

VORHABEN

2. Änderung Flächennutzungsplan
Bereich „An der Bischwinder Straße“

VORHABENTRÄGER

Markt Burgpreppach

LANDKREIS

Haßberge

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf vom 17.04.2018

VORHABENTRÄGER:

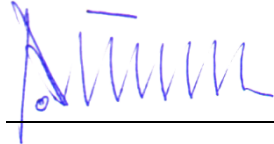
VG Hofheim i.UFr.
Markt Burgpreppach
Obere Senningstraße 4
97461 Hofheim i. UFr.
T +49 9523 9229 0

Hofheim, 17.04.2018

AUFGESTELLT:

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 17.04.2018



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Planungsgrundlagen	3
1.1 Anlass, Aufgabe und Ziel der Planung	3
1.2 Bedarfsbegründung	4
2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet.....	5
2.1 Lage im Raum und überörtliche Verkehrsanbindung	5
2.2 Regionale und überregionale Planung	5
2.3 Lage und Größe des Plangebietes	5
2.4 Bestehende Nutzung des Plangebiets.....	8
2.5 Bau- und Bodendenkmäler	8
2.6 Immissionsschutz.....	9
2.7 Altlablagerungen	9
3. Inhalt der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes	10
4. Verfahrensvermerke	12

Anlage 1: Umweltbericht

1. Planungsgrundlagen

1.1 Anlass, Aufgabe und Ziel der Planung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Markt Burgpreppach hat die Fl.Nr. 413 der Gemarkung Burgpreppach rechtskräftig mit dem Bebauungsplan „An der Bischwinder Straße“ für ein Sondergebiet (Fremdenbeherbergung) überplant. Die vorgesehene Nutzung als Fremdenbeherbergung wird derzeit nicht mehr durch den Grundstückseigentümer verfolgt. Künftig soll das Grundstück der Wohnbebauung dienen. Darüber hinaus soll die geplante Wohnbebauung auf den östlichen Teil des Grundstücks begrenzt werden. Somit ist insgesamt eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig. Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.Nr. 413 orientiert sich dabei an den o.g. Überlegungen des Grundstückseigentümers.

Weiterhin beabsichtigt sich ein gewerblicher LKW-Betrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 411/1 niederzulassen. Hierzu plant der Bauherr einerseits die Errichtung eines Wohnhauses mit angeschlossenen Nebengebäude für eine Büronutzung. Andererseits soll eine LKW-Unterstellhalle errichtet werden. Das geplante Vorhaben liegt im Außenbereich. Demnach ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Bauherr hat bereits Bauantragsunterlagen durch einen Architekten erstellen lassen. Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.Nr. 411/1 orientiert sich demnach an diesen Unterlagen.

Somit handelt es sich bei der angestrebten Nutzung der Grundstücke Fl.Nr. 411/1 und 413 insgesamt um ein Mischgebiet.

Hierzu hat der Marktgemeinderat am 29.01.2018 beschlossen die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Bischwinder Straße“ aufzustellen.

Der Markt Burgpreppach verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan mit Datum der Bekanntmachung 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. Bebauungsänderung „An der Bischwinder Straße“ im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Weiterhin liegt der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Bischwinder Straße“ gemäß des genehmigten Flächennutzungsplans in einem Wasserschutzgebiet. Dies wurde nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.UFr. aber mittlerweile aufgehoben.

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. Dabei handelt es sich um die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

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“.

1.2 Bedarfsbegründung

Das nördliche Grundstück Fl.Nr. 413 ist bereits mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan überplant. Die Art der baulichen Nutzung wird für diesen Bereich dahingehend abgeändert, dass anstatt einem Sondergebiet für Fremdenbeherbergung (z.B. Ferienhaus) ein Allg. Wohngebiet festgesetzt wird.

Das Grundstück Fl.Nr. 411/1 liegt derzeit brach und gehört bereits dem künftigen Bauherren Herr Reich. Das bisher unbeplante Grundstück wird in die 2. Änderung des Bebauungsplanes „An der Bischwinder Straße“ planerisch einbezogen. Somit bindet die geplante Erweiterung am südlichen Ortsrand bereits an einen bestehenden Bebauungsplan an, sodass keine komplette Neuausweisung stattfindet. Die Gemeinde Burgpreppach sieht momentan über das aktuelle Bauleitplanverfahren hinaus keine weitere Veranlassung eine weiterführende Entwicklung entlang der Bischwinder Straße in die freie Landschaft voranzutreiben.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass Herr Reich an seinem aktuellen Betriebsstandort in Maroldsweisach keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten, unter Einhaltung geordneter Wohn- und Arbeitsverhältnisse, vorliegen hat. Die in Burgpreppach vorhandenen freien Bauflächen bieten darüber hinaus nicht die Möglichkeit einer Mischung von Gewerbe, Wohn- und Büroräumen die für Herr Reich notwendig ist.

Somit erscheint die bauliche Inanspruchnahme der vorliegenden Fläche im Sinne der wirtschaftlichen Entwicklung, einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer zukunftsorientierten Bodenpolitik, für die Gemeinde Burgpreppach vertretbar.

2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet

2.1 Lage im Raum und überörtliche Verkehrsanbindung

Der Markt Burgpreppach liegt im Regierungsbezirk Unterfranken, Landkreis Haßberge und gehört zur Planungsregion 3 Main-Rhön.

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Bundesstraße B 303 (Schweinfurt – Coburg), die den Markt Burgpreppach an den überregionalen Verkehr anbindet.

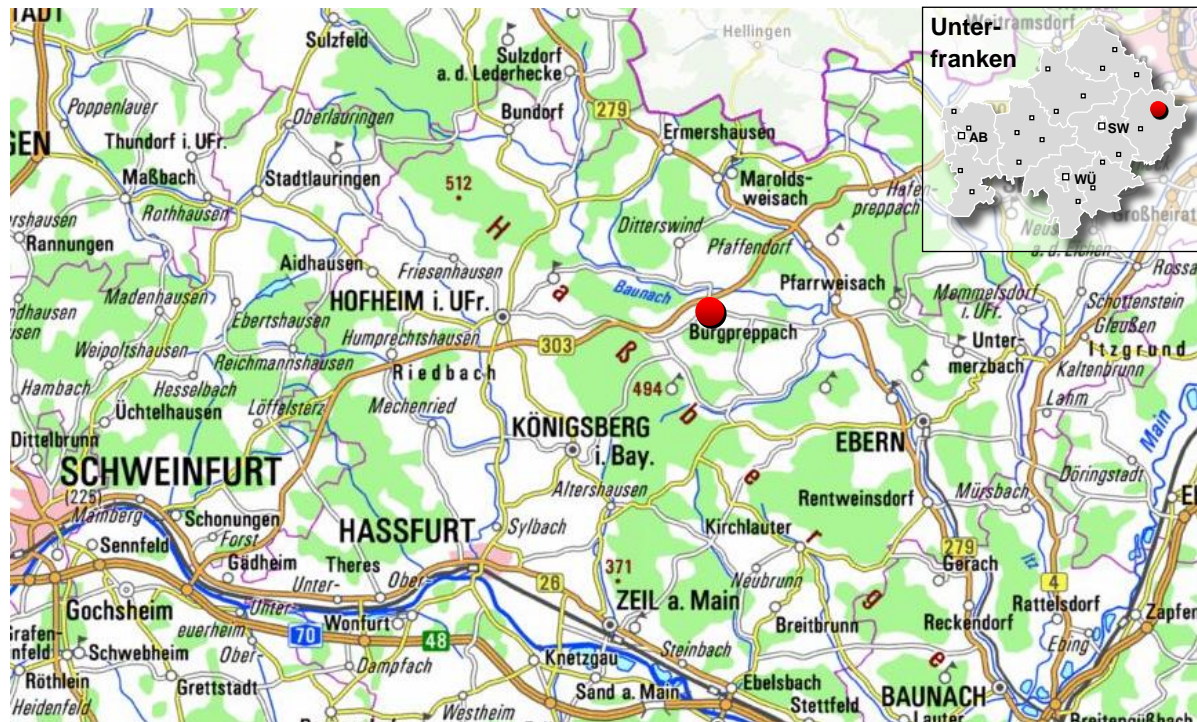


Abb. 1: Lage im Raum, Plangebiet rot (Kartengrundlage – BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung)

2.2 Regionale und überregionale Planung

Der Markt Burgpreppach wird im Regionalplan Main-Rhön dem Nahbereich des Grundzentrums Hofheim i.UFr. zugeordnet. Sowohl das Landesentwicklungsprogramm Bayern und dessen aktuelle Teilfortschreibung, als auch der Regionalplan Main-Rhön verortet Burgpreppach innerhalb des „Allgemeinen ländlichen Raums“ im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“.

2.3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Burgpreppach, an der Straße „Bischwinder Weg“. Das Plangebiet liegt außerhalb der bebauten Ortslage. Im Norden grenzt es an die bebauten Ortslage von Burgpreppach an. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Im Westen grenzt das Plangebiet an eine Gehölzstruktur an.

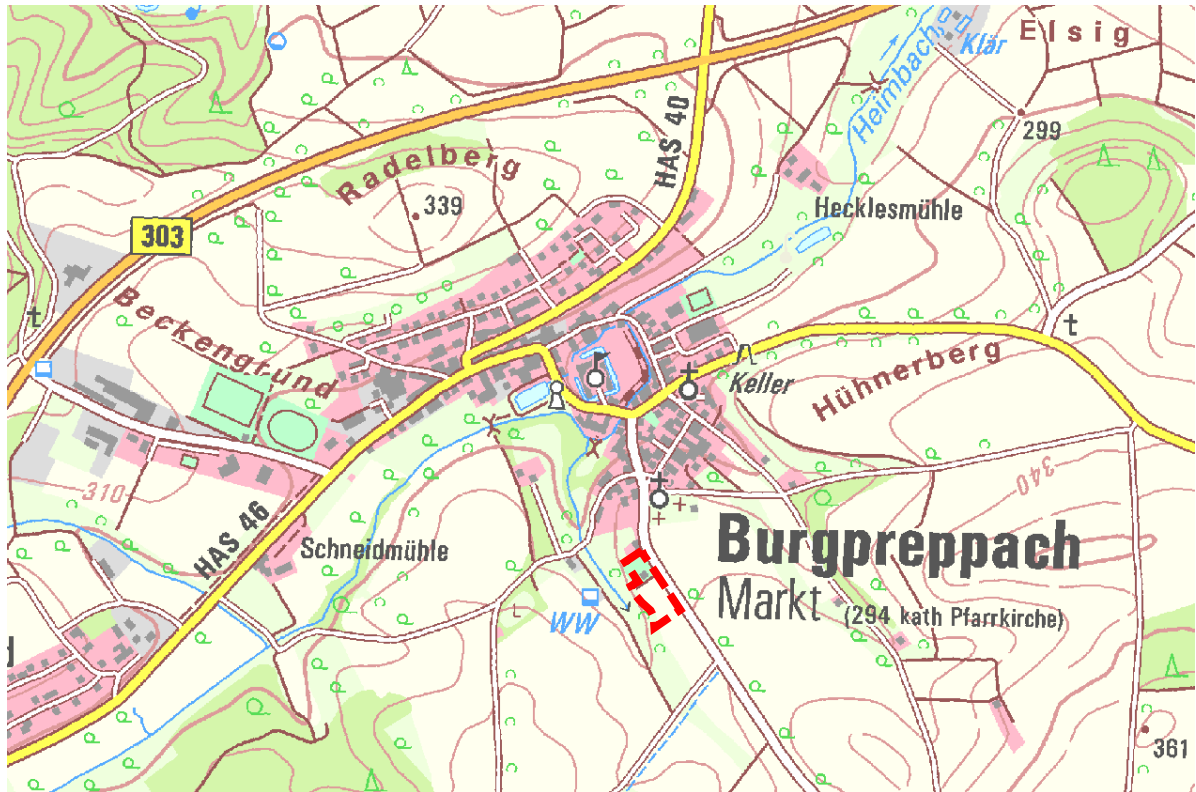


Abb. 2: Lage im Ort, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage – RISBY, Bayerische Vermessungsverwaltung)

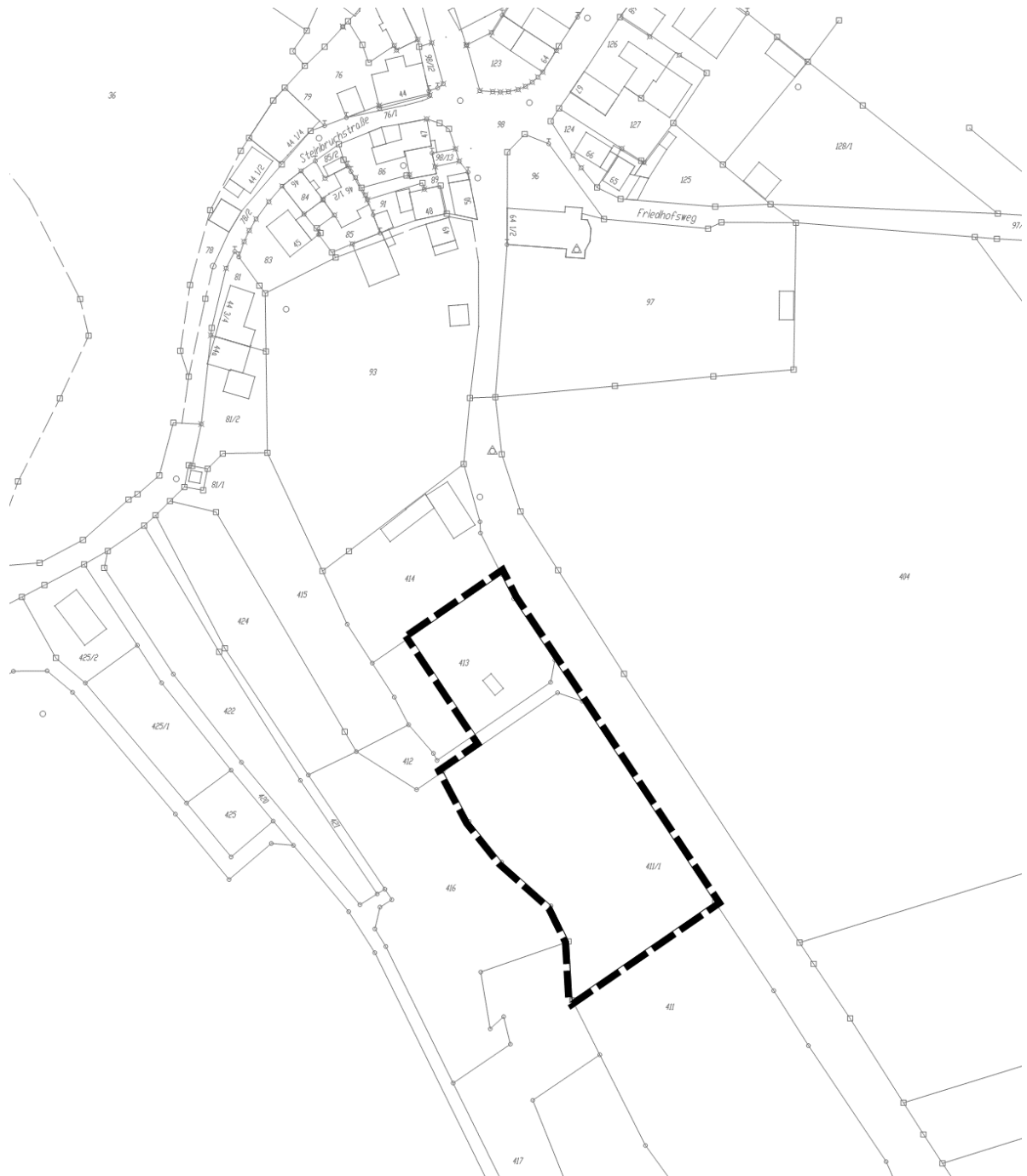


Abb. 3: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich, Geltungsbereich schwarz

Der Geltungsbereich der 2. Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke 411/1, 412 (teilweise) und 413 (teilweise) der Gemarkung Burgpreppach. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,56 ha.

2.4 Bestehende Nutzung des Plangebiets

Der nördliche Bereich wird derzeit durch Kleingärten geprägt. Der südliche Bereich liegt derzeit brach.



Abb. 4: Übersicht Plangebiet, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage – RISBY, Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.5 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist nach Art. 8 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 2 DSchG auf folgendes hinzuweisen:

„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. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 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.“

„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.“

2.6 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss mit Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Flächen gerechnet werden. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, wie sie z.B. durch Erntearbeiten, Düngerausbringung sowie Pflanzenschutzmaßnahmen entstehen können, sind zu dulden.

Weiterhin weist das Landratsamt Haßberge – Fachbereich Immissionsschutz – mit Stellungnahme vom 22.03.2018 aus immissionsschutzfachlicher Seite darauf hin,

„dass in Hinblick auf das vorgesehene Mischgebiet, die Vorgaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Richtwerte, Mindestabstände) immer nur einen Kompromiss darstellen. Dieser erfordert sowohl von den Bewohnern, wie auch von den Gewerben ein hohes Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme.

Aufgrund der gleichrangigen Nutzung von Wohnen und Gewerbe ist hier künftig seitens der Nachbarschaft ein relativ hohes Maß an (Lärm-)Immissionen zu tolerieren, während bei den Gewerbetreibenden (v. a. innerhalb der Nachtzeit) deutliche Betriebseinschränkungen möglich sind.

Die Festlegung von Auflagen für den Betrieb des Lkw-Unternehmens erfolgt im baurechtlichen Genehmigungsverfahren. Eine Beschränkung der lärmrelevanten Tätigkeiten auf die Tagzeit kann im Vorfeld ohne detaillierte Angaben zur geplanten Nutzung nicht ausgeschlossen werden.“

2.7 Altlablagerungen

Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Haßberge, staatl. Abfallrecht, vom 22.03.2018 liegen keine Anhaltspunkte über etwaige Deponien bzw. Altlablagerungen vor. Sollten bei Grabungsarbeiten dennoch Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altlablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge, staatl. Abfallrecht, unverzüglich zu benachrichtigen.

3. Inhalt der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Inhalt der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Anpassung des Änderungsbereiches an die im Parallelverfahren aufzustellende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Bischwinder Straße“ und der damit verbundenen folgenden Änderung der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

- Umwidmung der bisherigen Ausweisung von „Fläche für die Landwirtschaft“ auf der FlurNr. 411/1 (Teilfläche), 412 (Teilfläche) und 413 (Teilfläche) in „Gemischte Baufläche“
- Umwidmung der bisherigen Ausweisung von „Fläche für die Landwirtschaft“ auf der FlurNr. 411/1 (Teilfläche) in „Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“; Zweckbestimmung hier: Regenrückhaltung
- Umwidmung der bisherigen Ausweisung von „Fläche für die Landwirtschaft“ auf der FlurNr. 411/1 (Teilfläche) und 413 (Teilfläche) in „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“
- Das im ursprünglichen Flächennutzungsplan dargestellte Wasserschutzgebiet ist bereits aufgelassen. Entsprechend entfällt die Darstellung des Wasserschutzgebietes mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Fläche für die Landwirtschaft	- 0,56 ha
Gemischte Baufläche	+ 0,38 ha
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung hier: Regenrückhaltung	+ 0,02 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	+ 0,16 ha
	<u>+/- 0 ha</u>



Abb. 5: Ausweisung im Flächennutzungsplan, Geltungsbereich rot (Bekanntmachung vom 31.05.1989)



Abb. 6: 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stand 17.04.2018

4. **Verfahrensvermerke**

Der Marktgemeinderat hat am 29.01.2018 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich "An der Bischwinder Straße" Burgpreppach zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.02.2018 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 27.02.2018 und am 01.03.2018 statt. Die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 26.02.2018 bis 28.03.2018 statt.

Der Marktgemeinderat hat am die Billigung und Auslegung des Entwurfes des Änderungsplanes mit Begründung i.d.F. vom beschlossen. Dieser wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis

Am hat der Marktgemeinderat den Plan mit Begründung i.d.F. vom anerkannt und festgestellt (§ 1 Abs. 2, § 5 BauGB). Das Landratsamt Haßberge hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom genehmigt.

Der Plan wurde am ausgefertigt Die Genehmigung der 2. Flächennutzungsplanänderung wurde am ortsüblich bekannt gemacht, § 6 Abs. 5 BauGB. Die 2. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

AUFGESTELLT

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 17.04.2018



Markus Schlichting
M.Sc. Urbanistik
Abteilung Städtebau