

MARKTGEMEINDE EBRACH

Gemeindeteil Großgissingen

5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Großgissingen - Süd



Bearbeitet durch:
IWM, Gochsheim

Teil 1

Begründung

1. Anlass zur Planänderung

Die Marktgemeinde Ebrach besitzt einen Flächennutzungsplan vom 20.12.1985. Die letzte Änderung (4. Änderung) wurde am 17.09.2018 vom Gemeinderat Ebrach festgestellt.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die bauleitplanerische Grundlage geschaffen werden, um kleinflächige Ortsabrundungen im Süden der Ortslage von Großgessingen, im Nahbereich der St. – Rochus – Straße realisieren zu können. Im Einzelnen soll östlich dieser Straße eine ca. 1.800 m² große Fläche zur bedarfsgerechten Befriedigung der Nachfrage nach Baugrundstücken in das Wohnbauland einbezogen werden, . Westlich dieser Straße befinden sich zwei Bereiche, im Süden mit ca. 2.800 m², nördlich davon mit ca. 1.000 m² die ebenfalls als Wohnbaufläche bzw. als gemischte Baufläche überplant werden sollen. Während der südlich der Abrundung des Siedlungsbereiches dient (Wohnbaufläche), ist der als gemischte Baufläche dargestellte Bereich zur Erweiterung der angrenzenden Nutzungen vorgesehen.

Die Ausweisung östlich und westlich der Brünnergasse von ca. 12.150 m² als gemischte Baufläche stellt einerseits die redaktionelle Anpassung des Flächennutzungsplanes an die mittlerweile erfolgte Bebauung dar und ermöglicht andererseits die Angliederung dieser zwischenzeitlich entstandenen Splitterbebauung an die im Zusammenhang bebaute Ortslage. Wegen der Nähe zu den landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen wird dieser Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

2. Landes- und regionalplanerische Zielsetzungen

Die Gemeinde Ebrach gehört der Region „Oberfranken West“ an. Sie hat hier die Aufgaben eines Grundzentrums zu übernehmen und liegt in einem Gebiet „mit besonderem Handlungsbedarf“. Die geplante Flächennutzungsplan-Änderung steht diesen Zielen nicht entgegen, da die Planung als Eigenentwicklung zu betrachten ist.

3. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Mit den geplanten Flächennutzungsplan-Änderungen wird das vorhandene Angebot an Wohnbauland moderat vergrößert bzw. bedarfsabhängig angepasst. Durch die ver-

kehrsgünstige Lage zum Hauptort Ebrach kann der Gemeindeteil Großgessingen Ergänzungsfunktionen für den Hauptort übernehmen. Dies führt im Ergebnis zu einer weiteren Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde.

Durch die Ausweisung weiterer gemischter Bauflächen werden bereits getätigte Investitionen in diesem Gemeindeteil gesichert und die Möglichkeit geschaffen, diese in einem mit der näheren Umgebung verträglichen Rahmen, zeitgemäßen Erfordernissen anzupassen.

4. Erschließung und die Versorgung

Die gemischte Baufläche wird von einer 20-kV Freileitung überspannt.

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 8,0 m für Einfachleitungen und je 10 m für Doppelleitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich ggf. größere Schutzzonenbereiche ergeben. In den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehen Bau- und Pflanzungsbeschränkungen. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind dem Träger (Bayernwerk) rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Die Änderungsbereiche liegen außerhalb festgesetzter oder geplanter Wasserschutz- oder Quellgebiete. Sie werden an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potentielle vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser obliegt den jeweiligen Bauherrn. Bei der Erstellung der Bebauung und Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert sein.

Alle Möglichkeiten zur Minimierung vorm Flächenversiegelungen sollten vorab geprüft und so weit wie möglich berücksichtigt werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist der verbindliche Einsatz von Zisternen für die Grünflächenbewässerung und Brauchwassernutzung wünschenswert.

Im Idealfall werden die jeweiligen Entwässerungswege durch eine Dachbegrünung unterstützt.

Der Einsatz von Metaldächern ist grundsätzlich nicht zu empfehlen, vor allem, wenn es sich um unbeschichtete Metaldächer aus Zink, Blei oder Kupfer handelt. Über die Zeit werden Schwermetallionen gelöst und gelangen so in das Grundwasser oder Oberflächengewässer. Schwermetalle sind für viele Organismen bereits in sehr geringen Mengen giftig. Die Wahl von schwermetallhaltigen Dächern kann zudem auch zu erhöhten Anforderungen an die Niederschlagswasserentsorgung führen.

Grundsätzlich wird aus wasserrechtlicher Sicht empfohlen, möglichst auf eine geringe Flächenversiegelung zu achten, damit anfallendes Niederschlagswasser hier direkt versickern kann. Dies wäre zum Beispiel durch die Gestaltung von Flächen mit durchlässi-

gen Materialien wie Rasengittersteinen, die eine Versicherung des Niederschlages zulassen, möglich. Sofern nutzungsbedingt möglich (beispielsweise bei Fußwegen, gering genutzten Besucherparkplätzen, etc.), sollte dies bei der jeweiligen Detailplanung berücksichtigt werden.

Großgissingen entwässert im Trennsystem. Im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG sollte Niederschlagswasser nach Möglichkeit bevorzugt ortsnah versickert werden. Kann eine Versickerung nicht verwirklicht werden, ist für eine gesicherte Erschließung eine geeignete Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein Vorflutgewässer vorzusehen.

Eine Gefahr von Überflutungen kann nicht ausgeschlossen werden und ist bei der Durchführung der Maßnahme zu beachten.

Die gemischte Baufläche auf Fl.-Nr.497 sowie die Wohnbauflächen auf Fl.-Nrn. 489 und 490 der Gemarkung Großgissingen liegen im sog. „wassersensiblen“ Bereich. Hier ist mit einer Beeinflussung durch schwankende Grundwasserverhältnisse zu rechnen, für die im Einzelfall entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen sind.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Bamberg umgehend zu informieren.

In der Nähe der Erweiterungsflächen verläuft die Staatsstraße 2258. An der relevanten Zählstelle wurden im Jahr 2015 (letzte amtliche Zählung) folgende Verkehrsbelastungen ermittelt:

Staatsstraße 2258 (Zählstelle 6128 910)

(L 2260) b. Geiselwind – (B22) Würzburger Straße, Ebrach

mittlerer stündlicher Verkehr: tags: 59 Kfz/h

nachts: 11 Kfz/h

Lkw-Anteil tags: 6,6 %

nachts: 12,0 %

5. Denkmalschutz

Allgemein gilt:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegender Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Unterer Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8, Abs. 1-2 DSchG. 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. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Ar-

beitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (Art. 8 Abs. 1 DSchG)

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. (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

Teil 2

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Inhalt und Ziele des Bauleitplans

1.1.1. Mit der Änderung des vorbereitenden Bauleitplans soll die bedarfsgerechte Erweiterung von Wohnbauland sichergestellt werden.

Weiterhin wird die Darstellung der gemischten Bauflächen erweitert, um den vorhandenen baulichen Anlagen Gestaltungsmöglichkeiten, über den Bestandsschutz hinaus, zu eröffnen, bzw. um eine mittlerweile erfolgte Bebauung an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anzubinden. Bisher waren diese vorgenannten Bereiche als landwirtschaftliche Nutzfläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

2. Ziele des Umweltschutzes gemäß der 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.

Im Folgenden wird dargelegt, wie die vorgenannten Umweltbelange bei der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt wurden.

2.1. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima

2.1.1. Für die Ausweisung als Wohnbauland wurden Areale gewählt, die bereits vorhandenes Wohnbauland kleinflächig ergänzen und die Siedlungsränder abrunden. Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nur gering, da durch die landwirtschaftliche Nutzung die Artenvielfalt schon eingegrenzt wird und dort lebende Tiere Ausweichmöglichkeiten in die angrenzende, freie Landschaft besitzen.

Durch die zusätzliche Versiegelung gehen Versickerungsflächen zur Grundwasseranreicherung und zur Kaltluftentstehung und damit zur Regulierung des Kleinklimas verloren.

Bei der Vergrößerung der gemischten Bauflächen mit dem Ziel, eine bereits vorhandene Bebauung in die bebaute Ortslage einzubeziehen, sind keine Veränderungen zu erwarten, die den heutigen Zustand negativ be-

einflussen. Die Nutzungen sind heute bereits vorhanden, bzw. die noch möglichen Bebauungen entstehen dann innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortlage.

Im Gebiet liegen keine Altlast-Verdachtsflächen. Auch anderweitig liegen keine Hinweise auf Bodenkontamination vor.

Durch die Nutzungsänderung wird sich der Versiegelungsgrad voraussichtlich verändern. Es findet jedoch allenfalls eine geringfügige Veränderung statt, die ggf. durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden müsste. Diese Beurteilung ist der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Baugenehmigung vorbehalten.

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Die geplante Nutzungsänderung hat keine wesentliche Auswirkung auf den Beitrag dieses Gebiets zur Kaltluftentstehung.

Durch die Änderung der Nutzungsmöglichkeiten ergeben sich aus dem daraus folgenden Flächenbedarf keine wesentlichen Verschlechterungen der ökologischen Situation.

Insgesamt sind bei der Lage der Änderungsflächen keine wahrnehmbaren, geschweige denn messbaren Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt zu erwarten.

Durch die Planung bleibt die Veränderung in einem Bereich, der auch im Rahmen der Eingriffsregelung toleriert werden kann, bzw. auch wegen der angrenzenden Nutzungen und der Kleinflächigkeit nur einen geringfügigen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt.

2.2. Auswirkungen auf FFH-Gebiete

2.2.1. FFH- und SPA-Gebiete sind nicht berührt.

2.3. Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

2.3.1. Mit der Umwandlung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in gemischte Bauflächen bzw. in Wohnbauland werden im Vergleich zur bisherigen Nutzung andersartige Emissionen zu erwarten sein. Insgesamt sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten, da sich die Neuausweisungen am Gesundheitsschutz orientieren.

2.4. Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (Landschaftsbild)

2.4.1. Die geplanten Änderungen haben wegen ihrer Randlage Auswirkungen auf das vorhandene Landschaftsbild. Dies kann jedoch durch Eingriffsmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Baugenehmigung kompensiert werden.

Die Erweiterung der Wohnbauflächen kann Auswirkungen auf die südlich angrenzenden Anlagen der Filialkirche St. Rochus erzeugen. Mit der Einhaltung des bisherigen Abstandes zwischen Wohnbauland und Kirche bzw. in anbetracht der topografischen Situation, ist Wahrscheinlichkeit negativer Auswirkungen allerdings nicht erkennbar.

2.5. Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

2.5.1. Außer Niederschlägen und häuslichen Abwässern fallen keine weiteren Abwässer an. Ebenso fallen lediglich häusliche Abfälle an, für die eine öffentliche Müllentsorgung bereitgestellt ist. Darüber hinaus evtl. anfallende Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen über spezielle Reinigungsanlagen (Abscheider etc.) dem öffentlichen Entwässerungssystem zuzuführen.

Das Gebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung und an die Abwasseranlagen des Marktes Ebrach angeschlossen.

Die zu erwartenden Emissionen gehen nicht über das hinaus, was in der näheren Umgebung üblicherweise an gleichartigem Emissionspotential vorhanden ist.

2.6. Nutzung erneuerbarer und sparsamer Umgang mit Energie

2.6.1. Nicht zutreffend

2.7. Wechselwirkungen

2.7.1. 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.

3. Prognose der Entwicklung bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

3.1. Mit der Durchführung der Planung wird der Flächennutzungsplan im Bereich an der Brünnergasse der tatsächlichen Nutzung angepasst. Es erfolgt somit eine redaktionelle Anpassung des Flächennutzungsplanes. Mit der planerischen Anbindung dieser bereits erfolgten baulichen Entwicklung an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Großgessingen werden Grundstücke mit überplant, die heute bereits in Folge der vorgenannten baulichen Entwicklung im Innenbereich liegen.

Die kleinflächigen Ortsabrundungen mit Wohnbauland ermöglichen die bedarfsgerechte Befriedigung nach Wohnbauland im Gemeindeteil Großgessingen.

Bei Nichtdurchführung der Planung verlieren bestehende Investitionen an Wert bzw. es werden konfliktträchtigere Flächen überplant.

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

4.1. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine Maßnahmen erforderlich.

5. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

5.1. Zu der Flächennutzungsplan-Änderung gibt es keine Alternative, da die geplanten Nutzungsänderungen einerseits Anpassungen an die mittlerweile eingetretenen Verhältnisse sind, andererseits kleinflächige Abrundungen darstellen, die den örtlichen Verhältnissen geschuldet sind.

6. Methodik der Umweltprüfung

6.1. Detaillierte Untersuchungen der relevanten Umweltfaktoren liegen für diesen Bereich nicht vor. Es sind deshalb große Wissenslücken vorhanden. Hilfsweise wird deshalb aus den Gegebenheiten auf die allgemein ableitbaren Konsequenzen und Entwicklungen geschlossen. Wegen der bisher ausgeübten Nutzung ist kein besonderes botanisches oder faunistisches Potential zu erwarten, welches einem besonderen Schutz unterstellt werden sollte.

7. Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

7.1. Erhebliche Umweltbelastungen sind nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist deshalb nicht erforderlich.

8. Zusammenfassung

8.1. Der vorliegende Flächennutzungsplan-Entwurf ermöglicht die Einbeziehung einer zwischenzeitlich entstandenen Splittersiedlung in die im Zusammenhang bebaute Ortslage und bezieht auch die zwischen der Ortslage von Großgresingen und der Splittersiedlung liegenden Grundstücke in den Innenbereich ein.

Sie korrigiert damit die zwischenzeitlich entstandene Zersiedelung der Landschaft und beugt weiteren städtebaulichen Spannungen und Nutzungskonflik-

ten vor. Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung können ausgeglichen werden.

Weiterhin ermöglicht die Flächennutzungsplan-Änderung die bauliche Abrundung der Ortslage von Großgessingen. Durch entsprechende Abstände zu der denkmalgeschützten St. - Rochus - Kapelle sowie durch die Kleinflächigkeit der geplanten Maßnahmen sind die umweltrelevanten Auswirkungen marginal und können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Baugenehmigung kompensiert werden.

Ebrach, den 15. April 2019, 17. Juni 2019