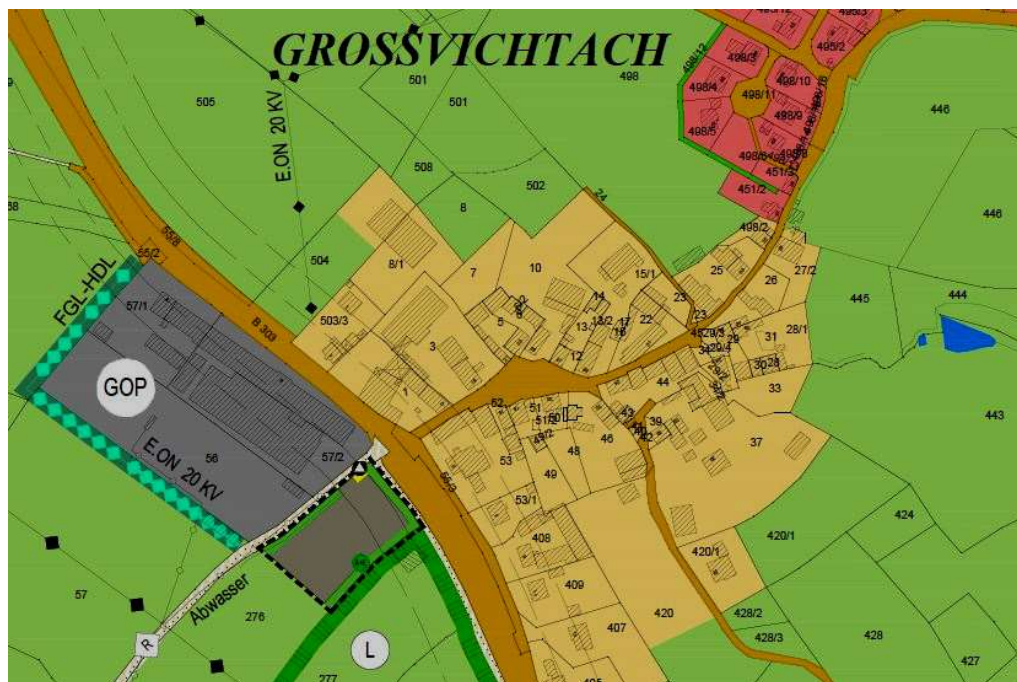


BEGRÜNDUNG

7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, Markt Marktrodach

Änderung
„Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß §5 Abs.2 Nr.9a BauGB in
„Gewerbliche Bauflächen (G)“ gemäß §5 Abs.2 Nr.1 BauGB
und §1 Abs.1 Nr.3 BauNVO



Aufstellungsbeschluss:	25.03.2019
Flächennutzungsplan:	vom 25.11.2003, in Kraft getreten am 30.01.2004 zuletzt geändert am 03.09.2018
Genehmigungsbehörde:	Landratsamt Kronach
Verfahrensträger:	Markt Marktrodach Kirchplatz 3 96364 Marktrodach
Vorhaben- und Erschließungsträger:	Stefan Mai Großvichtach 65 96364 Marktrodach
Entwurfsverfasser:	HTS-Plan GmbH Stöhrstrasse 51 96317 Kronach
aufgestellt: Kronach, 25.03.2019	Stand Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass und Erfordernis der Planung	3
2. Lage und Beschaffenheit der Änderungsfläche	3
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
4. Inhalt der 7. Flächennutzungsplanänderung	4
5. Umweltbericht nach §2 Abs.4 Satz 1, §2a Satz 2 Nr.2 BauGB	5
5.1 Schutzgut Mensch	5
5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	5
5.3 Schutzgut Boden	5
5.4 Schutzgut Wasser	5
5.5 Schutzgut Klima / Luft	5-6
5.6 Schutzgut Landschaft	6
5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	6
5.8 Wechselwirkungen	6
6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	7
7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	7
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	7
9. Zusammenfassung	7
10. Träger öffentlicher Belange	8

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Gemeinderat des Marktes Marktrodach hat in seiner Sitzung am 25.03.2019 beschlossen für das Vorhaben „Gewerbegebiet Großvichtach“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Dem steht die Flächenausweisung im derzeit gültigem Flächennutzungsplan entgegen. Dort ist das Plangebiet im Gemeindeteil Großvichtach als „Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß §5 Abs.2 Nr.9a BauGB dargestellt. Eine Änderung der Darstellung hinsichtlich der Ausweisung ‚Gewerblicher Bauflächen (G)‘ gemäß §5 Abs.2 Nr.1 BauGB und §1 Abs.1 Nr.3 BauNVO wird somit erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend abgeändert und parallel ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

2. Lage und Beschaffenheit der Änderungsfläche

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage Großvichtach sowie der Bundesstraße B303 und umfasst einen Teil des Flurstückes 276 der Gemarkung Großvichtach. Die Gesamtfläche beträgt ca. 4.167 m².

Begrenzt wird es im Westen und Norden vom Flurweg und den Gewerbeflächen der Fa. Delfinger, im Osten vom Radweg und der Bundesstraße B303 und im Südosten und Süden von landwirtschaftlichen Flächen.

Der Änderungsbereich wird über den bestehende Wirtschaftsweg (Radweg), welcher unmittelbar in die Bundesstraße B303 einmündet, an das öffentliche Straßennetz angebunden. Eine separate Abfahrt von der Bundesstraße ist nicht vorgesehen.

Das Gelände fällt von SO nach NW auf einer Länge von ca. 50 m um rd. 4 m ab. (348 m HNH auf 344 m HNH). Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt 900 mm bei einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 6,2° C. Das Klima ist kalt und gemäßigt.

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um durchgängig landwirtschaftlich genutzte Flächen. Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung befindet sich westlich ein nach Naturschutzrecht geschützter Sektor. Es ist eine Teilfläche des kartierten Biotopes 5734-1056 – 133 „Großflächiger Heckenkomplex südwestlich Großvichtach“. Diese Fläche mit ihrem Gehölz- und Strauchbewuchs ist dauerhaft zu erhalten. Südwestlich grenzt direkt das Landschaftsschutzgebiet „Melm“ an.

Fließende oder stehende Gewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen. An der Oberfläche austretendes Wasser wurde nicht beobachtet. Aufgrund der Vegetation ist von einem intakten, oberflächenfernen Grundwasserstand auszugehen. Das Gebiet liegt weder in einer Wasserschutzzone noch in einem Überschwemmungsgebiet eines Gewässers. Es liegt außerdem außerhalb sowohl von festgesetzten Wasserschutzgebieten, als auch von wasserwirtschaftlichen Vorbehalts- und Vorrangflächen.

Nach stratigraphischer Zuordnung stehen im tieferen Untergrund die Schichten des schwarzen und braunen Jura mit Ton-, Sand-, Mergel-, Dolomit- und Kalksandstein an. Oberflächennah gehen die Gesteine in eine Verwitterung über. Der Boden ist sowohl aus sandigen, als auch aus lehmhaltigen Bestandteilen zusammengesetzt. Der Untergrund ist heterogen und besteht aus Kies /Schluff und in tieferen Schichten aus Ton und Kalkstein. Es sind keine Altlasten bekannt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Gemeindegebiet Marktrodachs wurde sowohl im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als auch im Regionalplan (RP 4) der Region „Oberfranken - West“ als **Grundzentrum** ausgewiesen. Es zählt zur Gebietskategorie '**Raum mit besonderem Handlungsbedarf**'.

Durch eine nachhaltige, gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, ist der Nachfrage nach verfügbarem Bauland möglichst Rechnung zu tragen. In der Regel soll eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden, Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden um eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern. Der Markt Marktrodach verfolgt seinerseits ebenfalls das Ziel, Bauflächen nutzbar zu machen, die aufgrund ihrer Voraussetzungen (Lage, Vorbelastungen) für die geplante Nutzungsart besonders geeignet und die geringstmöglichen negativen Auswirkungen auf die Umweltfaktoren nach sich ziehen. Sie wird damit auch ihrer Verpflichtung gemäß §1 BauGB gerecht, durch vorausschauende Planung ihre nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie trägt dazu bei, Schäden am Orts- und Landschaftsbild abzuwenden.

Ziele sowohl der Landesentwicklung, als auch der Regionalplanung wurden in der vorliegenden Planung weitestgehend berücksichtigt. Durch die direkte Anbindung des neuen Gewerbegebietes an den bestehenden Siedlungskörper im Süden der Ortslage Großvichtachs ist einer weiteren Zersiedelung der Landschaft Einhalt geboten.

Das charakteristische Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen ausgeglichen.

4. Inhalt der 7. Flächennutzungsplanänderung

Konkret werden folgende Änderungen vorgenommen:

Fläche / Teilfläche (Flurst.Nr./ Gemarkung Großvichtach)	Darstellung im bestehenden Flächennutzungsplan	Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan
276 – ca. 3.171 m ²	„Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß §5 Abs.2 Nr.9a BauGB	„Gewerbliche Bauflächen (G)“ gemäß §5 Abs.2 Nr.1 BauGB und §1 Abs.1 Nr.3 BauNVO
276 – ca. 50 m ²	„Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß §5 Abs.2 Nr.9a BauGB	Fläche für die Abfallentsorgung gemäß §5 Abs.4 BauGB Abfall (Altglas)
276 – ca. 946 m ²	„Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß §5 Abs.2 Nr.9a BauGB	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Natur und Landschaft. gemäß §5 Abs.10 BauGB Biotop / A+E Maßnahmen

5. Umweltbericht nach §2 Abs.4 Satz 1, §2a Satz 2 Nr.2 BauGB

Im Zuge des Parallelverfahrens erfolgt im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Großvichtach“ eine Umweltverträglichkeitsprüfung zur 7. Flächennutzungsplanänderung.

5.1 Schutzgut Mensch

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie die Erholungs- und Freizeitfunktionen eines Gebietes. Im Plangebiet befinden sich derzeit keine Strukturen, die Erholungsfunktion aufweisen. Das Schutzgut Mensch wird durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und den örtlichen Verkehr der Bundesstraße B303 beeinträchtigt.

Es ist insgesamt von einer *geringen Erheblichkeit* auszugehen.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Eine vertiefende Behandlung des Schutzgutes Tiere erfolgte im Rahmen der Vorbetrachtungen nicht, da im Vorfeld keine Hinweise auf besondere, schützenswerte Artenvorkommen vorlagen. Das Gelände ist artenarmes Acker- und Wiesenland. Gesetzlich geschützte Bestände (Biotopstreifen) oder Landschaftsbestandteile (angrenzendes Landschaftsschutzgebiet) sind durch das Vorhaben nicht betroffen bzw. werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan im Sinne des Naturschutzrechtes weiterhin gesichert.

Es ist hier von einer *mittleren Erheblichkeit* auszugehen.

5.3 Schutzgut Boden

Der natürlich gewachsene Boden unterliegt vorwiegend einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, hauptsächlich Ackernutzung. Altlasten liegen nicht vor. Durch das ausgewiesene neue Gewerbegebiet erhöht sich insgesamt der Versiegelungsgrad durch Baukörper und Infrastruktur. Eine Störung der Bodenfunktionen auf diesen Flächen geht damit einher.

Daher ist von einer *mittleren Erheblichkeit* auszugehen.

5.4 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Aussagen zum Grundwasserstand können derzeit nicht getroffen werden. Der Versiegelungsgrad wird durch die vorgesehene Bebauung ansteigen, daher ist eine negative Beeinflussung des Regenwasserabflusses und der Grundwasserneubildungsrate gegeben.

Die erwarteten Auswirkungen sind daher von *mittlerer Erheblichkeit*.

5.5 Schutzgut Klima / Luft

Als wesentlich die Luftqualität im Untersuchungsbereich beeinflussende Strukturen bzw. Nutzungen im Planungsumfeld sind sowohl die landwirtschaftliche Bewirtschaftung als auch der örtliche Verkehr der Bundesstraße B303 zu nennen. Das Plangebiet erfüllt keine Funktion als lufthygienischer Ausgleichsraum. Die Zunahme der Luftschadstoffbelastungen durch den Individualverkehr kann bei der Verwirklichung des 'Gewerbegebietes' als gering eingestuft werden. Bei der Realisierung der geplanten Bebauung sowie einer Versiegelung von Flächen kann von einer geringfügigen

Veränderung des Geländeklimas ausgegangen werden. Die Versiegelung verringert die Verdunstung innerhalb des Plangebietes, die von Böden und Vegetation ausgeht, so dass eine kleinräumige Veränderung der Luftfeuchtigkeit die Folge sein kann. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen durch die angrenzende Bundesstraße, die angrenzende Bebauung (Fa. Delfinger) und den vollständigen Erhalt der südlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind durch die Umsetzung des Planvorhabens im Wesentlichen keine erheblichen Beeinträchtigung zu erwarten.

Es ist daher von einer *mittleren Erheblichkeit* auszugehen.

5.6 Schutzgut Landschaft

Die vorgesehene Bebauung des Planvorhabens führt zu einer Landschaftsbildveränderung. Diese wird durch eine gute, auf die örtliche Situation eingehende architektonische Gestaltung der Baukörper sowie der Außenanlagen beeinflusst werden. Gleichzeitig wird ein neuer Ortsrand aufgebaut und der verbesserungswürdige, bestehende Ortsrand ergänzt. Der Erhalt bestehender Gehölzstrukturen und die Gliederung des Baugebietes wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Insgesamt kann von einer *geringen Erheblichkeit* ausgegangen werden

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet in Form von Bau- und Bodendenkmalen nicht vorhanden.

5.8 Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans würde in den nächsten Jahren die vorhandene Baulandreserve der Gemeinde schrumpfen, da nicht alle Reserveflächen uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Eine punktuelle Erweiterung der Bauflächen über Einzelgenehmigungen oder kleinflächige Bebauungspläne ohne übergreifendes Konzept wäre zu erwarten. Bis dahin würde die bisherige landwirtschaftliche Nutzung auf den betroffenen Flächen erhalten bleiben. Der Versiegelungsgrad dürfte sich in geringerem Umfang erhöhen. Eine Lenkung der Besiedlung nach übergeordneten Gesichtspunkten würde nicht stattfinden. Dadurch wäre eine gestreute Ansiedlung von Einzelanlagen zu erwarten, die in der Summe ihrer Umweltauswirkungen verglichen mit der geplanten standortkonzentrierten Ansiedlung negativer zu bewerten wäre.

Die begleitenden landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Durchgrünung und Einbindung der Ortsränder würden nicht im geplanten Umfang umgesetzt.

7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

Die Schaffung eines neuen Ortsrandes stellt einen Beitrag zur Einbindung der Planungsflächen in die Landschaft dar. Dadurch verbessert sich das gebietseigene Potential. Dieses wird zusätzlich durch den Erhalt und die Anpflanzung von bedeutsamen Hecken- und Gehölzstrukturen aufgewertet.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Durch die geplante 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist an erheblichen Umweltauswirkungen vorrangig die Bodenversiegelung zu nennen. Diese zu minimieren ist mit Aufgabe der untergeordneten Bebauungsplanung, die z.B. durch flächensparende Bauweisen. Eine entsprechende Detailplanung und spätere Bauüberwachung auf dieser Ebene ist zu veranlassen.

9. Zusammenfassung

Der Markt Marktrodach beabsichtigt die 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan. Ziel ist die Schaffung einer ‚Gewerblichen Baufläche‘ an einem raumverträglichen Standort. Bei den vorgesehenen Änderungen wird insbesondere die Intensität der Nutzung im Hinblick auf die Versiegelung des Bodens ungünstiger. Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

Schutzgut

Mensch (Lärm, Erholung)	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit
Klima / Luft	mittlere Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Die Auswirkungen der mit dieser 7. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung und die geplanten bzw. erfolgten Maßnahmen zur Eingriffsminderung von geringer bis mittlerer Erheblichkeit. In Teilbereichen wie Landschaftsbild wird durch die vorgesehenen Maßnahmen eine Verbesserung zur jetzigen Situation erzielt. Durch die planerische Lenkung wird eine wünschenswerte Konzentration von möglichen Umweltbelastungen an Einzelstandorten erreicht, an denen die Auswirkungen so gering wie möglich gehalten werden können. Bei entsprechenden Maßnahmen zur Eingriffsminimierung wie z.B. Erhalt bestehender Gehölzstrukturen, Einsatz sickerfähiger Beläge, Maßnahmen zur Regenrückhaltung etc. können die besonders betroffenen Schutzgüter Boden und Wasser so weit als möglich geschont werden. Dazu werden die Instrumente der Bebauungs- und Grünordnungsplanung, Planungskonzepte, bauliche Auflagen, Vorgaben zur Eingrünung u.a. konsequent genutzt.

10. Träger öffentlicher Belange

10.1	Regierung Oberfranken	Ludwigstraße 20	95420 Bayreuth
10.2	Landratsamt Kronach	Güterstraße 18	93617 Kronach
10.3	Landratsamt Kulmbach	Konrad-Adenauer-Str. 5	95326 Kulmbach
10.4	Wasserwirtschaftsamt	Kulmbacher Str. 15	96317 Kronach
10.5	Staatliches Bauamt	Kasernstraße 4	96049 Bamberg
10.6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Dienststelle	Trendelstraße 7	95326 Kulmbach
10.7	ZV WVRodacher Gruppe	Kirchplatz 3	96364 Marktrodach
10.8	Kreisbrandinspektor Herr Harald Schnappauf	Wiesenstraße 16	96367 Tschirn
10.9	Bayernwerk AG, Netzcenter Naila	Zum Kugelfang 2	95119 Naila
10.10	Thüga SmartService GmbH	Zum Kugelfang 2	95119 Naila
10.11	Deutsche Telekom AG	Wilhelm-Pilz-Str. 1	95448 Bayreuth
10.12	Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Bauleitplanung	Hofgraben 4	80539 München
10.13	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Außenstelle Kronach	Kaulanger 1	96317 Kronach
10.14	BUND Naturschutz in Bayern e.V.	Amtsgerichtsstraße 19	96317 Kronach
10.15	Bayrischer Bauernverband	Weißbrunner Str. 1a	96314 Kronach
10.16	Stadt Kronach	Marktplatz 5	96317 Kronach
10.17	Gemeinde Wilhelmsthal	Wöhrleite 1	96352 Wilhelmsthal
10.18	Markt Steinwiesen	Kirchstraße 4	96349 Steinwiesen
10.19	Stadt Wallenfels	Rathausgasse 1	96346 Wallenfels
10.20	Gemeinde Rugendorf Verwaltungsgemeinschaft Stadtsteinach	Marktplatz 8	95346 Stadtsteinach