

Gemeinde Waldbrunn

(Landkreis Würzburg)



4. Änderung des Flächennutzungsplans „Waldbrunn Ost“

Zusammenfassende Erklärung

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.
(§ 6a BauGB)

1. Lage und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Waldbrunn weist im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans auf einer Gesamtfläche von ca. 1,297 ha am östlichen Ortsrand neu aus:
Flächen für den Gemeinbedarf an Stelle von Wohnbauflächen (ca. 0,57 ha) bzw. öffentlichen Grünflächen (0,06 ha),
öffentliche Grünflächen an Stelle von Wohnbauflächen (ca. 0,1 ha),
Verkehrsflächen an Stelle von öffentlichen Grünflächen (0,1 ha) bzw. Wohnbauflächen (0,16 ha).

Etwa 0,30 ha (öffentliche) Grünflächen im Schutzbereich einer Freileitung bleiben unverändert. Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Flurnummer 1649, 1650, 1651, 1667.

Mit der Planänderung sollen dem Bedarf der Ortsbevölkerung an Flächen für die medizinische Versorgung Rechnung getragen, die Daseinsvorsorge der Gemeinde gestärkt und Arbeitsplätze im medizinischen und (begrenzten) Einzelhandelsbereich geschaffen werden.

Anlass der Planung ist die in den letzten Jahren stetig gestiegenen Einwohnerzahl, v.a. durch die Ausweisung neuer Baugebiete, und die Entwicklung der Bevölkerung mit einer kontinuierlichen Zunahme von Menschen über 65 Jahren. Das derzeitige Defizit an medizinischer Versorgung soll durch die Schaffung eines Ärzte- und Dienstleistungszentrums kompensiert werden.

Die Konkretisierung der Nutzung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Waldbrunn Ost“ im Parallelverfahren.

Die geplante Gemeinbedarfsfläche befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Ortskern und Siedlungsbereichen Waldbrunns. Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs grenzt direkt an.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Kreisstraße WÜ 12 (Eisinger Straße) über die „Schönbornstraße“.

Der überwiegende Anteil der Grünflächen ist mit geeigneten Maßnahmen als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen den ermöglichten Eingriffen zugeordnet (ca. 0,39 ha)

Der Bebauungsplan ist im Parallelverfahren aufgestellt.

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Waldbrunn.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanwurde (gemeinsam zum Bebauungsplan „Sondergebiet Waldbrunn Ost“) eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht (nach Anlage 1 BauGB) erstellt. Hier sind die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt, wesentliche umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffe und Eingriffswirkungen geprüft.

Die umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dabei einbezogen, insbesondere

- der Regierung von Unterfranken (Höhere Landesplanungsbehörde) und des Regionalen Planungsverbands der Region 2 (Würzburg) im Hinblick
 - auf den Trinkwasserschutz (geplantes Wasserschutzgebiet „Zeller Quellstollen“ – Zone III B) durch Festsetzungen zum Grundwasserschutz,
 - auf die Vermeidung einer bandartigen Siedlungsentwicklung und Ausschluss einer Agglomeration (Einzelhandel) durch Reduzierung des Plangebiets;
- der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Würzburg im Hinblick auf
 - mögliche passive Schutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume gegen Außenlärm (Verkehrs-, Anlagenlärm) gemäß Schallimmissionsprognose von Wölfel Engineering GmbH (Nr. Y0170.007.01.001),
 - den gutachtlichen Nachweis, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV zur Elektrischen Feldstärke und Magnetischen Flussdichte der Freileitung (220 kV) für Gebäude und Grundstücke, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden (Gutachten SPIE SAG GmbH),
 - den gutachtlichen Nachweis, dass die Schallemissionen der Freileitung in Form von Koronageräuschen die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete unterschreiten;
- der Unteren Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Würzburg und des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg im Hinblick auf
 - die abwassertechnische Behandlung (Trennsystem),
 - den Grundwasserschutz und insbesondere die Lage des Plangebiets innerhalb der erweiterten Schutzzone III B des geplanten Trinkwasserschutzgebiets der „Zeller Quellstollen“ durch entsprechende Hinweise,
 - Hinweise auf die Lage der Gemarkung im Karstgebiet,
 - Vorsorgenden Bodenschutz (Behandlung / Verwendung Oberboden, Unterboden);
- der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Würzburg und des Bund Naturschutz in Bayern im Hinblick auf
 - den besonderen und allgemeinen Artenschutz (Fledermäuse, Vogelarten der ökologischen Gilde der „strukturarmen offenen Kulturlandschaft“ sowie der „Siedlungsbereiche“,

- die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Vermeidung, Minderung und Ausgleich nicht vermeid- oder minderbarer Eingriffe wie u.a. Reduzierung des Plangebiets) incl. Festlegung einer Erfolgskontrolle (Monitoring),
- der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege
 - mit Hinweisen auf die Pflichten beim Auffinden von bodenarchäologisch relevanten Funden,
- des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg
 - durch Hinweis auf mögliche ortsübliche Immissionen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen,
 - Hinweis auf die Verwertung des anfallenden Oberbodens für die landwirtschaftlichen Nutzflächen,
 - durch Reduzierung des Plangebiets.
- von Versorgungsträgern (Dt. Telekom, TenneT TSO GmbH, Mainfranken Netze GmbH WVV) im Hinblick auf zu beachtende, bestehende Freileitungen und Kabel sowie geplante Versorgungsinfrastruktur.

2. Prüfung von in Frage kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Nullvariante

Die landwirtschaftliche Nutzung wird wieder aufgenommen bzw. weitergeführt. Landschaftsbild, Wasser- und Bodenhaushalt werden an diesem Standort nicht über das bisherige Maß hinaus beeinträchtigt.

Planungsvarianten

Eine Prüfung von alternativen Standorten fand im Vorfeld der Planung statt. Im Rahmen der Standortprüfung wurde für das geplante Ärzte- und Dienstleistungszentrum abschließend festgestellt, dass sonstige zentral gelegene Flächen mit guter Erreichbarkeit derzeit nicht zur Verfügung stehen. Bestehende Gemeinbedarfsflächen sind bereits bebaut. Auch die Lage bzw. Entfernung zum Ortszentrum in Verbindung mit der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr waren für andere Flächen nicht zufriedenstellend.

Grundlage für die Standortwahl bildete auch die Lage des Gebietes in fußläufiger Entfernung zum naheliegenden Ortskern mit Versorgungs- und öffentlichen Einrichtungen sowie dem Rathaus der Gemeinde Waldbrunn.

Dahingehend eignet sich der gewählte Standort am besten für eine Entwicklung, die eine Verbesserung der medizinischen Versorgung der Gemeinde sowie die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen zur Folge haben kann. Mögliche Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung sollten jedoch vermieden werden.

Im Zuge des Verfahrens wurde der Änderungsbereich von ca. 3,2 ha auf ca. 0,63 ha Gemeinbedarfsfläche zzgl. 0,667 ha Verkehrs- und Grünflächen (gesamt 1,297 ha) reduziert. Auf ein Sondergebiet für die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wurde im Verfahren auf Grund der Stellungnahmen des Landratsamts Würzburg und der Regierung von Unterfranken verzichtet.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung befragt.

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen betrafen v. a. den (Schall)Immissionsschutz, die Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz und geplantes Trinkwasserschutzgebiet, Bodenschutz, Behandlung von Niederschlagswasser und Abwasser), den Naturschutz (Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz), behördlichen Städtebau und Bodendenkmalpflege.

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden im Gemeinderat am 23.04.2021 erörtert, aus planungsrechtlicher Sicht beurteilt und abgewogen.

Aufgrund der Stellungnahmen mehrerer Träger öffentlicher Belange und der Bürger wurden die Darstellungen, Hinweise und die Begründung im Hinblick auf Schall-Immissionsschutz, Bodenschutz, Wasserwirtschaft, Bodendenkmalpflege und Naturschutz ergänzt bzw. differenziert bzw. aktualisiert. Der Änderungsbereich wurde auf die Gemeinbedarfsfläche mit Verkehrsflächen und Grünflächen (Ausgleichsflächen) von ca. 3,2 ha auf ca. 1,297 ha reduziert.

Öffentliche Auslegung (09.06.2021 – 08.07.2021) und Beteiligung der Behörden (mit Anschreiben vom 08.06.2021)

Die Stellungnahmen der Behörden / sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden durch den Gemeinderat am 23.07.2021 behandelt.

Dabei wurden auch der Feststellungsbeschluss der 4. Änderung des Flächennutzungsplans und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.

Art und Weise der Berücksichtigung

Auf Grundlage der vorhandenen behördlichen Informationen, der integrierten Grünordnungsplanung und des artenschutzrechtlichen Beitrags wurden wesentliche Aspekte der Schutzgüter, wie z. B. Biotope, Topografie, Nutzungen, Boden und Bodengüte, Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume und das Landschaftsbild im Geltungsbereich erfasst und bewertet.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und teilweise durch zeichnerische und textliche Festsetzungen, sowie durch Ergänzung und Umarbeitung sowie textliche und zeichnerische Hinweise in der Begründung bzw. dem Umweltbericht beachtet bzw. berücksichtigt (s. o.).

Stellungnahmen der Öffentlichkeit erfolgten nicht. Die Umweltbelange der Anlieger sind berücksichtigt.

Die Festsetzungen führen gemäß Umweltprüfung und Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit zu keinen verbleibenden, nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt, des Menschen und von Kultur- und Sachgütern (kulturelles Erbe).

Dies begründet sich vor allem

- + Hinweise im Umweltbericht auf die möglichen Festlegungen zum Immissionsschutz in Form von baulichem Schallschutz für schutzbedürftige Räume und Nutzungen (gemäß vorliegendem Gutachten zum Schallimmissionsprognose (Wölfel Engineering GmbH),
- + die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Spie SAG GmbH (Mai 2021) zu Koronageräuschen der Freileitung, nach denen keine unzulässigen Schallimmissionen zu erwarten sind,

- + Hinweise zur sachgerechten Behandlung des Ab- und Oberflächenwassers sowie zum Schutz des Grundwassers, v.a. im Hinblick auf das geplante Wasserschutzgebiet „Zeller Quellstollen“ (Schutzzone III B) in der Begründung,
- + Hinweise zum Boden- und Klimaschutz in der Begründung,
- + Hinweise im Umweltbericht im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Auswirkungen im Umweltbericht,
- + Hinweise im Umweltbericht zum besonderen Artenschutz in Form Konflikt vermeidender Maßnahmen, insbesondere zu geschützten Vogelarten,
- + Hinweise in der Begründung auf gesetzliche Regelungen des Bodendenkmal-schutzes,
- + Hinweise auf Schutzbereiche von Freileitungen und erdverkabelten Leitungen.

Erhebliche Umweltauswirkungen aus schweren Unfällen und / oder Katastrophe, die durch die mit der Änderung des Flächennutzungsplans planerisch vorbereiteten Bau-projekte bedingt sein können, sind nicht ermittelt.

Rechtskraft des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat am 23.07.2021 die 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 23.07.2021 mit Begründung einschließlich Umweltbericht festge-stellt.

Das Landratsamt Würzburg hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit Be-scheid vom 28.12.2021 genehmigt.

Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Die vorliegende 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird den gesetzlichen und fachplanerischen Umweltzielen bzw. Umweltvorgaben aus übergeordneten Planun-gen gerecht.

Waldbrunn, den 12.01.2022


.....
Markus Haberstumpf, Erster Bürgermeister