

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

#### Regierung von Unterfranken/Regionaler Planungsverband Main-Rhön

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 angewendet 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 erfordert 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 numerischer 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.

Gemäß 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/Dokumente/Flaechensparoffensive/AH\\_Bedarfsnachweis.pdf](https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente/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 m<sup>2</sup> um weitere 12.848 m<sup>2</sup> 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

## Landratsamt Haßberge

### 2. Immissionsschutz

Die Gemeinde Bundorf plant die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Grund für die Planung sind die Änderungen der Baugebiete „Sonnenhügel“ und „Am See“, aufgrund der starken Nachfrage nach Bauflächen in diesen Bereichen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht besteht für eine fachliche Beurteilung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes weiterer Klärungsbedarf.

#### -Änderung 1: Baugebiet „Sonnenhügel“

Nördlich des Baugebietes 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 lärm erzeugende 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 eingeschränkt 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 ab-zuprüfen.

-Änderung 2: Baugebiet „Am See“

Um aus immissionsschutzfachlicher Sicht eine Aussage zum Baugebiet „Am See“ treffen zu können, sind weitere Unterlagen notwendig. Anhand der vorliegenden Unterlagen sprechen

### 3. Wasserrecht

-Änderung 1: Baugebiet „Sonnenhügel“ Hier bestehen keine Einwände

-Änderung 2: Baugebiet „Am See“

Die als Nummer 2 dargestellte Änderung des Flächennutzungsplanes (Baugebiet „Am See“) sieht eine gemischte Baufläche vor. Die betroffene Fläche befindet sich durch die unmittelbare Nähe zu dem oberirdischen Gewässer „Rippbach“ zumindest teilweise innerhalb des wassersensiblen Bereiches.

Wassersensible Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden, im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. Nach § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Deshalb kann eine Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebietes grundsätzlich nicht erfolgen. Das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen ist im Verfahren zu beteiligen. Die Grenzen des tatsächlich überschwemmten Bereiches sind nachzuweisen und die Flächenabgrenzung der gemischten Baufläche entsprechend anzupassen.

### 4. Naturschutz

-Änderung 1: Baugebiet „Sonnenhügel“

Mit dieser Änderung besteht Einverständnis.

Die festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind im Flächennutzungsplan darzustellen.

-Änderung 2: Baugebiet „Am See“

Hier ist zunächst zu prüfen, ob das geplante Mischgebiet vollständig außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Rippbaches liegt.

Sollte dies der Fall sein, besteht aus naturschutzfachlicher Sicht dennoch nur teilweise Einverständnis.

Im nördlichen Teilbereich befindet sich das Naturdenkmal „Linde am Hühnerrangen“. Der sehr mächtige Baum reicht bis auf das Grundstück Fl. Nr. 187.  
Das Grundstück Fl.Nr. 187 ist daher aus der Mischgebietsfläche zu streichen und als Fläche „Naturdenkmal“ zu belassen

Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 191 eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche, die im bayerischen Ökoflächenkataster unter Nummer 154466 geführt wird. Diese Fläche ist aus dem Mischgebiet zu streichen und als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche darzustellen.

#### Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

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- u. langfristig nicht für steigenden Wohnraumbedarf. Das AELF Schweinfurt bittet 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 Wirtschaftsdüngern, 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- und forstwirtschaftlicher Nutzung verbleiben können.

#### Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen

Mit der geplanten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Bundorf besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht im wesentlichen Einverständnis. Bitte beachten Sie die Hinweise im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenhügel“ bzgl. der Abwasserentsorgung.