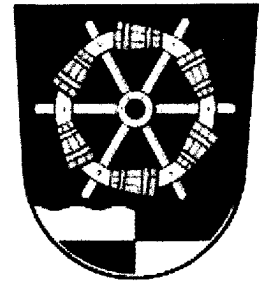


Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Gemeinde Möhrendorf

1. Änderung



Begründung

Rechtsplan

Bearbeitung:

INSUMMA Projektgesellschaft mbH
Neudörfer Straße 03
90402 Nürnberg
Tel.: 0911/92618-0
Fax: 0911/92618-36
Info@insumma.de

Datum:

Stand_28.09.06, 20.11.06, 06.02.07, redaktionell ergänzt am
18.06.07

INHALT

1	Anlass, Ziel, Erfordernis und Verfahrensablauf.....	3
2	Grundlagen.....	3
2.1	Rechtliche Grundlagen.....	3
2.2	Kartengrundlage und Geltungsbereich.....	4
3	Änderungen im Detail.....	4
3.1	Geltungsbereich an der Hauptstraße (s. a. BP „Westliche Hauptstraße B 19/12“).....	4
3.2	Geltungsbereich am Meisenweg (s. a. BP „Meisenweg Nr. 19/2D“).....	4
4	Umweltbericht.....	6
5	Zusammenfassende Erklärung.....	6

1 ANLASS, ZIEL, ERFORDERNIS UND VERFAHRENSABLAUF

Anlass und Ziel

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Möhrendorf ist aus dem Jahr 2004, mittlerweile haben sich für zwei Standorte im Ortsteil Möhrendorf neue Entwicklungen ergeben:

- am westlichen Ende der Hauptstraße wird das große Grundstück einer Hofstelle nicht weiter landwirtschaftlich genutzt; die Fläche ist im FNP bisher als „gemischte Baufläche“ dargestellt
- im südlichen Siedlungsgebiet wird die noch verbliebene, gewerbliche Nutzung eines Grundstücks eingestellt; die Fläche ist im FNP bisher als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt

Der Gemeinderat Möhrendorf hat aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken zur Wohnbebauung die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen beschlossen mit dem Ziel, Ausweisung der Nutzungsart als „Allgemeines Wohngebiet“.

Gemäß Beschluss vom 14.11.2006 wird auch die geforderte erste Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt. Vorgesehen ist die Darstellung beider Flächen als Wohnbauflächen.

Verfahren

Die erste Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan erfolgt im Regelverfahren nach § 3 und § 4 BauGB. Der Planungsumgriff entspricht dem Geltungsbereich der jeweiligen Bebauungspläne, hier:

- BP „Westliche Hauptstraße B 19/12“ (der Entwurf dieses Bebauungsplanes liegt vom 01.09.06 bis zum 01.10.06 öffentlich aus)
- BP „Meisenweg Nr. 19/2D“ (der Vorentwurf dieses Bebauungsplanes liegt vom 01.09.06 bis zum 01.10.06 öffentlich aus)

Mit der Ausarbeitung der Änderungsplanung des Flächennutzungsplanes wurde die INSUMMA Projektgesellschaft mbH, Nürnberg, beauftragt.

2 GRUNDLAGEN

2.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Die Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht kann nach § 2 (4) Satz 5 BauGB auf die zusätzliche oder erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

2.2 Kartengrundlage und Geltungsbereich

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) erstellt. Die Bereiche für die o.g. Änderung zutrifft sind markiert.

Die Planungsgebiete liegen im Ortsteil Möhrendorf, einmal am westlichen Rand des Ortskernes, Umfang 0,5 ha und am östlichen Ortsrand auf Höhe des Ortsteiles Oberndorf, Umfang ebenfalls 0,5 ha.

3 ÄNDERUNGEN IM DETAIL

3.1 Geltungsbereich an der Hauptstraße (s. a. BP „Westliche Hauptstraße B 19/12“)

Die folgenden Darstellungen werden durch die 1. Änderung ersetzt:

- Die „gemischte Baufläche“ wird durch eine „Wohnbaufläche“ ersetzt
- Das amtlich kartierte Biotop Nr. 231.03 Ufergehölz (Darstellung als rote Linie mit der Bezeichnung G 231.03), das im rechtsgültigen FNP mitten durch die Ackerflächen läuft, wird in seiner Lage korrigiert; es liegt an den Böschungen des Main-Donaukanals und damit außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungspläne und des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung; eine Darstellung entfällt somit

Ergänzungen zum Entwurf:

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes, hier Immissionsschutz zum Vorentwurf, wird als Hinweis auf mögliche Lärmimmissionen durch den Schiffsverkehr auf dem Kanal, dieser Bereich im Entwurf mit dem Zeichen 15.6 der Planzeichenverordnung umgeben. Es liegen zwar keine Lärmmessungen und Verkehrszählungen vor; nach Angabe des Wasser- und Schifffahrtsamtes kann der Dauerlärmpegel eines Binnenschiffes 75 dB(A) betragen, gemessen in einem seitlichen Abstand von 25 m von der Bordwand; mit einer steigenden Schiffsfrequenz und einer Verlagerung auf die Nacht wäre zu rechnen. Die Geräuschimmissionen sind aber als ortsüblich zu qualifizieren

In diesem Bereich sind nach Kenntnis des Landratsamtes keine Bodenbelastungen bekannt.

3.2 Geltungsbereich am Meisenweg (s. a. BP „Meisenweg Nr. 19/2D“)

Die folgenden Darstellungen werden durch die 1. Änderung ersetzt:

- Die „gewerbliche Baufläche“ wird durch eine „Wohnbaufläche“ ersetzt
- Das gemeindeeigene Wasserschutzgebiet hat seine Lage verändert, die im rechtsgültigen FNP eingetragene Grenze, hier der Zone III, die am südlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft, wird in ihrer Lage korrigiert; sie liegt

außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungspläne und des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung; eine Darstellung entfällt somit

- Die Umgrenzung der gewerblichen Baufläche mit dem „Immissionsschutzzeichen“ 15.6 der PlanzV entfällt als Darstellung, da mit der neuen Wohnnutzung im Vergleich zur ehemaligen gewerblichen Nutzung keine erheblichen Immissionskonflikte mehr erwartet werden

Ergänzungen zum Entwurf:

Das Landratsamt, hier das Gesundheitsamt erinnert in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf an seine Stellungnahme zum BP Meisenweg, indem auf mögliche Bodenbelastungen verwiesen wird; diesem Verdacht wird bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes nachgegangen, s. Runder Tisch v. Dezember 2006; ein Eintrag in die Planzeichnung wurde nicht gefordert

Die EON verweist auf den Mast an der östlichen Grenze des Bereiches, hier endet eine 20 KV- Freileitung, die als Erdkabel weiter geführt wird; eine Eintragung in die Planzeichnung erfolgt erst auf Ebene des Bebauungsplanes Meisenweg.

Der Bereich Forsten des Amtes für Landwirtschaft und Forsten verweist auf den nördlich angrenzenden Waldbestand, die geplante Wohnbebauung liegt im Baumfällbereich von ca. 25,0 m; dieser Sachverhalt wirkt sich in erster Linie auf der Ebene des Bebauungsplanes „Meisenweg“ aus, er wird dort behandelt werden.

Nach dem Ortstermin am 23.03.07 mit dem Forstamt wird vom Forstamt erkannt, dass aufgrund der überwiegend gärtnerischen Nutzung hier kein Wald mehr angrenzt, die Baumfällzone kann daher abgewogen werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes Meisenweg ist aber auf die Existenz der verbliebenen Waldbäume hinzu weisen.

4 UMWELTBERICHT

Aufgrund der Entwicklung bzw. Aufgabe der Nutzungen auf zwei großen Grundstücken am Rand der Wohnbebauung und der anhaltenden Nachfrage nach Wohnhäusern wird für diese Flächen jeweils ein Bebauungsplan aufgestellt und ein erstes Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchgeführt.

In den Bebauungsplänen „Westliche Hauptstraße B 19/12“ und „Meisenweg Nr. 19/2D“ (beide liegen als Entwurf bzw. Vorentwurf öffentlich bis zum 01.10.06 aus), wurde jeweils detailliert die Umweltprüfung durchgeführt und die Kompensation erörtert und abgehandelt.

Für die Umweltprüfung auf Ebene der Flächennutzung ergeben sich keine zusätzlichen oder erheblichen Umweltauswirkungen, mit der Änderung der Nutzung von einer hoch versiegelten gewerblichen Nutzung in eine Wohnbaunutzung sind eher geringere Umweltbelastungen zu erwarten.

Ergänzung nach der Behördenbeteiligung zum Vorentwurf:

Die Hinweise der TÖB zur möglichen Lärmbelastung durch Schiffsverkehr auf dem Kanal im Bereich „Westliche Hauptstraße“ und zu möglichen Bodenbelastungen im Bereich „Meisenweg“ werden hiermit ergänzt. Im Fall „Meisenweg“ hat bereits ein Runder Tisch zum weiteren Umgang mit diesem Verdacht stattgefunden.

Auf die Schutzzonen zu den Leitungen und Erdkabeln der EON wird verwiesen, die Darstellungen gewinnen aber erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Relevanz.

Der Bereich Forsten des Amtes für Landwirtschaft und Forsten verweist auf den nördlich angrenzenden Waldbestand, die geplante Wohnbebauung liegt im Baumfällbereich von ca. 25,0 m; dieser Sachverhalt wirkt sich in erster Linie auf der Ebene des Bebauungsplanes „Meisenweg“ aus, er wird dort behandelt werden.

Nach dem Ortstermin am 23.03.07 mit dem Forstamt wird vom Forstamt erkannt, dass aufgrund der überwiegend gärtnerischen Nutzung hier kein Wald mehr angrenzt, die Baumfällzone kann daher abgewogen werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes Meisenweg ist aber auf die Existenz der verbliebenen Waldbäume hinzu weisen.

5 ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

„Westliche Hauptstraße“

Das Landratsamt, hier Immissionsschutz weist in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass mögliche Lärmimmissionen durch den Schiffsverkehr auf dem Kanal bestehen; auf diesen Konflikt wird in der Planzeichnung durch Umrandung des Bereiches „Westliche Hauptstraße“, mit dem Zeichen 15.6 der Planzeichenverordnung hingewiesen.

Es liegen zwar keine Lärmmessungen und Verkehrszählungen vor; nach Angabe des Wasser- und Schifffahrtsamtes kann der Dauerlärmpegel eines Binnenschiffes 75 dB(A) betragen, gemessen in einem seitlichen Abstand von 25 m von der Bordwand;

mit einer steigenden Schiffsfrequenz und einer Verlagerung auf die Nacht wäre zu rechnen. Die Geräuschmissionen sind aber als ortsüblich zu qualifizieren.

„Meisenweg“

Die EON verweist auf den Maststandort an der östlichen Grenze des Bereiches, hier endet eine 20KV-Leitung, die dann unterirdisch als Erdkabel fortgesetzt wird. Die genaue Lage und die Schutzzonen werden auf Ebene des BP Meisenweg eingetragen.

Gesundheitsamt, Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt verweisen auf den Verdacht einer möglichen Bodenbelastung; hierzu hat bereits im Dezember 2006 ein Runder Tisch mit allen Betroffenen stattgefunden.

Der Bereich Forsten des Amtes für Landwirtschaft und Forsten verweist auf den nördlich angrenzenden Waldbestand, die geplante Wohnbebauung liegt im Baumfällbereich von ca. 25,0 m; dieser Sachverhalt wirkt sich in erster Linie auf der Ebene des Bebauungsplanes „Meisenweg“ aus, er wird dort behandelt werden.

Nach dem Ortstermin am 23.03.07 mit dem Forstamt wird vom Forstamt erkannt, dass aufgrund der überwiegend gärtnerischen Nutzung hier kein Wald mehr angrenzt, die Baumfällzone kann daher abgewogen werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes Meisenweg ist aber auf die Existenz der verbliebenen Waldbäume hinzu weisen.

Beide Bereiche

Das Gesundheitsamt gibt Empfehlungen zum Umgang mit Grundwasser sowie Regenwasser und weist auf den Anschlusszwang an die zentrale Wasser- und Abwasserbeseitigung. Diese Empfehlungen werden und wurden auf Ebene der jeweiligen Bebauungspläne gewürdigt, da dort die verbindliche Umsetzung der Planung erfolgt.

Auch das Wasserwirtschaftsamt gibt Empfehlungen und Hinweise zum Umgang mit Grundwasser und verweist auf die erlaubnispflichtige Gestattung bei Absenkungen. Auch hier wird auf den Anschlusszwang an die öffentliche Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung verwiesen. Diese Empfehlungen werden und wurden auf Ebene der jeweiligen Bebauungspläne gewürdigt, da dort die verbindliche Umsetzung der Planung erfolgt.

Das Landesamt für Denkmalpflege verweist auf die Pflicht Beobachtungen und Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt mitzuteilen. Diese Empfehlungen und Hinweise werden und wurden auf Ebene der jeweiligen Bebauungspläne gewürdigt, da dort die verbindliche Umsetzung der Planung erfolgt.

Die deutsche Telekom AG verweist daraufhin, dass bei Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die beiden Bereiche waren bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan für eine Bebauung vorgesehen. Mit der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein Wohngebiet wird die Intensität der Nutzung in Bezug auf Umweltbelange wie Versiegelung günstiger.

Aufgestellt

Nürnberg den 28.09.06, 20.11.06, 06.02.07, redaktionell ergänzt 18.06.07

INSUMMA

INSUMMA Projektgesellschaft mbH
i.A.

.....
S. Malik

Dipl. Ing. Landespflege