Gemeinde Oberaurach
Begründung
zur
6. Änderung des Flächennutzungsplans

in der Fassung vom 15.12.2022

LANDKREIS:

Haßberge

VORHABENSTRÄGER:

Gemeinde Oberaurach
Rathausstraße 25
97514 Oberaurach - Tretzendorf

Oberaurach,

1. Bürgermeister Herr Thomas Sechser

ENTWURFSVERFASSER:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH
Schloßberg 3
97486 Königsberg i. Bay.

Königsberg, 15.12.2022

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

Inhaltsverzeichnis

1.	**Lage im Raum / Lage im Ort**	**3**
2.	**Verfahrensverlauf**	**4**
3.	**Anlass der 6. Änderung des Flächennutzungsplans**	**6**
4.	**Umgriff der 6. Änderung des Flächennutzungsplans**	**6**
5.	**Aussagen zur Standortwahl**	**7**
6.	**Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan**	**7**
7.	**Beabsichtigte Darstellung in der 6. Änderung des Flächennutzungsplans**	**7**
8.	**Begründung**	**8**
9.	**Erschließung**	**9**
10.	**Schutzgut Boden, Natur und Landschaft**	**10**

1. Lage im Raum / Lage im Ort

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. Der Umgriff der 6. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich im nordöstlichen Ortsbereich von Tretzendorf.

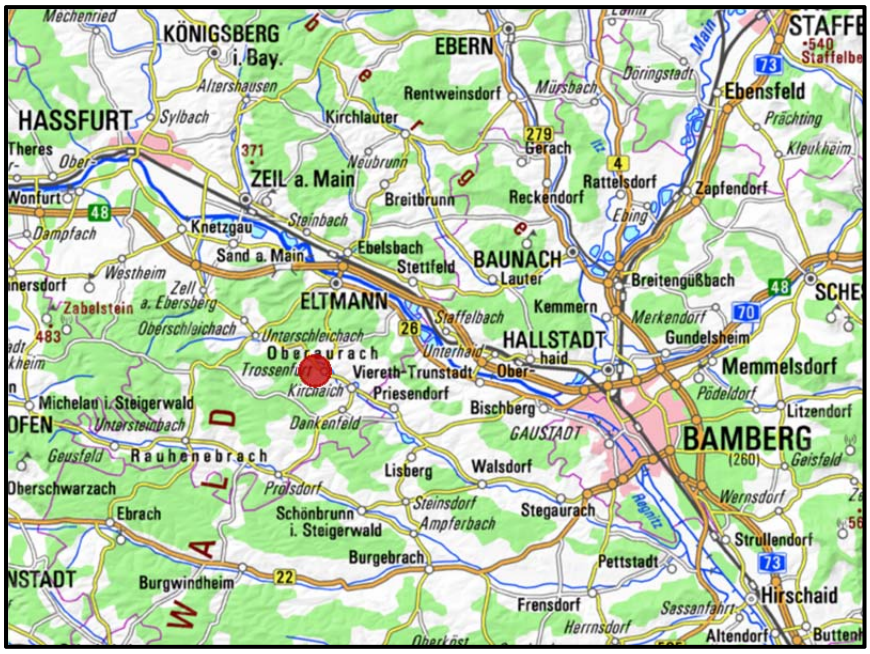

Abb. 1: Lage im Raum, Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Abb. 2: Lage im Ort, Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

2. Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat Oberaurach hat in der Gemeinderatssitzung vom 29.11.2018 die 6. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Gemeinderatsitzung vom 25.06.2020 hat der Gemeinderat Oberaurach den Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.06.2020 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und 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 zum Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.06.2020 wurde am 12.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.04.2021 bis 23.04.2021 durchgeführt.

In der Gemeinderatssitzung vom 28.07.2022 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlussmäßig behandelt und der entsprechend den eingegangenen Stellungnahmen geänderte Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 28.07.2022 gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 28.07.2022 wurde am 14.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 25.10.2022 bis 30.11.2022 durchgeführt.

In der Gemeinderatssitzung vom 15.12.2022 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlussmäßig behandelt und der entsprechend den eingegangenen Stellungnahmen geänderte Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 15.12.2022 festgestellt.

Die Verwaltung wurde zudem beauftragt, die Unterlagen zur Genehmigung beim Landratsamt Haßberge einzureichen.

Es wurden die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an dem Verfahren der 6. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 4 BauGB beteiligt:

	Name	**Straße**	**Ort**
1	Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde	Peterplatz 9	97070 Würzburg
2	Regionaler Planungsverband Main-Rhön	Obere Marktstraße 8	97688 Bad Kissingen
3	Landratsamt Haßberge SG III/1 – Bauleitplanung	Am Herrenhof 1	97437 Haßfurt
4	Landratsamt Haßberge - Kreisbauamt	Am Herrenhof 1	97437 Haßfurt
5	Landratsamt Haßberge - Wasserrecht	Am Herrenhof 1	97437 Haßfurt
6	Landratsamt Haßberge - Untere Immissionsschutzbehörde	Am Herrenhof 1	97437 Haßfurt
7	Landratsamt Haßberge - Untere Naturschutzbehörde	Am Herrenhof 1	97437 Haßfurt
8	Landratsamt Haßberge - Kreisbrandrat	Am Herrenhof 1	97437 Haßfurt
9	Landratsamt Haßberge - Untere Denkmalschutzbehörde	Am Herrenhof 1	97437 Haßfurt
10	Landratsamt Haßberge - Gesundheitsamt	Am Herrenhof 1	97437 Haßfurt
11	Landratsamt Haßberge - Abfallrecht	Am Herrenhof 1	97437 Haßfurt
12	Herr Christian Blenk - Kreisheimatpfleger	Lembacher Straße 13	97514 Oberaurach
13	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Schloß Seehof 1	96117 Memmelsdorf
14	Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen	Kurhausstraße 26	97688 Bad Kissingen
15	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Mainberger Straße 14	97422 Schweinfurt
16	Staatliches Bauamt Schweinfurt Fachbereich Straßenbau	Mainberger Straße 14	97422 Schweinfurt
17	Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken	Zeller Str. 40	97082 Würzburg
18	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Ignatz-Schön-Straße 30	97421 Schweinfurt
19	Bayer. Bauernverband	Werner-von-Siemens-Str. 55a	97076 Würzburg
20	Industrie- und Handelskammer	Mainaustr. 33 - 35	97082 Würzburg
21	Handwerkskammer für Unterfranken	Postfach 5804	97008 Würzburg
22	Bayernwerk Netz GmbH	Hallstadter Straße 119	96052 Bamberg
23	Deutsche Telekom AG Bezirksbüro Netze Bamberg	Memmelsdorfer Str. 211	96052 Bamberg
24	Überlandzentrale Unterfranken eG	Schallfelder Straße 11 |	97511 Lülsfeld
25	Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern	Flughafenstraße 118	90411 Nürnberg
26	Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern	Postfach 11 01 65	95420 Bayreuth
27	Gemeinde Sand am Main	Kirchplatz 2	97522 Sand am Main
28	Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald	Zettmannsdorfer Straße 16	96185 Schönbrunn
29	Gemeinde Knetzgau	Am Rathaus 2	97478 Knetzgau
30	Stadt Eltmann	Marktplatz 1	97483 Eltmann
31	Gemeinde Priesendorf über VG Lisberg	Am Schloss 6	96170 Lisberg
32	Gemeinde Rauhenebrach	Hauptstraße 1	96181 Rauhenebrach

3. Anlass der 6. Änderung des Flächennutzungsplans

Ausgehend von den Zielen der Landesplanung ist die weitere Entwicklung der Gemeinde Oberaurach zu sichern. Die geplante Entwicklung der organischen Siedlungsstruktur, wozu der Wohnsiedlungsbereich zu zählen ist, ist ein wichtiger Punkt zur Strukturverbesserung und zur Verhinderung weiterer Abwanderungen.

Um eine spätere Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung auch unter Berücksichtigung des Geschosswohnungsbaus zu ermöglichen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Diese Änderung gewährleistet die Entwicklung der verbindlichen Bauleitplanung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans trägt mit seinen Darstellungen dazu bei, über eine geordnete städtebauliche Planung die weitere Entwicklung des Gemeindeteils zu gewährleisten.

4. Umgriff der 6. Änderung des Flächennutzungsplans

Im Umgriff der 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit einer Größe von ca. 1,47 ha sind die folgenden Grundstücke der Gemarkung Tretzendorf enthalten:

- 93 teilweise
- 94 teilweise
- 105 teilweise
- 105/3 teilweise
- 106/4 teilweise
- 106/5 teilweise
- 109/3 teilweise

Grundlage der Planung sind die digitalen Flurkarten des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

5. Aussagen zur Standortwahl

Eine Zersiedelung der Landschaft soll gemäß LEP Punkt 3.3 vermieden werden.

Aus diesem Grund und in Anbetracht der bereits vorhandenen Beeinträchtigungen wie

- bereits bestehende Bebauung
- Staatsstraße St 2274

wird ein schon vorbelastetes Gelände (Emissionen, Auswirkungen auf Natur und Landschaft) genutzt und dafür andere, wertvollere Bereiche geschont.
Eine Streubebauung wird somit vermieden, auch unter dem Aspekt der vorhandenen Verkehrsbeziehungen und der bestehenden Versorgungseinrichtungen. Es wird dadurch ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs-und Entsorgungseinrichtungen erreicht.
Damit ist ein schonender Umgang mit dem vorhandenen Grund und Boden gewährleistet.

6. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan in der vom Landratsamt Haßberge genehmigten Fassung vom 24.10.2000 stellt den Planumgriff der 6. Änderung des Flächennutzungsplans als bestehende Mischgebietsflächen (M) sowie als bestehende und geplante Grünflächen dar.
Zudem sind die Darstellungen der Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes sowie des Wasserschutzgebietes und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen im Flächennutzungsplan aufgenommen.
Die von Osten nach Westen verlaufende Freileitungstrasse nördlich des Planumgriffs ist ebenfalls im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt.

7. Beabsichtigte Darstellung in der 6. Änderung des Flächennutzungsplans

Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Flächen des Plangebietes als Wohngebietsflächen (WA) dargestellt.

Das Verfahrensgebiet befindet sich westlich der Staatsstraße St 2274, sodass die Anbauverbotszone von 20,0 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG in der 6. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen ist.
An Staatsstraßen sind zudem bauliche Anlagen innerhalb von 40,0 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke gemäß Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG nur mit Genehmigung der Straßenbaubehörde zu errichten.

Die Umgrenzungen des schutzbedürftigen Bereiches des Landschaftsschutzgebiets sind in der 6. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen.

8. Begründung

Die Gemeinde Oberaurach liegt gemäß Regionalplan Main-Rhön (3) im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Gemeindeteil Tretzendorf kommt die Gemeinde Oberaurach der Aufgabe nach, eine geregelte und geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

An die Gemeinde Oberaurach wurden mehrfach Anfragen zur Wohnbebauung im Gemeindeteil Tretzendorf gestellt.
Aufgrund dieses Interesses an Bauland zur Wohnbebauung sieht sich die Gemeinde Oberaurach deshalb dazu veranlasst, eine Änderung des Flächennutzungsplans zur Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung in die Wege zu leiten. Dies auch mit dem Hintergrund, den Bauwerbern die Möglichkeit zu bieten, sich heimatnah anzusiedeln und somit eine Abwanderung in andere Gemeinden zu verhindern.

Um dem Grundsatz der Innenentwicklung gemäß LEP 3.2 gerecht zu werden, ist die Gemeinde Oberaurach bestrebt, Entwicklungspotenziale wie Leerstände oder vorhandene Baulücken vorrangig zu fördern. Grundlage hierfür ist der am 29.11.2018 getroffene Grundsatzbeschluss.
Die Gemeinde Oberaurach betreibt ein aktives Leerstands- und Flächenmanagement und hat zur effektiveren Vermarktung der bestehenden Leerstände und Baulücken auf der Gemeindehomepage eine Immobilienbörse eingerichtet, die die Innenentwicklungspotenziale sowohl in privatem als auch in gemeindlichem Besitz beinhaltet.

Derzeit sind im Gemeindeteil Tretzendorf keine gemeindlichen Baugrundstücke vorhanden. Die Gemeinde betreibt intensive Bemühungen zum Erwerb privater Bauplätze, jedoch zeigen die Eigentümer kurz- und mittelfristig keine Verkaufsbereitschaft. Somit stehen der Gemeinde Oberaurach für den kurz- und mittelfristigen Bedarf keine Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung.

Die Gemeinde Oberaurach ist somit bestrebt eine geordnete und gemäßigte städtebauliche Entwicklung mit Rücksicht auf das Schutzgut Boden voranzutreiben und ungenutzte Flächen zur Nachverdichtung zur Verfügung zu stellen. Durch die bereits durch Bebauung und die Staatsstraße St 2274 vorbelasteten Flächen werden hochwertigere und schützenswertere Flächen nicht in Anspruch genommen und somit die Erhaltung der Landschaft gewahrt.

9. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung sowie Entwässerung werden durch die Festsetzungen der im Parallelverfahren aufgestellten 2. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans „Löhlein“ im Detail ausgearbeitet. Durch Anschluss an die bestehenden Verkehrsflächen ist somit eine Erschließung des Plangebietes der 6. Änderung des Flächennutzungsplans gesichert.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen sichergestellt. Zudem erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die detaillierte Entwässerungsplanung, die eine Entwässerung im Trennsystem mit Regenrückhaltungen vorsieht.

Die Versorgung mit Energie und Telekommunikationsleitungen wird ebenso im Rahmen der Fachplanungen ausgearbeitet.
Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Haßberge sichergestellt.

Die Versorgungsträger werden im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die eingehenden Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen werden, sofern inhaltlich im Bebauungsplan zu erfassen, berücksichtigt bzw. werden im Rahmen der Fachplanung detailliert abgestimmt.

10. Schutzgut Boden, Natur und Landschaft

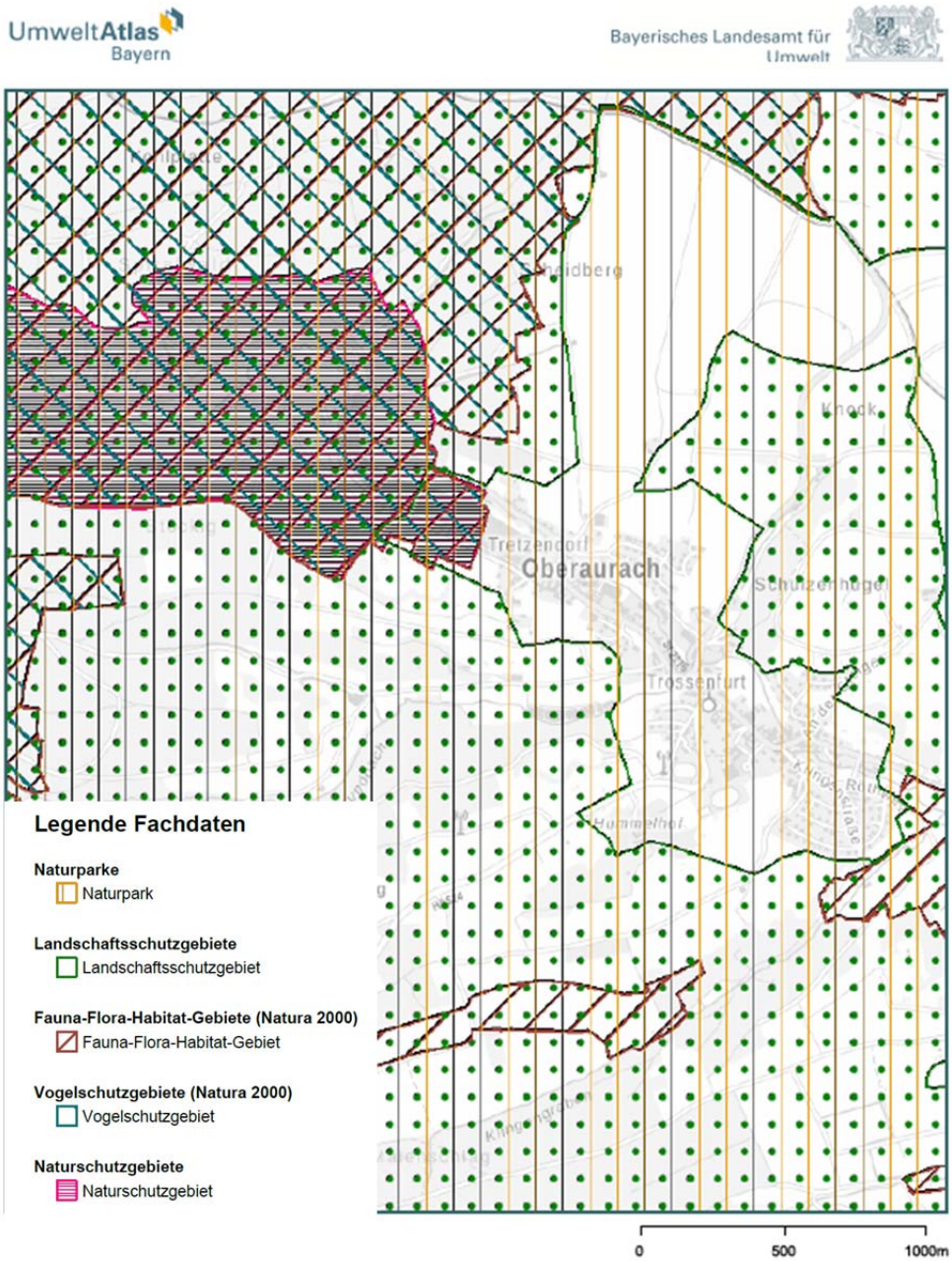

Abb. 3: Auszug aus dem Umweltatlas Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt

Das Verfahrensgebiet befindet sich innerhalb des Naturparkes Haßberge. Innerhalb oder im direkten Umfeld des Umgriffs befinden sich allerdings weder Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, noch Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete. Das Landschaftsschutzgebiet LSG-00569.01 befindet sich östlich des Umgriffs der 6. Änderung des Flächennutzungsplans, ist jedoch von der Bauleitplanung nicht direkt betroffen. Zwischen dem Planumgriff und den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes befindet sich die bestehende Staatstraße St 2274.

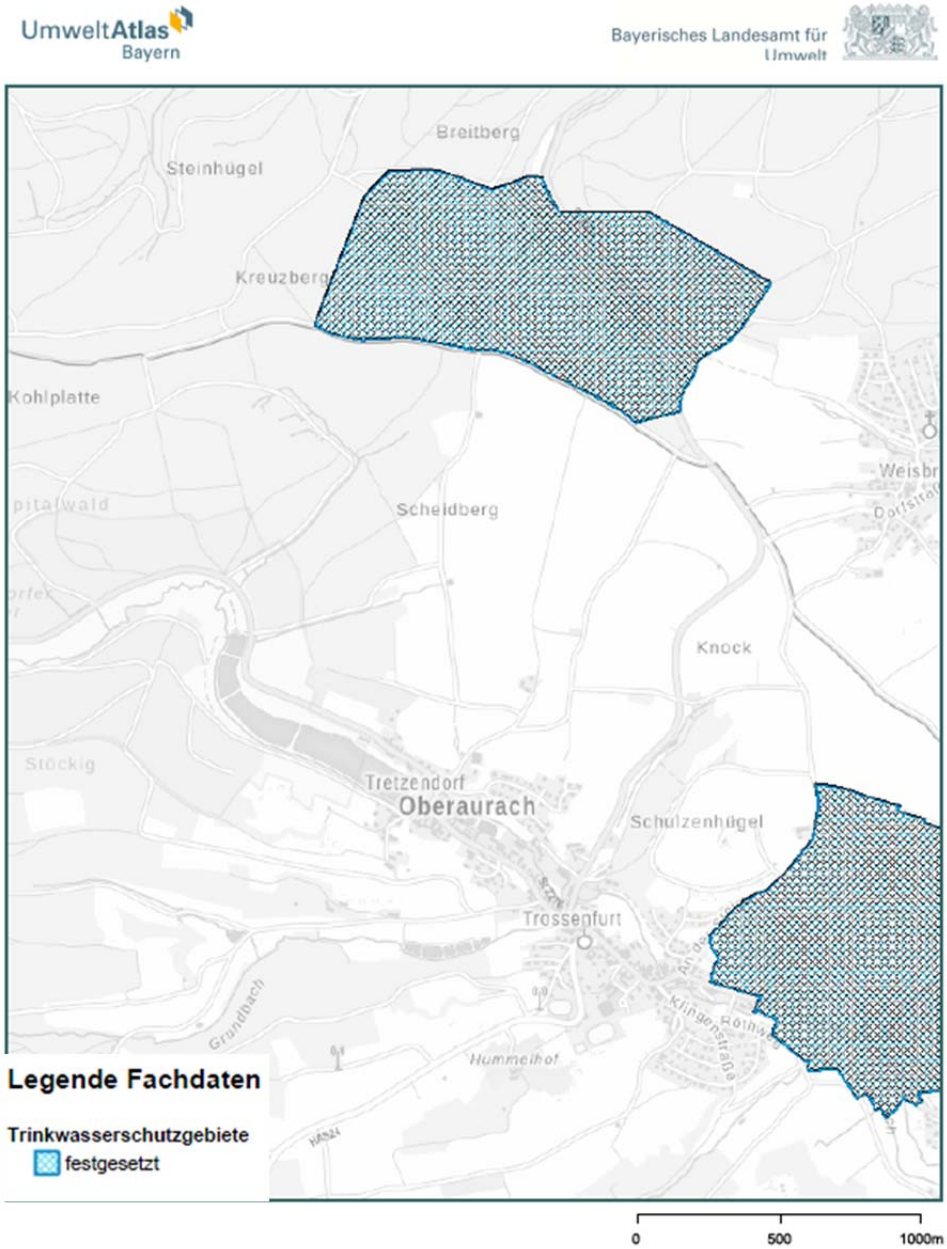

Abb. 4: Auszug aus dem Umweltatlas Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt

Innerhalb oder im direkten Umfeld des Plangebietes der 6. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich keine festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete. Der Abstand zu den im Umweltatlas Bayern daregstellten festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten beträgt in nördliche Richtung ca. 1.500 m und in östliche Richtung ca. 500 m.

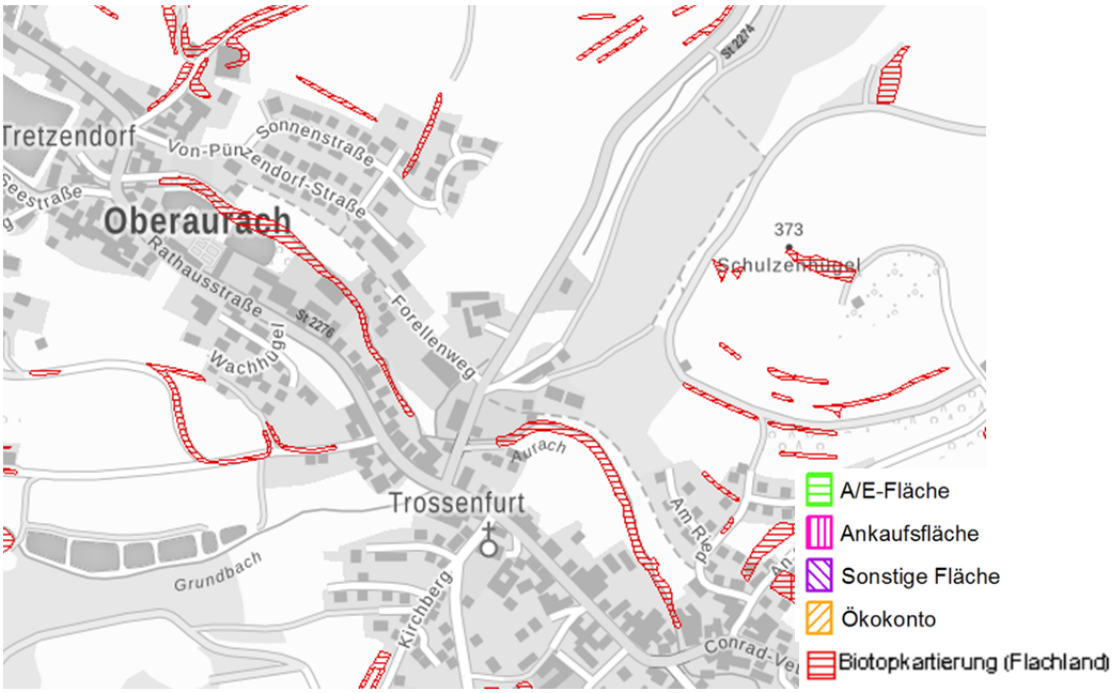

Abb. 5: Auszug aus dem Bayernatlas, Biotopkartierung und Ökoflächenkataster

Innerhalb oder im direkten Umfeld des Plangebietes der 6. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich keine Biotope oder ökologisch bedeutsame Flächen des Ökoflächenkatasters.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB gilt die Abschichtungsregelung, die Doppelprüfungen innerhalb gleicher Planbereiche vermeiden soll. Die Umweltprüfung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“ kann auch als Grundlage für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans herangezogen werden. Die Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“ und der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Oberaurach werden im Parallelverfahren durchgeführt. Die Bauleitplanverfahren stehen somit in enger Verbindung, sodass die 2. Änderung des Bebauungsplans „Löhlein“ sich aus den Festsetzungen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt. Der 6. Änderung des Flächennutzungsplans ist zudem dennoch ein separater Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beigefügt.

Die detaillierte Behandlung der naturschutzrechtlichen Belange wird jedoch im Rahmen der 2. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans „Löhlein“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, durchgeführt.

Für die Bearbeitung:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH
Schloßberg 3
97486 Königsberg i. Bay.

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