenfunktionen verloren. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden wird zwischengelagert. Es kann während der Bauzeit zur Verdichtung, Durchmischung und Abtragung von Boden und damit zur Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen kommen. Bei anstehenden Tonböden, die von Herbst bis Frühjahr sehr nass sein können, ist im Zuge der Bauausführung auf die Schonung des Bodens zu achten. Ein Befahren mit schweren Maschinen wird im vernässten Zustand nicht empfohlen. Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "An der Bischwinder Straße" werden Vermeidungsmaßnahmen zur Verringerung der Versiegelung und zum Einsatz wasserdurchlässiger Beläge auf Freiflächen getroffen, sodass der Boden zumindest teilweise seine Funktionen im Naturhaushalt weiter erfüllen kann. Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind die Böden bereits vorbelastet, sodass sich aufgrund der geplanten Versiegelung insgesamt mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut ergeben.

Im Hinblick auf den Flächenverbrauch (Schutzbelang "Fläche") ist die Inanspruchnahme von bislang weitgehend unversiegelten Böden und Freiflächen in einem gering zerschnittenen Landschaftsraum als negativ zu bewerten. Gemäß den Grundsätzen und Zielen des LEP soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen und sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Das nördliche Grundstück Fl.Nr. 413 ist aber bereits mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan überplant. Es wird lediglich die Art der baulichen Nutzung von einem Sondergebiet für Fremdenbeherbergung (z.B. Ferienhaus) in ein Mischgebiet geändert. Das bisher unbeplante Grundstück Fl.Nr. 411/1 gehört bereits dem künftigen Bauherren und wird in die 2. Änderung des Bebauungsplanes „An der Bischwinder Straße“ planerisch einbezogen. Die geplante Erweiterung am südlichen Ortsrand bindet also an einen bereits bestehenden Bebauungsplan an, sodass keine komplette

Neuausweisung stattfindet. In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung werden Angaben zur Notwendigkeit der Bauflächen und zu den noch vorhandenen Flächenreserven in Burgpreppach gemacht. Aus den dort genannten Gründen scheint die Inanspruchnahme der vorliegenden Flächen, im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer zukunftsorientierten Bodenpolitik, für die Gemeinde Burgpreppach vertretbar.

2.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet befindet sich im Grundwasserkörper Sandsteinkeuper - Ebern (2_G039_TH). Entsprechend der Niederschläge (mittlerer Jahresniederschlag um 600 mm) ergibt sich für das Gebiet eine geringe Grundwasserneubildungsrate (zwischen 50 bis 150 mm/a). Die vorhandenen Lehm- und Tonböden erschweren zudem die Versickerung von Niederschlägen vor Ort. Es befinden sich weder amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete noch Heilquellenschutzgebiete innerhalb des Planungsgebiets. Das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Wasserschutzgebiet wurde mittlerweile für diesen Bereich aufgehoben und wird in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gestrichen. Westlich des Plangebietes verläuft in ca. 30 m Entfernung ein Nebenbach des Heimbaches, dessen kleinflächiger Gehölzsaum aus Erlen mit einem Schilfrohrsraum in der amtlichen Biotopkartierung erfasst ist. Das Plangebiet liegt aber außerhalb des wassersensiblen Bereiches, der für den Bachlauf ausgewiesen ist.

Durch die Darstellung als Mischgebiet erhöht sich der Versiegelungsgrad der Fläche. Dadurch wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und somit die Grundwasserneubildungsrate vermindert. Während der Bauphase sind im Rahmen der notwendigen Bodenbewegungen potenzielle Verunreinigungen des Grundwasserkörpers nicht gänzlich auszuschließen. Da sich das Plangebiet aber nicht im direkten Auenbereich eines Baches bzw. im wassersensiblen Bereich befindet, wird nicht mit hoch anstehendem Grundwasser gerechnet, sodass keine Beeinträchtigung erwartet wird. Ggf. muss aber mit einem Auftreten von Stauwasser gerechnet werden. In der parallel aufgestellten 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "An der Bischwinder Straße" werden Vermeidungsmaßnahmen zum Rückhalt von Niederschlagswasser im Plangebiet festgesetzt. Zudem wird im Bebauungsplan und in der 2. Flächennutzungsplanänderung ein Regenrückhalteteich auf dem Grundstück Flur-Nr. 411/1 vorgesehen. Somit sind insgesamt geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

2.3 Schutzgut Luft und Klima

Im Plangebiet herrscht eine mittlere Jahrestemperatur um 8° C. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt bei etwa 600 mm. Die offene Ackerbrache und die Grünflächen der Gartenanlage fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete. Da die Kaltluft nach Nordwesten in den Talbereich des Heimbaches bzw. in Richtung der Siedlungsbereiche von Burgpreppach abfließen kann und dort zu einem Wärmeausgleich beiträgt, hat die Fläche lokalklimatisch zumindest eine geringe Bedeutung. Im Umfeld des Plangebietes sind weitere großflächige landwirtschaftlich genutzte Flächen als Kaltluftproduzenten vorhanden.

Durch die Entwicklung eines Mischgebietes ist von einer Erwärmung des Gebietes durch Abstrahlung der Gebäude- und Verkehrsflächen auszugehen, sodass die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet verloren geht. Während der Bauphase ist eine zeitlich begrenzte Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge zu erwarten, die sich nur auf das direkte Umfeld auswirken wird und demnach als geringe Beeinträchtigung einzuschätzen ist. Zudem können betriebsbedingt durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Gebiet (Schwerlastverkehr) die Schadstoffeinträge in die Luft im geringen Maße erhöht werden. Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für das Lokalklima und dem Vorhandensein weiterer Kaltluftentstehungsgebiete im Umfeld sind insgesamt geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima zu erwarten.

Auf den im Geltungsbereich vorgesehenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) bleibt die Wärmeausgleichsfunktion erhalten und kann zusätzlich die Frischluftproduktion durch die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen gesteigert werden.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Untersuchungsgebiet liegen keine Schutzausweisungen gem. BNatSchG, BayNatSchG und / oder EU-FFH-RL (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie der EU) vor. Westlich des Geltungsbereichs schließt sich jedoch direkt das Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Haßberge an. Zudem grenzen im Westen, außerhalb des Geltungsbereiches, Gehölzstrukturen an, die teilweise in der Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erfasst sind. Die Biotopflächen sind als "Talhänge eines Seitentals zum Hainbach südlich von Burgpreppach" (Biotop-Nr. 5829-0132) beschrieben. Dabei handelt es sich um südwestexponierte Talhänge, die sich an einen Bachlauf (Biotop-Nr. 5829-0129-003) anschließen und als alte Obstwiesenbrache, als Schlehen-, Rosen-, Weißdorn-Gebüsche oder als Holzlagerplatz mit relativ mageren Altgrasbeständen ausgewiesen sind. Die Flächen im Geltungsbereich werden im Süden hauptsächlich durch eine verbrachte Ackerfläche auf Flur-Nr. 411/1 und im Norden durch eine intensiv genutzte Gartenanlage auf Flur-Nr. 413 geprägt. Obwohl innerhalb des Gartens auch standortgerechte Sträucher und ältere Obstbäume wachsen, ist eine intensive anthropogene Nutzung mit Gartenhaus, Pflanzbeeten und Holzlagern gegeben. Zwischen den Grundstücken Flur-Nr. 411/1 und 413 verläuft ein Wiesenweg (Flur-Nr. 412). Insgesamt hat die vorhandene Vegetation im Plangebiet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Nachweise von Tierarten sind für das Plangebiet nicht dokumentiert. Bodenbrütende Vogelarten können ihre Nester potentiell in der brachgefallenen Ackerfläche oder den Grünflächen der Gartenanlage anlegen. Ein Vorkommen von Bodenbrütern innerhalb des Gartens erscheint aufgrund erhöhter Störungen aber als unwahrscheinlich. Zudem können die Sträucher und teils älteren Obstbäume im Garten gehölzbrütenden Vogelarten und beim Vorhandensein von Baumhöhlen oder -spalten auch Höhlenbrütern und Fledermäusen potentiell als Lebensraum dienen.

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft führt die geplante Darstellung als Mischgebiet, infolge der Anlage von Gebäuden und Zufahrten zur dauerhaften Versiegelung der Ackerbrache und des intensiv genutzten Gartens sowie zur Rodung von Sträuchern und Obstbäume in der Gartenanlage. Somit gehen Vegetationsbestände mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt sowie Lebensräume für Tiere (Boden-, Gehölz- und Höhlenbrüter sowie Fledermäuse) dauerhaft verloren. Konkrete Ausführungen zum Artenschutz und Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna sind auf der Ebene der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "An der Bischwinder Straße" dargestellt. Darin werden vor allem Maßnahmen zur Beschränkung der Baufelddräumung und der Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten festgesetzt. Im direkten Umfeld des Plangebietes sind ausreichend Ersatzlebensräume bzw. Ausweichhabitate wie Acker- und Wiesenflächen oder Gehölzbestände, mit z.T. alten Obstbäumen, vorhanden, sodass sich die Situation von lokalen Populationen nicht signifikant verschlechtern wird. Aufgrund der geringen Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt ist, bei Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen auf Bebauungsplanebene, insgesamt von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen und Tiere auszugehen.

2.5 Schutzgut Mensch einschließlich Erholungseignung

Durch die Lage am Ortsrand von Burgpreppach fungiert das Plangebiet als Wohnumfeld. Flurwege die zur direkten Anbindung der Siedlungsbereiche an die freie Landschaft und damit zur Feierabend- und Wochenenderholung der Anwohner dienen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der verbrachten Ackerfläche kann keine Erholungseignung zugesprochen werden, lediglich die Gartenanlage auf Flur-Nr. 413 kann den Grundstückseigentümern zur Erholung dienen. Als mögliche Schallquelle ist im Plangebiet hauptsächlich die östlich angrenzende, wenig befahrene Straße "Bischwinder Weg" zu nennen. Desweiteren grenzt direkt südlich des Geltungsbereiches eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an, auf der Maßnahmen zum Ausbringen von Dünger und zum Pflanzenschutz durchgeführt werden. Weitere landwirtschaftliche Flächen im Westen und Osten werden durch die vorhandenen Gehölzbestände von der geplanten Bebauung abgeschirmt.

Durch die geplante Darstellung als Mischgebiet werden Flächen mit geringer bis keiner Erholungsfunktion überprägt, sodass keine Auswirkungen auf die Erholungseignung des Gebietes zu erwarten sind. Die Lärm- oder Staubemissionen während der Bauzeit, die auch die Erholungsnutzung stören können, sind zeitlich begrenzt und wirken sich nur auf das direkte Umfeld aus, weshalb baubedingte Beeinträchtigungen als gering eingestuft werden. Durch die wenig befahrene Straße "Bischwinder Weg" werden keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen auf die Darstellung als Mischgebiet erwartet. Mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen muss aber durch die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Flächen, z.B. bei Erntearbeiten, Düngeausbringung sowie Pflanzenschutzmaßnahmen, gerechnet werden. Ein entsprechender Hinweis, dass landwirtschaftliche Immissionen zu dulden sind, wird in die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "An der Bischwinder Straße" aufgenommen. Darüber hinaus weist die Wohnbebauung des Mischgebietes genügend Abstand zu der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche auf und die ausgewiesene Ausgleichsfläche

kann als Pufferfläche dienen. Betriebsbedingt ist aufgrund der geplanten gleichrangigen Nutzung von Wohnen und Gewerbe hier künftig seitens der Nachbarschaft ein relativ hohes Maß an (Lärm-)Immissionen zu tolerieren. Ggf. sind bei dem Gewerbetreibenden (v.a. innerhalb der Nachtzeit) deutliche Betriebseinschränkungen möglich. Insgesamt werden die Auswirkungen aufgrund der Vorbelastung durch die Lage am Ortsrand und durch die angrenzende Straße "Bischwinder Weg" als mittel eingestuft.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Burgpreppach. Das Gelände fällt leicht von Südosten nach Nordwesten von ca. 319 m über NN auf ca. 315 m über NN ab. Im wesentlichen wird das Landschaftsbild im Plangebiet durch die verbrachte Ackerfläche, die keinen Wert für das Landschaftsbild hat, und den begrüneten Garten geprägt. Die in der Gartenanlage vorhandenen teils heimischen Gehölzstrukturen und Obstbäume werten das Landschaftsbild auf. Da vermehrt aber auch standortfremde Gehölze wie Koniferen angepflanzt sind, wird die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftsbild insgesamt als gering eingeschätzt. Zudem besteht eine Vorbelastung durch die im Norden angrenzende bebaute Ortslage und der östlich vorbeiführenden Straße "Bischwinder Weg". Eine Einsehbarkeit der Fläche ist nur von Süden, von der Straße "Bischwinder Weg" aus, möglich. Im Westen ist das Plangebiet von den biotopkartierten Gehölzbeständen an den Talhängen des Seitentals zum Heimbach und im Osten von der straßenbegleitenden Hecke entlang des "Bischwinder Weges" eingerahmt. Diese landschaftsgliedernden Gehölzflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches, sodass keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Durch die geplante Darstellung als Mischgebiet wird das Landschaftsbild nachhaltig verändert. Eine hohe Fernwirkung der Bebauung als Mischgebiet ist, aufgrund der Eingrünung durch die bestehenden Gehölze im Westen und Osten, nicht gegeben. Zudem werden in der parallel aufzustellenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "An der Bischwinder Straße" grünordnerische Maßnahmen auf den privaten Freiflächen zur Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen, vor allem auch am südlichen Rand, bzw. zur Begrünung von fensterlosen Fassaden vorgesehen, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren und das Baugebiet in die Landschaft einzubinden. Aufgrund der geringen Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Landschaftsbild und der Vorbelastung durch die Ortsrandlage werden die anlagebedingten Auswirkungen als gering eingestuft. Baubedingt kann es zu optischen und akustischen Störungen des Gebietes und der angrenzenden Gebiete kommen. Dies führt zu einer Störung der Erlebbarkeit der Landschaft, die zeitlich begrenzt ist und deshalb als gering bewertet wird.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Über das übliche Maß hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen. Negative Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern bewerteten Eingriffe hinausgehen würden, sind daher nicht zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes würde die aus der Nutzung genommene Ackerfläche auf Flur-Nr. 411/1 voraussichtlich weiter verbrachen. Ohne Pflege oder Nutzung würde die Fläche weiterhin der Sukzession unterliegen, sodass vermehrt Hochstauden (Ruderalvegetation) und Gehölze aufwachsen und nach mehreren Jahren eine Verbuschung stattfindet. Die Funktionen der Fläche für den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen würden dann weiterhin erfüllt bzw. verbessert. Eine Wiederaufnahme der Bewirtschaftung mit intensiver Ackernutzung ist aber ebenfalls möglich. In diesem Fall würden sich eine intensiv Düngung und Bodenbearbeitung negativ auf die Funktionen des Naturhaushaltes auswirken.

Der Garten auf Flur-Nr. 413 würde bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich ebenfalls in seiner aktuellen Nutzung bestehen bleiben, könnte aber gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes "An der Bischwinder Straße" auch als ein Sondergebiet für Fremdenbeherbergung umgenutzt werden. Hier sind also bereits Überbauungen mit einer im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 möglich.

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes würden die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den dargestellten Ausgleichsflächen nicht umgesetzt werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen werden für die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "An der Bischwinder Straße" festgesetzt. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist lediglich die Anlage eines Regenrückhaltebeckens auf Flur-Nr. 411/1 darstellbar. Durch diesen wird die flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Geltungsbereiches gefördert

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf der Ebene der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "An der Bischwinder Straße" nach dem Bayerischen Leitfaden zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich wird getrennt für die bei-

den Grundstücke Flur-Nr. 413 und 411/1 ermittelt. Für das Grundstück Flur-Nr. 413 liegt der Kompensationsbedarf voraussichtlich bei 298 m² und für das Grundstück Flur-Nr. 411/1 voraussichtlich bei 1.198 m². Der Ausgleich wird innerhalb des Plangebietes auf den privaten Freiflächen separat durch den jeweiligen Grundstückseigentümer erbracht. Die beiden auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzten Ausgleichsflächen auf Flur-Nr. 413 und 411/1 sind in der 2. Flächennutzungsplanänderung als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "An der Bischwinder Straße" bereits konkrete Bauvorhaben oder Bauanfragen vorliegen, wurden bei der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes keine alternativen Standorte im Gemeindegebiet geprüft.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht wurde entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des BAYSTUGV (2007) erstellt.

Die Bewertung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens einschließlich der Erheblichkeitsabschätzung basieren auf einer ausführlichen Analyse und Bewertung des Bestandes. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden die einschlägigen Regelwerke herangezogen sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Die Datenlage war für die Schutzgüter soweit ausreichend, sodass bei der Bearbeitung keine nennenswerten Schwierigkeiten festzustellen sind. Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser basiert auf den Angaben der Übersichtsbodenkarte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern), der Bodenschätzungsübersichtskarte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern) sowie der geologischen Übersichtskarte (1:200.000, UmweltAtlas Bayern). Ein Baugrundgutachten zur Beurteilung der tatsächlichen Zusammensetzung und Beschaffenheit des Bodens bzw. zur Ermittlung der Höhe des Grundwasserstandes liegt nicht vor.

Umweltrelevante Anregungen und Einwände im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit werden im Rahmen des Verfahrens abgewogen und berücksichtigt.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Änderung des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans kann ein Monitoring zur Anlage und Pflege der Ausgleichsflächen sinnvoll sein.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das Grundstück Flur-Nr. 413 der Gemarkung Burgpreppach existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan „An der Bischwinder Straße“, indem die Nutzung als Sondergebiet (Fremdenbeherbergung) ausgewiesen ist. Auf Wunsch des Grundstückseigentümers soll das Grundstück künftig der Wohnbebauung dienen und auf den östlichen Teil des Grundstücks begrenzt werden. Weiterhin ist auf dem südlich angrenzenden Grundstück Flur-Nr. 411/1 durch einen Bauherren die Errichtung eines Wohnhauses, mit angeschlossenen Nebengebäude für eine Büronutzung, sowie einer LKW-Unterstellhalle geplant. Der Bebauungsplan „An der Bischwinder Straße“ wird dementsprechend geändert (1. Änderung) und erweitert. Gemäß der angestrebten Nutzung der Grundstücke wird der Geltungsbereich als Mischgebiet festgesetzt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Burgpreppach (vom 31.05.1989) ist der Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Bischwinder Straße“ ist damit ebenso eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Burgpreppach. Im Norden grenzen die Siedlungsbereich von Burgpreppach, im Osten die Straße „Bischwinder Weg“, im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen biotopkartierte Gehölzstrukturen sowie das Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Haßberge an. Der ca. 0,56 ha große Geltungsbereich wird im Süden hauptsächlich durch eine verbrachte Ackerfläche und im Norden durch eine intensiv genutzte Gartenanlage, mit jeweils geringem Wert für den Naturhaushalt, geprägt. Auf der Ackerbrache und den Grünflächen der Gartenanlage können bodenbrütende Vogelarten potentiell nisten. Zudem können die Sträucher und teils älteren Obstbäume im Garten gehölzbrütenden Vogelarten und beim Vorhandensein von Baumhöhlen oder -spalten auch Höhlenbrütern und Fledermäusen potentiell als Lebensraum dienen.

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die Darstellung als Mischgebiet mit der Anlage von Gebäuden und Zufahrten. Dies hat Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Fläche. Auf die Schutzgüter Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima und Landschaftsbild sind durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans geringe Auswirkungen gegeben. Aufgrund der gleichrangigen Nutzung von Wohnen und Gewerbe im Baugebiet sind mittlere Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) zu erwarten. Insgesamt sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aufgrund der Vorbelastung durch die Ortsrandlage und durch die angrenzende Straße "Bischwinder Weg" vermindert.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse des Umweltberichtes zusammen:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden und Fläche	mittlere Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung, Lärm)	mittlere Erheblichkeit
Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Notwendige Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

9. Literaturverzeichnis

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (BAYGEOL), BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (BAYLFU) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung: Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG (BAYLDBV): BayernAtlas, URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=ba&lang=de&catalogNodes=11,122&bgLayer=atkis>, abgerufen: Februar 2018.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BAYLFU): FIS Natur Online (FIN-Web), Augsburg URL: <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, abgerufen: Februar 2018.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BAYLFU): UmweltAtlas Bayern, Augsburg, URL: <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, abgerufen: Februar 2018.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (BAYSTMLU) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfa-den. München. 2. erweiterte Auflage Januar 2003.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (BAYSTMLU) (Hrsg., 2001): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) Landkreis Haßberge.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GEOLOGIE UND VERBRAUCHERSCHUTZ (BAYSTUGV) (2007): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung ergänz-te Fassung, Auflage Januar 2007.

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013.

REGIERUNG VON UNTERFRANKEN (Hrsg., 2003): Landschaftsentwicklungskonzept Region Main-Rhön

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MAIN-RHÖN (Hrsg., 2008): Regionalplan Region Main-Rhön (3), in Kraft getreten am 18.01.2008.

AUFGESTELLT

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 17.04.2018



Christiane Clemens
M.Sc. Geoökologie
Abteilung Freiraum- und Landschaftsplanung