Umweltbezogene Informationen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Regierung von Unterfranken

Die Gemeinde Bundorf möchte mit den o.g. Bauleitplanänderungen insbesondere den Geltungs-be­reich des Bebauungsplans von 10.023 m² um 12.848 m² auf 22.871 m² vergrößern und dort Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festlegen. Das Planungsgebiet wurde in den letzten Jahren ausschließlich als Ackerland genutzt.

1. Landesplanerische Stellungnahme

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landespla­nungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regional­plan der Region Main-Rhön (RP3) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung an­zupassen (§1 Abs. 4 BauGB):

Im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung sind insbesondere folgende Festlegungen des LEP, des RP3 sowie des BauGB zu nennen:

 Gem. Ziel 1.2.1 Abs. 2 LEP (Räumlichen Auswirkungen begegnen) ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

 Gem. Grundsatz 3.1 (Flächensparen) LEP soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhalti­gen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und sei­ner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten an-gewendet werden.

 Gem. Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zuläs­sig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

 Gem. Ziel B II 2.2 RP3 sollen vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Sied­lungseinheiten verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung brachliegender oder mindergenutzter Gebiete im Innenbereich durchgeführt werden.

 Gem. Ziel B II 5.1 Abs. 2 RP3 soll einer Verödung der Ortskerne als Folge der Entwicklung von Neubaugebieten an den Ortsrändern entgegengewirkt werden.

 Gem. §1a Abs.2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Ver­ringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglich­keiten der Gemeindeentwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachver­dichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß zu begrenzen.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. 1.2.1 und 3.1 LEP). Insbesondere aber er-fordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Sied­lungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenent­wicklung genutzt wurden.

Ein hinreichender nummerischer Bedarfsnachweis mit ausreichender Begründung wird in den Begrün­dungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenhügel“ und der 4. Änderung des Flächennut­zungsplanes zum Baugebiet „Sonnenhügel“ der Gemeinde Bundorf nicht aufgeführt. Auf Seite 14 der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden lediglich „starke (…) Nachfragen nach Bauflächen in diesem Bereich“ benannt, ohne hier jedoch Zahlen zu nennen. Konkrete Darstel­lungen zu Baulücken und Leerständen werden in den Planunterlagen nicht aufgeführt. In wieweit die Gemeinde Bemühungen unternommen hat, Innenentwicklungspotentiale vorrangig zu nutzen, ist den Begründungen ebenfalls nicht zu entnehmen.

Vielmehr werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenhügel“, die seit 25.02.2021 in Kraft getreten ist, bereits 8 Baugrundstücke ausgewiesen. Über den aktuellen Stand der Entwicklung dieses Areals werden in den Planunterlagen keine Angaben gemacht, auf dem Luftbild im BayernAtlas sind hier noch keine Bebauungen zu sehen.

Gem. dem „Demographie-Spiegel für die Gemeinde Bundorf - Berechnungen bis 2033“ des Bayeri­schen Landesamtes für Statistik ist mit einem Bevölkerungsrückgang von – 7,1 % bis ins Jahr 2033 zu rechnen. Auf Seite 6 in der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist aus der glei­chen Quelle eine rückläufige Personenanzahl von 888 auf 830 Einwohner bis zum Jahr 2033 aufge­führt. Wegen des fehlenden Bedarfsnachweises kann die höhere Landesplanungsbehörde keine Über­einstimmung mit den o.g. Festlegungen feststellen. Der Blick auf die zu erwartende demographische Entwicklung zeigt das Vorliegen eines entsprechenden Bedarfs auch nicht offensichtlich auf. Um Zielverstöße zu vermeiden, ist der Bedarf insb. mit Berücksichtigung der (demographiebedingten) Nachfrage und unter Nutzung vorhandener Flächenpotenziale im Innenbereich von der Gemeinde nachvollziehbar darzulegen. Die Ausweisung ist an den nachgewiesenen Bedarf für den anzusetzenden Planungshorizont anzupassen. Auch sollten die für die Gemeinde entstehenden Folgekosten der Sied­lungsflächenplanung im Rahmen der Abwägung über diese Planung unbedingt berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ verwiesen, die allen Gemeinden im Januar 2020 zur Verfügung gestellt wurde und eine geeignete Me­thode darstellt, den Bedarf nachzuweisen.

Sie finden diese Auslegungshilfe auch über folgenden Link:

https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user\_upload/landesentwicklung/Doku-mente/Flaechensparoffensive/AH\_Bedarfsnachweis.pdf

2. Städtebauliche und Städtebauförderrechtliche Stellungnahme

Das Sachgebiet „Städtebau“ wurde von der höheren Landesplanungsbehörde an dem Verfahren betei­ligt und teilt Folgendes mit:

2.1 Bedarfsnachweis

Der Bedarf für die dargestellte Erweiterung der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnen­hügel“ mit einer Fläche von 10.023 m² um weitere 12.848 m² und der geplanten 4. Änderung des Flä­chennutzungsplanes „Sonnenhügel“ um weitere 1,17 ha ist nach den vorliegenden Fakten nicht plausi­bel und nachvollziehbar begründet. Gegen die Planung werden seitens des Städtebaus und der Städte­bauförderung Bedenken erhoben.

2.2 Fördergemeinde in der Städtebauförderung

Das Einzelvorhaben „Umbau und Erweiterung des Bürgerhauses“ wird derzeit über die Städtebauför­derung gefördert. Hierbei konnten die Zuwendungen mit einem erhöhten Regelfördersatz um 20 Pro­zent durch die Förderinitiative „Innen statt Außen“ ermöglicht werden, die der Bayerische Ministerrat 2018 beschlossen hat. Voraussetzung für die Teilnahme der Gemeinde Bundorf an der Förderinitiative war ein vorrangig auf die Innenentwicklung ausgerichtetes städtebauliches Entwicklungskonzept und ein entsprechender Selbstbindungsbeschluss des Gemeinderates, diese Entwicklungskonzeption im ge­samten Gemeindegebiet umzusetzen. (siehe auch Bayerisches-Städtebauförderungsprogramm und Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm – Kleinere Städte und Gemeinden - Regierung von Un­terfranken (bayern.de) )

„Im Zuge der Förderinitiative "Innen statt Außen" belohnt die Bayerische Staatsregierung beson-deres Engagement in der vorrangigen Innenentwicklung und Beseitigung von innerörtlichen Leer-ständen sowie auch in der Vermeidung von gegenläufigen neuen Flächenausweisungen.“ (siehe auch Förder­initiativen „Innen statt Außen“ und „Flächenentsiegelung“ der Bayerischen Staatsregierung - Bayeri­sches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (bayern.de))

Sofern ein konkreter Bedarf besteht und Innenentwicklungspotentiale nicht mehr vorhanden sind, ist eine Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich gerechtfertigt. Bei der Erweiterung des Bauge­bietes „Sonnenhügel“ um ca. weitere 1,3 ha ist zu prüfen, inwieweit bereits kürzlich ausge-wiesen Flä­chen des bereits 2021 ausgewiesenen oberen Teils des Baugebietes „Sonnenhügel“ an neue Eigentü­mer bereits verkauft wurden oder dadurch nicht bedarfsgerechte Flächen unnötig ausgewiesen werden. Somit bestehen gegen die vorliegende Planung Bedenken.

3. Hinweise

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung unter Beteiligung des Sachgebiets Städtebau. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Regionaler Planungsverband Main-Rhön

Der Regionale Planungsverband Main-Rhön hat eine wortgleiche Stellungnahme wie die Regierung von Unterfranken abgebgeben.

WWA Bad Kissingen

Zu der 2. Änderung der Bebauungsplanes Sonnenhügel der Gemeinde Bundorf nehmen wir aus

wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

**Abwasserentsorgung**

Die durch die Bauleitplanung hinzukommenden Abwassermengen und –frachten sind zu ermitteln.

Es ist nachzuweisen, dass die bestehenden Abwasseranlagen (Kläranlage,

Mischwasserentlastungsanlagen, Kanalisation) ausreichend bemessen sind bzw. es ist darzulegen,

welche Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich sind.

Die Kläranlage wird aktuell auf der Grundlage von Übergangsbescheiden betrieben. Unterlagen für

eine vollständige wasserrechtliche Prüfung liegen noch nicht vor. Die Anpassung der Kläranlage ist

daher Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Erschließung des Baugebietes.

**Niederschlagswasserbeseitigung**

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder

wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche

Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes kann mittels Sickertest

exemplarisch nachgewiesen werden. Aus den Unterlagen ist die geplante

Niederschlagsentwässerung und ausreichende Dimensionierung nicht ersichtlich. Die erforderlichen

Planunterlagen zu erstellen und möglichst frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen

abzustimmen.

Landratsamt Haßberge

Mit Schreiben vom 22.07.2022 wurde das Landratsamt Haßberge als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Es wird gebeten, im weiteren Verfahren nachfolgende Bedenken und Anregungen zu überprüfen und beschlussmäßig abzuhandeln bzw. umzusetzen;

1. Baurecht

Es bestehen keine Einwände.

2. Immissionsschutz

Die Gemeinde Bundorf plant die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenhügel“ östlichen Ortsrand von Bundorf auf den Grundstücken FI.Nrn. 682/1, 682/2, 682/3, 682/4, 682/5, 682/6, 682/7, 682/8, 682/9, 682 TF + 709/1 TF der Gemarkung Bundorf. Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. Nördlich des Vorhabens befinden sich lediglich Wohnnutzungen und ein Wertstoffhof. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wäre bei ausreichendem Abstand und bei gerin­gen Aktivitäten auf dem Platz wohl keine Überschreitung der zulässigen Richtwerte in dem Baugebiet zu erwarten.

Westlich des Vorhabens auf der Fl.Nr. 703 und südlich auf der Fl.Nr. 717/16 befinden sich wohl Holz­lagerplätze. Dem Landratsamt Haßberge ist jedoch nicht bekannt, ob diese Plätze nur zur Lagerung von Holz dienen oder ob evtl, sogar Holzsägearbeiten bzw. andere lärmerzeugende Tätigkeiten durch­geführt werden. Sollte das der Fall sein, so könnte dies in Zukunft eingeschränkt werden, da durch das Wohngebiet eine neue schutzwürdige Bebauung heranrückt.

Zusätzlich befinden sich westlich des geplanten Wohngebietes mehrere landwirtschaftliche Gebäude. Im Rahmen der Ausweisung von schutzwürdigen Räumen ist darauf zu achten, dass es an den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben zu keinen Einschränkungen im genehmigten Nutzungsum­fang oder der geplanten Betriebsentwicklung kommt. Bei einer geplanten, schutzwürdigen Bebauung auf dem Grundstück ist darauf zu achten, dass rechtlich mögliche Tierhaltungen auf den benachbarten Anwesen nicht einschränkt werden.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) hat im Jahr 2019 aufgeführt, dass sich drei große Milchviehbetriebe in Bundorf befinden, die allerdings durch weitere Wohnhäuser vom Vor­haben abgeschirmt werden. Daher sah das AELF keine Einschränkung der Entwicklungsfähigkeit die­ser Betriebe. Dies wird aus hiesiger Sicht auch so gesehen. Da das AELF sich nur auf die drei großen Milchviehbetriebe bezogen hat, geht das Landratsamt Haßberge davon aus, dass sich keine weiteren Tierhaltungen auf den westlich des Vorhabens gelegenen Grundstücken befinden. Es wird zudem da­von ausgegangen, dass sich in den letzten drei Jahren hierzu keine wesentlichen Änderungen ergeben haben.

Sollte dies jedoch der Fall sein, so ist darauf zu achten, dass es an den westlich gelegenen landwirt­schaftlichen Betrieben zu keinen Einschränkungen des genehmigten Nutzungsumfangs oder der ge­planten Betriebsentwicklung kommt.

Südlich des geplanten Vorhabens befindet sich in einem Abstand von fünf Meter ein Fußballplatz. Nach Aussage der Gemeinde aus dem Jahr 2019 finden Fußballspiele und Trainingseinheiten nur noch selten statt. Die Uhrzeiten der Spiele {wegen Ruhezeiten) als auch die Anzahl der Spiele sind aller­dings nicht bekannt. Durch das weitere Heranrücken (von ca. 85 Meter auf fünf Meter) des Baugebiets zum Fußballplatz ist es aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht sichergestellt, ob die zulässigen Orientierungswerte eingehalten werden können. Somit kann durch das Vorhaben nicht ausgeschlossen werden, dass entweder die Aktivitäten auf dem Platz eingeschränkt werden oder die künftigen Bewoh­ner erheblich belästigt werden. Insbesondere auf Grund des geringen Abstands des Sportplatzes zu dem Baugebiet wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht empfohlen, die Situation gutachterlich ab­prüfen zu lassen.

3. Wasserrecht

Aus wasserrechtlicher Sicht wird zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenhügel“ (Planstand: 05.05.2022) wie folgt Stellung genommen:

Durch die Vergrößerung des Baugebietes erhöht sich die Menge des anfallenden Niederschlagwassers, welches über den Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken zugeleitet wird. Die Niederschlags­wasserfreistellungsverordnung ist zu beachten bzw. die Beantragung oder Anpassung einer wasser­rechtliche Erlaubnis mit dem Landratsamt Haßberge (Sachgebiet Wasserrecht) abzustimmen.

Weitere wasserrechtliche Belange werden mit dieser Planung nicht geändert. Auch werden keine neuen wasserrechtlichen Belange berührt.

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen keine Beden­ken zu dem vorliegenden Bebauungsplan.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Förster, Tel. 09521/27-235, zur Verfügung.

4. Naturschutz

Mit dem Vorhaben besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis, wenn die nachfolgenden Auflagen in die 2. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen werden;

4.1 Ausgleichsflächen

Die Baumpflanzungen im Straßenraumbereich sind gestalterische bzw. eingriffsminimierende Maß­nahmen und können nicht als Ausgleichsflächen angerechnet werden. Daher ist die Ausgleichsflächen­berechnung ist entsprechend zu korrigieren, so dass 0,17 ha über das Ökokonto der Gemeinde zu er­bringen sind.

4. 2. Ökokonto

Die Gemeinde Bundorf hat gemäß Art. 9 BayNatschG (Bayer. Naturschutzgesetz) die festgesetzten Ausgleichsflächen in das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden. Ein Meldenachweis ist innerhalb von vier Wochen nach Inkrafttreten der Satzung der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die Gemeinde Bundorf hat zudem vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowohl die bereits angeleg­ten Ausgleichsflächen (Renaturierung des Höllgrabens) auf Fl. Nr. 829 der Gemarkung Kimmelsbach (Guthaben derzeit noch 5266 Wertpunkte) als auch die abzubuchenden Ausgleichsfläche mit 0,17 ha, die noch in Wertpunkte umzurechnen sind, als Ökokontofläche in das bayerische Ökoflächenkataster einzutragen.

4.3 Zuordnung der externen Ausgleichsfläche

Die externe, vom Ökokonto abgebuchte Teilfläche von Fl. Nr. 829 der Gemarkung Kimmelsbach ist dem Bebauungsplan „Sonnenhügel“ zuzuordnen und auf dem Bebauungsplan darzustellen.

4.4 Monitoring

Das Monitoring ist im Bebauungsplan konkreter festzusetzen. Der unteren Naturschutzbehörde ist für das erste Monitoring zur Überprüfung der Ausgleichsflächen nach drei Jahren und dann alle fünf Jahre ein Bericht in Text und Bild zu übermitteln.

Hinweis:

Die Abbuchungen von 4888 Wertpunkten (WP) für die Korbballspielfelder des SV Schweinshaupten und die 3696 WP für das private Bauvorhaben in Stöckach sind ebenfalls als Abbuchungen vom ge­meindlichen Ökokonto in das bayerische Ökoflächenkataster einzupflegen.

In der folgenden Luftbildskizze „Ausgleichsflächen Fl. Nr. 829 der Gemarkung Kimmelsbach“ ist die Ökokontofläche gelb mit Nr. 3 dargestellt. Die roten Flächen Nr. 1 und 2 sind bereits zugeordnete Ausgleichsflächen für die Kläranlagenzufahrt (1) und den Radweg Eichelsdorf- Ermershausen (2).

Digitale GIS-shapes liegen bei de UNB vor und können zur Verfügung gestellt werden.



5. Abfallrecht

Es liegen keine Anhaltspunkte über etwaige Deponien bzw. Altablagerungen im Pianungsbereich vor. Insofern besteht aus abfallrechtlicher Sicht Einverständnis. Nachfolgender Text sollte in die Begrün­dung mit aufgenommen werden: „Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmo­mente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge, SG Staatliches Abfallrecht, un­verzüglich zu benachrichtigen.“

6. Kreisbrandrat

Seitens des Brandschutzes gibt es keine Einwände. Die Belange des Brandschutzes sind in den Unter­lagen unter Punkt 4.3 berücksichtigt.

7. Kreisbaumeister

Es bestehen keine Einwände.

8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sowie im näheren Umgriff sind keine Baudenkmäler und Bodendenkmäler betrof­fen.

Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen keine Einwände.

9. Gesundheitsamt

Auf Grund der derzeitigen pandemischen Lage wurde seitens des Gesundheitsamtes keine Stellung­nahme abgegeben. Hinsichtlich der Fragen zur Trinkwasserversorgung wird auf die Maßgaben des Wasserwirtschaftsamtes verwiesen.

10. Erschließungsrecht

Erschließungsbeitragsrechtlich bestehen keine Einwände zur vorgelegten Planung.

Aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung unter Nr. 1.3 zwar die vorgesehen Änderungen gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenhü­gel" aufgeführt sind, jedoch findet gerade die im Rahmen der 2. Änderung geplante Vergrößerung des Geltungsbereiches auf das Doppelte bzw. die Verlängerung der Erschließungsanlage und Schaffung einer weiteren Zufahrt auf die Straße Fl.Nr. 708 in den anschließenden Nrn. 3 und 4 der Begründung („Inhalt der Planung-Beschreibung“ bzw. „Verkehrserschließung“) keinen Eingang bzw. werden dort überhaupt nicht mehr erwähnt bzw. näher beschrieben.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt nimmt zu o.g. Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung:

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht wird die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Auf­stellung des Bebauungsplanes „Sonnenhügel“ abgelehnt. Nach § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirt­schaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird unter Punkt 3.2 die Bevölkerungsentwicklung dargelegt. Die Bevölkerungsentwicklung in Bundorf ist demzufolge in den nächsten Jahren rückläufig. Diese Prognose in Verbindung mit einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung Bundorfs sorgt i.d.R. mit­tel- und langfristig nicht für steigenden Wohnraumbedarf. Das AELF Schweinfurt bitte die Gemeinde Bundorf deshalb alle Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen und wertvolles Ackerland nicht zu überplanen. Folgende Belange der Landwirtschaft sind bei Realisierung des Vorhabens dennoch zu berücksichtigen:

1) Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Düngung mit Wirt-schaftsdüngern, Pflanzenschutz, Erntearbeiten, Tierhaltung u.a.) ist je nach Witterung mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen im Planungsbereich zu rechnen. Diese sind nicht vermeidbar und hin­zunehmen. Der Hinweis ist als Bestandteil in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

2) Nach § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Der Verbrauch an Boden für die Eingriffs- und Ausgleichsflächen ist so gering wie möglich zu halten. Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist auch bei der Aus­weisung von Ausgleichsflächen zu beachten. Ausgleichsflächen sind so zu gestalten, dass diese in land- u. forstwirtschaftlicher Nutzung verbleiben können.

Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken

Für die o.a. Bebauungsplan-Änderung bestehen aus flurbereinigungsrechtlicher Sicht keine Bedenken. Nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken ist für dieses Gebiet kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vorgesehen