

MARKTGEMEINDE EBRACH

4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Ebrach - West



Bearbeitet durch:
IWM, Gochsheim

Teil 1

Begründung

1. Anlass zur Planänderung

Die Marktgemeinde Ebrach besitzt einen Flächennutzungsplan vom 20.12.1985. Die letzte Änderung (3. Änderung) wurde am 26.08.2013 vom Gemeinderat Ebrach festgestellt.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die bauleitplanerische Grundlage geschaffen werden, auf einer Freifläche am westlichen Ortsrand, die bisher im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parken“ dargestellt ist, eine Sonderbaufläche für großflächige Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe auszuweisen.

Weiterhin soll die bauleitplanerische Grundlage geschaffen werden, damit an einer bereits vorhandenen Bebauung in Ortsrandlage, Renovierungs- und Erweiterungsmaßnahmen durchgeführt werden können, die über den Bestandsschutz hinausgehen. Dazu wird die entlang der Würzburger Straße vorhandene, gemischte Baufläche nach Süden erweitert.

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 einerseits als Eigenentwicklung zu betrachten ist, andererseits die regionalplanerische Funktionszuweisung eine Siedlungsentwicklung für Versorgungseinrichtungen über die Eigenentwicklung hinaus, zu einem Versorgungsschwerpunkt für die im Nahbereich lebende Bevölkerung zulässt.

3. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Die Änderungsgebiete, mit einer Größe von ca. 0,5 ha (Sonderbaufläche) bzw. ca. 1,0 ha (gemischte Baufläche), liegen im Südwesten der bebauten Ortslage von Ebrach. Mit den angrenzenden Nutzungen (Sportplatz, Bundesstraße, landwirtschaftliche Nutzflächen) stehen keine städtebaulichen Konflikte zu erwarten. Während die Sonderbaufläche verkehrsgünstig an der B 22 geplant ist, befindet sich die gemischte Baufläche in der Nähe der Klosteranlagen von Ebrach. Die geplante Fläche hält deshalb auch einen entspre-

chenden Abstand zum Klosterareal ein, damit keine optischen Beeinträchtigungen durch neu errichtete Gebäude auf das Klosterensemble einwirken können.

Mit den geplanten Flächennutzungsplan-Änderungen wird das vorhandene Angebot an Versorgungseinrichtungen für Güter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs im Gemeindeteil Ebrach bedarfsgerecht erweitert. Dies führt zu einer weiteren Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde. Zudem werden durch die Ausweisung weiterer gemischter Bauflächen bereits getätigte Investitionen gesichert und die Möglichkeit geschaffen diese in einem mit der näheren Umgebung verträglichen Rahmen zeitgemäßen Erfordernissen anzupassen.

4. Erschließung und die Versorgung

Die geplanten Sonderbauflächen werden über die Bundesstraße B22 bzw. die Straße „“ an das gemeindliche Verkehrsnetz angebunden. Von hier aus können neben der Straßenanbindung auch alle technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen herangeführt werden.

Zur B 22 ist eine anbaufreie Zone gem. Bundesfernstraßengesetz einzuhalten. Dies gilt auch zur Staatsstraße 2258 (Großgessinger Straße).

Die gemischte Baufläche wird von einer Abwasserleitung durchzogen. Am Westrand des Änderungsbereichs befindet sich eine Trafostation.

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 Arbeitsverhältnisses 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).

Die Baumaßnahmen auf den gemischten Bauflächen sind wegen der Nähe zu dem unter Denkmalschutz stehenden Klosterareal mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

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 der vorhandenen Versorgungseinrichtungen für Güter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sichergestellt werden. Bisher war dieser Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche „mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Weiterhin wird die Darstellung der gemischten Bauflächen erweitert, um den vorhandenen baulichen Anlagen Umgestaltungsmöglichkeiten, über den Bestandsschutz hinaus, zu eröffnen.

1.2. 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.

1.2.1. Die o. g. Umweltbelange wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt berücksichtigt:

- Für die Sonderbauflächen wurde ein Areal gewählt, an die eine Sportnutzung bzw. Verkehrsflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen. 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 westlich und nördlich 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 maßvoll umzugestalten sind keine Veränderungen zu erwarten, die den heutigen Zustand negativ beeinflus-

sen.

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.

- Mit dem Planungsvorhaben sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten, da die Ausweisung der Sonderbaufläche in ausreichender Entfernung von der schutzwürdigen Bebauung stattfindet.

Auch auf den geplanten, gemischten Bauflächen werden keine Nutzungen entstehen, die nachteilige Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit erwarten lassen.

- Außer Niederschlägen und häuslichen Abwässern fallen keine weiteren Abwässer an. Ebenso fallen lediglich häusliche Abfälle an, für die eine öffentliche Müllentsorgung bereit gestellt 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.

- In der Nachbarschaft zu den geplanten, gemischten Bauflächen befinden sich die Anlagen des Klosters Ebrach. Die Neubebauung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Weitere Kultur- und Sachgüter sind nicht berührt.
- 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.

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

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

Wildlebende Tiere können von diesem Areal leicht in benachbarte Räume ausweichen.

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

Durch die Nutzungsänderung wird sich der Versiegelungsgrad des Gebietes auf der geplanten Sonderbaufläche voraussichtlich nicht verändern. Auch auf den gemischten Bauflächen findet allenfalls eine gering-

fürige 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 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.

1.4. Auswirkungen auf FFH-Gebiete

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

1.5. Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

1.5.1. Mit der Umwandlung in eine gemischten Baufläche bzw. einer Sonderbaufläche 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.

1.6. Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (Landschaftsbild)

1.6.1. Die geplante Änderung zur Sonderbaufläche für Einzelhandel hat wegen ihrer Randlage Auswirkungen auf das vorhandene Landschaftsbild. Dies kann jedoch durch Eingrünungsmaßnahmen kompensiert werden. Die Erweiterung der gemischten Bauflächen kann Auswirkungen auf das östlich angrenzende Klosterensemble erzeugen. Mit der Einhaltung eines ausreichenden Abstandes sowie die Einbindung des Landesamtes für Denkmalpflege ist Wahrscheinlichkeit negativer Auswirkungen allerdings nicht erkennbar.

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

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

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist gewährleistet,

da das Gebiet an die öffentlichen Ver- und Entsorgungssysteme angebunden wird.

1.8. Nutzung erneuerbarer und sparsamer Umgang mit Energie

1.8.1. Nicht zutreffend

2. Prognose der Entwicklung bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

2.1. Mit der Durchführung der Planung werden Flächen bedarfsgerecht umgenutzt.

Bei Nichtdurchführung der Planung verlieren bestehende Investitionen an Wert bzw. es werden konfliktträchtigere Flächen überplant. Sollten keine anderen Flächen für die geplanten Nutzungen gefunden werden ist eine sinkende Versorgungsqualität der Bevölkerung zu erwarten.

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

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

4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

4.1. Zu der Flächennutzungsplan-Änderung gibt es keine Alternative, da vergleichbare Flächen an anderer Stelle in Ebrach nicht verfügbar sind.

5. Methodik der Umweltprüfung

5.1. 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.

6. Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

7. Zusammenfassung

7.1. Der vorliegende Flächennutzungsplan-Entwurf ermöglicht auf einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Parken“ in Ortsrandlage durch die geplante Nutzungsänderung die Errichtung eines Einkaufsmarktes. Sie vermeidet damit die Zersiedelung der Landschaft und beugt städtebaulichen Spannungen und Nutzungskonflikten vor. Zudem ermöglicht sie die Sicherung der zentralörtlichen Funktion der Marktgemeinde Ebrach. Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung können ausgeglichen werden.

Weiterhin ermöglicht die Flächennutzungsplan-Änderung die bauliche Modernisierung vorhandener Anlagen im Nahbereich des Klosters Ebrach. Durch entsprechende Abstände zu der geschützten Anlage sowie durch die Kleinflächigkeit der geplanten Maßnahmen sind die umweltrelevanten Auswirkungen marginal und können ggf. kompensiert werden.

Ebrach, den 16. April 2018