

Gemeinde Oberaurach
Begründung
zur
7. Änderung des Flächennutzungsplans
in der Fassung vom 25.03.2021

LANDKREIS:

Haßberge

VORHABENSTRÄGER:

Gemeinde Oberaurach
Rathausstraße 25
97514 Oberaurach

Oberaurach,

ENTWURFSVERFASSEN:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH
Schloßberg 3
97486 Königsberg i. Bay.

Königsberg, 25.03.2021



1. Bürgermeister Herr Thomas Sechser

-Dipl.-Ing.(FH) Erika Stubenrauch-

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage im Raum / Lage im Ort	3
2.	Verfahrensverlauf	4
3.	Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans	4
4.	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	5
5.	Kenndaten zur Planung	5
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung Textmarke nicht definiert.	Fehler!
7.	Regionalplanerische Zielsetzungen	6
8.	Begründung	7
9.	Darstellung im Flächennutzungsplan	7
10.	Erschließung	8
11.	Immissionsschutz	8
12.	Umwelt und Natur	9

1. Lage im Raum / Lage im Ort



Abb. 1: Lage im Raum, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021



Abb. 2: Lage im Ort, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

2. Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat Oberaurach hat in seiner Sitzung vom 17.12.2020 die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Gemeinderatssitzung vom 25.03.2021 wurde der Beschluss gefasst, mit dem Vorentwurf in der Fassung vom 25.03.2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 01.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Anlass der 7. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Firma Markert Erdbau ist mit dem Vorhaben an die Gemeinde Oberaurach herangetreten, einen Lagerplatz für Schüttgüter, Natursteine und Bauschuttrecycling zu errichten. Nach einer Besichtigung möglicher Flächen mit Vertretern des Landratsamtes Haßberge, wurde nach einer Voreinschätzung das Grundstück mit Flur Nr. 801 der Gemarkung Tretzendorf für den Standort gewählt.

Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB wurde somit in die Wege geleitet.

Da im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberaurach die Fläche des Planumgriffs mit keiner Darstellung versehen ist, ist die 7. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Somit wird gewährleistet, dass sich die verbindliche Bauleitplanung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

4. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Umgriff der 7. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich ca. 550 m nördlich des Ortsbereiches von Tretzendorf.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst das Grundstück mit Flur Nr. 801 der Gemarkung Tretzendorf mit einer Fläche von ca. 1,03 ha zzgl. einer im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbindlich zugewiesenen externen Ausgleichsfläche mit einer Größe von 0,45 ha.

Als externe Ausgleichsfläche ist eine Teilfläche auf dem Grundstück mit Flur Nr. 1340 der Gemarkung Trossenfurt festgesetzt.

Der Umgriff des Gebietes ist so angelegt, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin über bestehende Flurwege angeedient werden können.

Grundlage des Planentwurfes bilden die Flurkarten des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern.

5. Kenndaten zur Planung

Die einzelnen Flächenanteile des Umgriffs sind wie folgt gegliedert:

- | | |
|---|----------------------|
| ▪ Sondergebietsflächen (SO): | 8.901 m ² |
| ▪ Randeingrünung (Süd-, Ost- und Westseite) | 1.439 m ² |
| ▪ externe Ausgleichsflächen: | 4.462 m ² |

Der Gesamtumgriff inklusive der externen Ausgleichsfläche umfasst somit eine Fläche von ca. 1,48 ha.

6. Regionalplanerische Zielsetzungen

Der Gemeindeteil Oberaurach liegt im südlichen Bereich des Landkreises Haßberge in der Planungsregion Main-Rhön (3). Das Gemeindegebiet Oberaurach mit einer Größe von ca. 45 km² hat seinen Verwaltungssitz im Gemeindeteil Tretzendorf. Die Entfernung des Gemeindeteils Tretzendorf zum nordwestlich gelegenen Mittelzentrum Haßfurt beträgt ca. 16 km, zum Oberzentrum Bamberg der Planungsregion Oberfranken-West beträgt ca. 17 km.

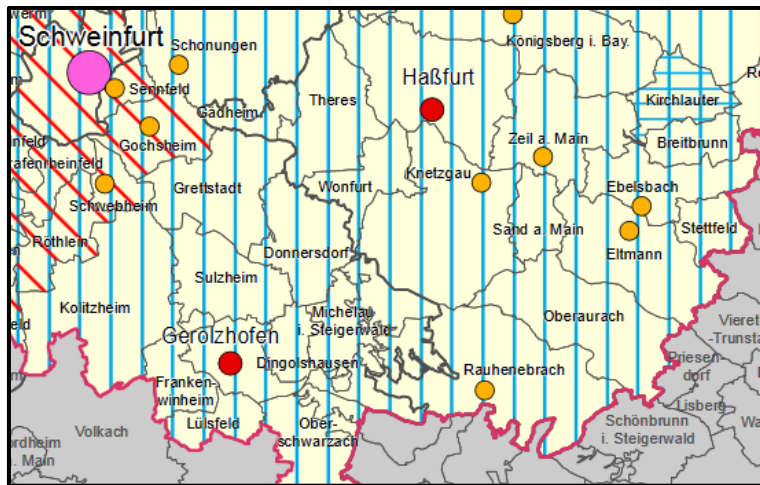


Abb. 3: Auszug aus der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Main-Rhön (3)

Gemäß Regionalplan befindet sich die Gemeinde Oberaurach im Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Diese Zielsetzung will die Gemeinde Oberaurach mit der Änderung des Flächennutzungsplans bzw. der Ausweisung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erreichen. Entwicklungspolitik sind u.a. die Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen, das besondere Augenmerk auf den ländlichen Raum mit Neueinführung des Vorrangprinzips für den schwach strukturierten ländlichen Raum zu lenken.

Wie in der aktuellen Lesefassung des Regionalplans der Region Main-Rhön (3) mit Stand vom 13.05.2020 formuliert ist, ist die in den letzten Jahren festzustellende, teils deutliche Bevölkerungsabnahme im ländlichen Raum im Wesentlichen auf Wanderungsverluste zurückzuführen. Sie zu vermindern, ist die wichtigste Aufgabe zur Vermeidung einer passiven Sanierung. Dafür ist neben infrastrukturellen Verbesserungen ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Arbeitsplatzangebot erste Voraussetzung.

Dazu sollen vor allem die zentralen Orte, auch die der unteren Stufen, in der Erfüllung ihrer zentralen Versorgungsaufgaben, insbesondere auch beim Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen, gestärkt werden. Darüber hinaus sind dezentral weitere nichtlandwirtschaftliche Arbeitsplätze zu schaffen, um die erheblichen Defizite dieser Teilräume auszugleichen. Eine deutliche Stärkung dieser Räume entspricht dem Prinzip der Nachhaltigkeit in besonderer Weise, weil eine Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gleichzeitig auch zur Stärkung der kulturellen und sozialen Situation dieser Landesteile beiträgt und insgesamt der Abwanderung entgegenwirkt.

Durch Ausweisung der Sondergebietsflächen sieht die Gemeinde Oberaurach vor, den Aufgaben und Zielen des Regionalplans nachzukommen und einem heimischen Betrieb die Möglichkeit zur Erweiterung zu schaffen.

Für eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, mittel- und langfristig zu planen.

7. Begründung

Die Firma Markert Erdbau, gegründet im Jahr 2011, ist ein Unternehmen mit Kompetenzen im Bereich Erdbau und Transportleistungen mit Sitz in der Gemeinde Oberaurach im Gemeindeteil Tretzendorf.

Die Lage im südlichen Bereich des Landkreises Haßberge in unmittelbarer Nähe zum Landkreis Bamberg bietet dem Unternehmen weitreichende Möglichkeiten als Ansprechpartner für innovative Bauprojekte in der Region und Umgebung. Zudem zeigt sich eine verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an die Bundesstraße B26 in ca. 6,0 km sowie an die Bundesautobahn A70 in ca. 7,0 km Entfernung.

Durch die umfassende Ausstattung sowie den Fuhrpark des Unternehmens ist eine schnelle und einwandfreie Umsetzung und Realisierung der Projekte möglich. Um das Unternehmen noch weiter zu stärken und das Leistungsspektrum zu erweitern, ist eine Erweiterung der Betriebsfläche als Lagerplatz für Schüttgüter, Natursteine und Bauschuttrecycling vorgesehen. Hierbei ist zudem die Errichtung einer Unterstellhalle zur Unterbringung der für die Arbeiten notwendigen Maschinen erforderlich. Um das Material zu verarbeiten und zu selektieren, ist die Nutzung einer mobilen Brecheranlage und einer mobilen Siebanlage innerhalb der Betriebsfläche vorgesehen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Gemeinde Oberaurach eine geregelte und geordnete Entwicklungsmöglichkeit der Firma Markert Erdbau vor.

Das innovative Unternehmen Markert Erdbau will, um weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben, weitere Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort Tretzendorf schaffen.

Die Fläche des Plangebietes eignet sich aufgrund des Abstandes zur Wohnbebauung von mehr als 500 m und der topographischen Verhältnisse besonders gut. Das Plangebiet befindet sich in einer Senke, sodass keine Sichtverbindung von der bestehenden Wohnbebauung in das Sondergebiet besteht.

Durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird von der Gemeinde Oberaurach eine ordnungsgemäße Entwicklung unter Berücksichtigung der umweltrelevanten Belange gesichert.

8. Derzeitige und geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Die im Planumgriff enthaltenen Flächen sind im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberaurach in der genehmigten Fassung vom 24.10.2000 mit keiner Darstellung versehen. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans und die damit einhergehende Darstellung als Sondergebietsflächen wird im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Abfallwirtschaft – Markert Erdbau“ durchgeführt, sodass sich dieser aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

9. Erschließung

Das Verfahrensgebiet der 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist über den Flurweg mit Flur Nr. 799 angebunden. Der Flurweg schließt im nördlichen Ortsbereich von Tretzendorf an den „Weisbrunner Weg“ an.

Eine Schmutzwasserbeseitigung ist innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Die Errichtung und Nutzung von sanitären Einrichtungen, die eine Schmutzwasserbeseitigung erfordern, ist nicht zulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist bei ausreichender Versickerungsmöglichkeit des anstehenden Bodens einer Versickerungsanlage zuzuführen oder – sollte dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein – in ein naheliegendes Gewässer einzuleiten. Die NWFreiV nebst technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) sind hierbei zu berücksichtigen. Ggf. ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis an das Landratsamt Haßberge zu stellen.

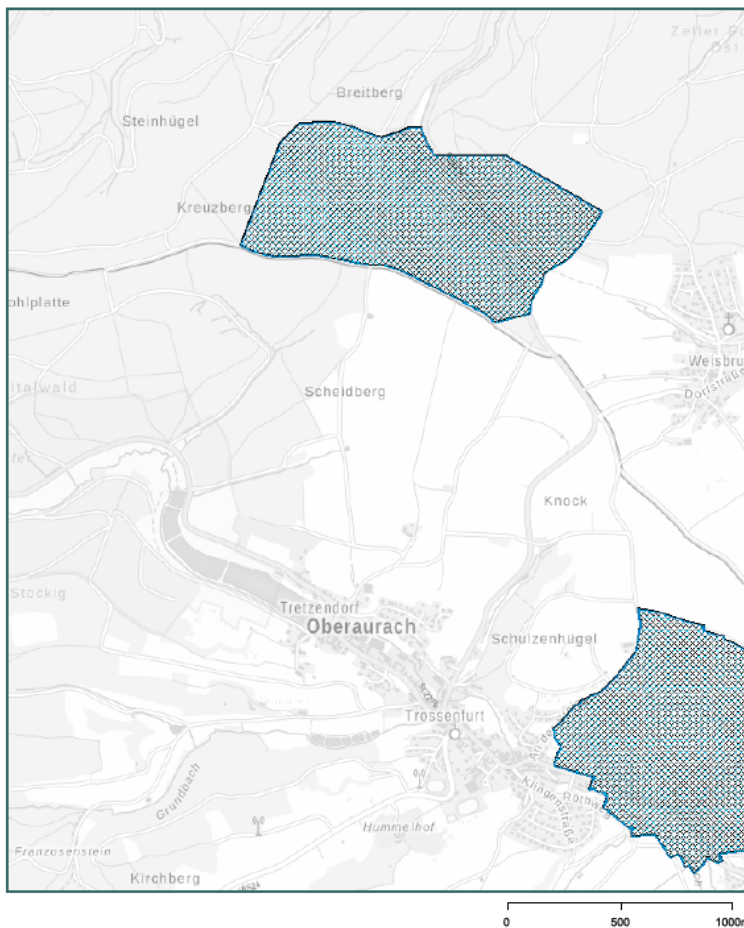
10. Immissionsschutz

Um die Einhaltung der Schutzanforderungen der TA Lärm zu gewährleisten, wurde unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung innerhalb des Plangebietes eine Schallimmissionsprognose von der Firma Wölfel Engineering GmbH & Co. KG erstellt.

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zur bestehenden Wohnbebauung von über 500 m werden die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschritten. Zudem können unzulässige Überschreitungen des Richtwerts durch Spitzenpegelereignisse ausgeschlossen werden.

Die Schallimmissionsprognose der Firma Wölfel Engineering GmbH & Co. KG vom 09.02.2021 ist als verbindlicher Bestandteil des im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Abfallwirtschaft – Markert Erdbau“ als Anlage beigefügt.

11. Umwelt und Natur



Druckdatum: April 2021
Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt
Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung; © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; © Bayerisches Landesamt für Umwelt;
© GeoBasis-DE / BKG 2015 (Daten verändert); © EuroGeographics (EuroGlobalMap); © CORINE Land Cover (CLC2012); © Planet Observer

Legende

Legende nur für Kartenausschnitt anzeigen (aus/an)

Heilquellenschutzgebiete

Heilquellenschutzgebiete

- festgesetzt
- planreif

Trinkwasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete

- festgesetzt
- planreif

Abb. 4: Auszug der festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete, Bayerisches Landesamt für Umwelt

Im Bereich des Planumgriffs befindet sich gemäß des Bayerischen Landesamtes für Umwelt kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet.



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Abb. 5: Auszug der Schutzgebiete, Bayerisches Landesamt für Umwelt

Das Plangebiet befindet sich derzeit noch im Landschaftsschutzgebiet LSG-00569.01. Das Verfahren zur Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes wurde bereits in die Wege geleitet, sodass das Plangebiet letztlich aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen wird und entsprechende Ersatzmaßnahmen und Ersatzflächen geschaffen werden.

Der im Parallelverfahren aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Abfallwirtschaft – Markert Erdbau“ kann somit erst dann Rechtskraft erlangen, wenn die Verordnung über die Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes rechtskräftig ist.

In der Nähe des Planumgriffs befinden sich weitere Schutzgebiete.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB gilt die Abschichtungsregelung, die Doppelprüfungen innerhalb gleicher Planbereiche vermeiden soll. Die Umweltprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann aufgrund des deckungsgleichen Umgriffs auch für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans herangezogen werden. Die Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet Rösler“ und der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Untermerzbach werden im Parallelverfahren durchgeführt. Die Bauleitplanverfahren stehen somit in enger Verbindung, sodass der Bebauungsplan „Industriegebiet Rösler“ sich aus den Festsetzungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt.

Die detaillierte Behandlung der naturschutzrechtlichen Belange wird somit im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Abfallwirtschaft – Markert Erdbau“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, durchgeführt.

Für die Bearbeitung:
Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH
Schloßberg 3
97486 Königsberg i. Bay.

-Jan-Michael Derra, B.Eng. Bauingenieurwesen-