

GEMEINDE GROSSBARDORF
LANDKREIS RHÖN-GRABFELD

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

6. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG VOM 22.04.2024

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE	
A	BEGRÜNDUNG ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	4
1.	Vorbemerkungen	4
1.1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2.	Planungsrechtliche Grundlagen	4
2.	Rahmenbedingungen	4
2.1.	Lage und Beschaffenheit des Plangebiets	4
2.2.	Landes- und Regionalplanung	5
3.	Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	6
3.1.	Plangebiet	6
3.2.	Flächenausweisung	6
4.	Erschließung	6
4.1.	Verkehr	6
4.2.	Stromnetzanschluss	6
4.3.	Wasserver- und -entsorgung	6
5.	Altlasten	6
6.	Denkmalschutz/-pflege	7
B	GRÜNORDNUNG	8
1.	Unterlagen zur Grünordnung	8
C	VERFAHREN	9
I.	ÄNDERUNGSBESCHLUSS	9
II.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	9
III.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	9
IV.	BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS	12
V.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	13
VI.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDERN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	13
VII.	FESTSTELLUNGSBESCHLUSS	15
D	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	16
I.	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	16

II.	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	17
III.	GRÜNDE FÜR DIE PLANWAHL	18

A BEGRÜNDUNG ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

1. Vorbemerkungen

1.1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Großbardorf schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Am Auhügel“. Im Zuge dieser Bauleitplanung sollen auch die z. T. veralteten Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans überarbeitet werden.

Bei dem Erweiterungsbereich handelt es sich um eine ca. 0,4 ha große Fläche, die das bestehende Baugebiet nach Osten hin vergrößern soll.

Dieses Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen.

Der Gemeinderat Großbardorf hat in seiner Sitzung vom 22.05.2023 die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Auhügel“ beschlossen.

Der Flächennutzungsplan wird für den Erweiterungsbereich in einem Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB geändert. Die Erweiterungsfläche wird künftig als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO ausgewiesen.

Ziel der Bauleitplanung ist es, durch die Erweiterung des Baugebietes den Anfragen nach Bauplätzen nachzukommen. Der Gemeinde stehen weder bebaubare Grundstücke zur Verfügung noch ist gemeindlicher Leerstand vorhanden.

1.2. Planungsrechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanänderung sind unter anderem:

- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Großbardorf
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZVO)

2. Rahmenbedingungen

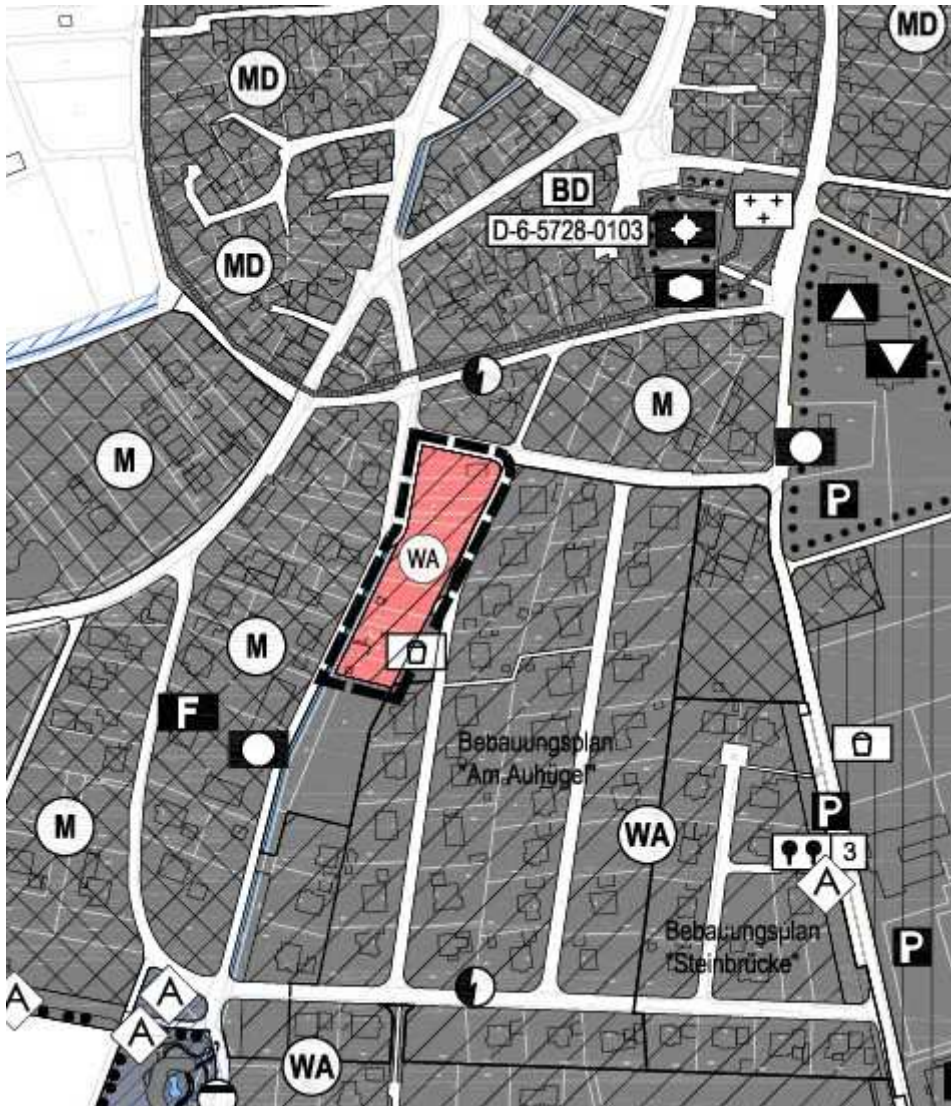
2.1. Lage und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich südlich des Ortskerns der Gemeinde Großbardorf und grenzt im Osten an das bestehende Baugebiet „Am Auhügel“ (Unterer Auhügel).

Es handelt sich um eine als Grünfläche genutzte Fläche.

Das ca. 0,4 ha große Areal liegt auf einer Höhe zwischen 285 und 295 m über NN.

Eine detaillierte Beschreibung des Geltungsbereichs ist im Umweltbericht enthalten.



2.2. Landes- und Regionalplanung

Als ein Ziel wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand vom 01.06.2023) die Innenentwicklung vorhandener Potentiale vorrangig vor der Außenentwicklung festgelegt. Diesem Ziel wird bei der vorliegenden Planung entsprochen, indem ein vorhandenes Wohngebiet durch Inanspruchnahme einer Fläche innerhalb der Ortschaft erweitert wird. Des Weiteren können auch vorhandene Straßen für die infrastrukturelle Erschließung genutzt werden und profitieren damit von dieser kompakte Siedlungsentwicklung.

3. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

3.1. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha und beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Großbardorf:

258/2
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269

3.2. Flächenausweisung

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

4. Erschließung

4.1. Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße „Unterer Auhügel“ erschlossen.

4.2. Stromnetzanschluss

Das Plangebiet wird an die öffentliche Stromversorgung angeschlossen.

4.3. Wasserver- und -entsorgung

Das Plangebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.
Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bereits vorhandenen Mischwasserkanal.

5. Altlasten

Eine Belastung des Plangebietes durch Altlasten ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Sollten bei den Arbeiten zum Erstellen der Anlage organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

6. Denkmalschutz/-pflege

Laut einer Überprüfung auf der Internetseite „Geoportal Bayern - Bayerischer Denkmal-Atlas“ sind keine Bodendenkmäler im Plangebiet vorhanden. Da die Internetseite jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, wird vorsorglich auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG).

B GRÜNORDNUNG

1. Unterlagen zur Grünordnung

Folgende vom Planungsbüro Ledermann aus Mellrichstadt/Bahra erstellten Unterlagen liegen der **4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Auhügel“** als Anlage bei:

- 2.0 Bestandsplan
- 3.0 Bilanzierung
- 4.0 Ausgleichsflächen und Ökokonto
- Begründung zum Grünordnungsplan mit Umweltbericht (Ökokonto)
- Abschichtungstabelle

C VERFAHREN

I. ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat von Großbardorf hat in der Sitzung vom 22.05.2023 die 6. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

II. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf der 6. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 31.08.2023 hat in der Zeit vom 23.10.2023 bis 27.11.2023 stattgefunden.

In dieser Zeit gingen bei der Gemeinde Großbardorf keine Stellungnahmen ein.

III. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf der 6. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 31.08.2023 hat in der Zeit vom 23.10.2023 bis 27.11.2023 stattgefunden.

Folgende 41 Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben.

1. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Untere Bauaufsichtsbehörde
2. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Untere Immissionsschutzbehörde
3. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Untere Naturschutzbehörde
4. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Untere Wasserrechtsbehörde
5. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Bodenschutzbehörde
6. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Technisches Bauamt
7. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Untere Straßenverkehrsbehörde
8. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Brand- und Katastrophenschutz
9. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kommunalunternehmen Abfall
10. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Tiefbauverwaltung
11. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Behindertenbeauftragter
12. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kreisjugendamt
13. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kreisjugendring
14. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Gesundheitsamt
15. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Veterinäramt
16. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kreisheimatpfleger KÖN
17. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kreisheimatpfleger MET / NES
18. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Schulamt
19. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Außenstelle Bad Neustadt
20. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Bad Neustadt
21. Bayernwerk Netz GmbH
22. Bayer. Bauernverband
23. Bund Naturschutz in Bayern
24. Bundesamt Immobilienaufgaben
25. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
26. Gemeinde Großeibstadt
27. Gemeinde Saal an der Saale
28. Gemeinde Stadtlauringen
29. Stadt Münnerstadt
30. IHK Würzburg-Schweinfurt
31. Immobilien Freistaat Bayern
32. Landesbund Vogelschutz
33. Handwerkskammer Unterfranken
34. Regionaler Planungsverband Main-Rhön

35. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
36. Staatliches Bauamt Schweinfurt
37. Wasserwirtschaftsamt, Bad Kissingen
38. Regierung von Mittelfranken, Luftamt
39. Wehrbereichsverwaltung Süd Außenstelle München
40. Regierung von Oberfranken, Bergamt
41. Regierung von Unterfranken, Landesplanungsbehörde

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht oder Bedingungen aufgeführt, die in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind:

1. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Technischer Immissionsschutz – 07.11.2023 und 08.11.2023

Das Landratsamt Rhön-Grabfeld, Abteilung Technischer Immissionsschutz, nimmt wie folgt Stellung:
Mit den vorliegenden Planunterlagen besteht aus fachlicher Sicht weitgehend Einverständnis. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Auhügel“ enthält jedoch unter den Kapiteln

2. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe (Seite 9)
- 3.1 Schutzgut Klima und Luftthygiene (Seite 21 / 22)
- 3.7 Schutzgut Mensch – Lärm, Immissionen (Seite 29)

jeweils Hinweise zu Vorbelastungen des Plangebietes durch im Umfeld ansässige landwirtschaftliche Betriebe, verbunden mit der Schlussfolgerung einer entschädigungslosen Duldung der Immissionen dieser Betriebe.
Diesen Ausführungen ist aus fachlicher Sicht deutlich zu widersprechen.

Sofern bereits zum jetzigen Zeitpunkt bekannt ist, dass sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich von landwirtschaftlichen Betrieben / Hofstellen befindet, so sind die Auswirkungen auf das Plangebiet von Seiten der Gemeinde bereits im Rahmen des Verfahrens zu erheben und sachgerecht zu würdigen.

Hierbei ist zu prüfen, ob für das Plangebiet der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes überhaupt gewahrt werden kann. Der bloße Hinweis auf eine entschädigungslose Duldung genügt den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Bauleitplanung nicht.

Eine textliche Festsetzung für den Bebauungsplan über eine Duldung von Emissionen und Immissionen benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe wäre aus hiesiger Sicht sogar unzulässig.

Sollte für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren) ebenfalls ein Umweltbericht erstellt werden, wird auch für diesen um Beachtung.

Nach nochmaliger Durchsicht der Planunterlagen sind aus Sicht des Technischen Immissionsschutzes folgende ergänzende Hinweise zugeben:

Im Bereich der Erweiterungsfläche des Plangebietes war in der bisherigen Fassung des Bebauungsplans eine 20 kV Stromleitung dargestellt. Sofern diese noch vorhanden sein sollte, wäre eine Verträglichkeit dieser Stromleitung mit der geplanten Wohngebietsausweisung zu prüfen.

Nachdem mit den vorliegenden Unterlagen mitunter eine deutliche Verschiebung der Baugrenzen und somit eine Vergrößerung der „Baufenster“ vorgesehen ist, wird eine Prüfung als erforderlich erachtet, inwieweit hierdurch eine Verträglichkeit mit der vorhandenen Bestandsbebauung gewahrt ist.

Insbesondere das nordöstliche Plangebiet (Fl. Nrn. 280, 290, 291/2) grenzt unmittelbar an einen bestehenden Metallbaubetrieb an, sodass in diesem Bereich (gerade im Hinblick auf Wahrung baurechtlicher Ansprüche) eine Verschiebung der Baugrenzen als kritisch erachtet wird.

Die Baugrenzen sollten sich hier an der bestehenden Wohnbebauung bzw. an den bislang bestehenden Baugrenzen orientieren.

20-kV-Stromleitung

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird dort abgewogen.

Flächennutzungsplan

Eine Abwägung ist nicht veranlasst.

Für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde kein Umweltbericht erstellt.

Baugrenze

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird dort abgewogen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt, diesbezüglich keinen Beschluss zu fassen, da die Beschlussfassung bereits bei der Abwägung des betreffenden Bebauungsplans erfolgt ist.

2. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Untere Naturschutzbehörde – 23.11.2023

Das Landratsamt Rhön-Grabfeld, Abteilung Untere Naturschutzbehörde, nimmt wie folgt Stellung:

2. Umweltbericht und Eingriffsregelung

2.1 Grünordnung

Der Erhalt der gekennzeichneten Bäume ist sehr zu begrüßen.

2.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die vorgeschlagenen Flächen und beschriebenen Maßnahmen sind geeignet, die Eingriffe in Natur und Landschaft im erforderlichen Maße auszugleichen.

Durch die Maßnahmen entsteht ein Überschuss an Ausgleich, der wie beschrieben einem gemeindlichen Ökokonto gutgeschrieben werden kann.

Zur Bewirtschaftung des Grünlandes der Ausgleichsfläche wurde der 15.07 als Schnittzeitpunkt festgelegt. Dies ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht notwendig und kann auf den 01.06. oder 15.06. geändert werden (Verhinderung Schilfausbreitung auf die Wiese mit Ziel artenreichem Grünland).

Nach Rücksprache mit dem Wasserrecht weise ich Sie darauf hin, dass die Renaturierungsmaßnahmen des Tannigrabens und des Mannwiesengrabens eventuell eines wasserrechtlichen Verfahrens bedarf (Gewässer-ausbau). Im Zuge dieses Verfahrens können Einzelheiten zur Renaturierungsausführung festgelegt werden.

Ergebnis der Beurteilung:

Nach einer ersten Prüfung der Planung des Vorhabens mit Stand vom 31.08.2023 gibt es aus naturschutzfachlicher Sicht keine generellen Einwände zur 4. Änderung des Bebauungsplans.

Die oben genannten Hinweise und Ergänzungen sind bei der weiteren Planung zu beachten.

Für Rückfragen oder zur Abstimmung stehe ich gerne zu Verfügung.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt, dass der Hinweis lediglich den Bebauungsplan betrifft und auch nur dort abgewogen wird.

3. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Wasserrechtsverwaltung – 06.11.2023

Das Landratsamt Rhön-Grabfeld, Abteilung Wasserrechtsverwaltung, nimmt wie folgt Stellung:

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes besteht grundsätzlich Einverständnis. Auf den westlich des Planungsgebietes verlaufenden Dorfgraben (Gewässer III. Ordnung) wird hingewiesen. Im Übrigen wird darum gebeten, die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt, diesbezüglich keinen Beschluss zu fassen, da die Beschlussfassung bereits bei der Abwägung des betreffenden Bebauungsplans erfolgt ist.

4. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Amt für Jugend und Familie – 19.10.2023

Das Landratsamt Rhön-Grabfeld, Abteilung Jugend und Familie, nimmt wie folgt Stellung:

Die wahrzunehmenden öffentlichen Belange des Amtes für Jugend und Familie werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Auhügel“ und nicht berührt.

Wir weisen die Gemeinde Großbardorf allerdings daraufhin, einen gegebenenfalls zukünftig ansteigenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen zu berücksichtigen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt, bezüglich dieses Punktes kein Beschluss zu fassen, da ein Beschluss betreffend den Bebauungsplan bereits bei der Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan gefasst wurde.

5. Deutsche Telekom Technik GmbH – 19.10.2023

Die Deutsche Telekom Technik GmbH nimmt wie folgt Stellung:

Im bzw. am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens (siehe beigefügten Bestandsplan).

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen.

Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt, dass der Hinweis lediglich den Bebauungsplan betrifft und nur dort abgewogen wird.

6. Regierung von Unterfranken / Höhere Landesplanungsbehörde – 10.11.2023

Die Regierung von Unterfranken, Abteilung Höhere Landesplanungsbehörde, nimmt wie folgt Stellung:

Es werden zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen keine Einwände erhoben. Bitte lassen Sie uns nach Abschluss die rechtskräftige Fassung der o.g. Bauleitpläne jeweils mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen: poststelle@reg-ufr.bayern.de.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange sind damit nicht verbunden.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt, die rechtskräftige Fassung der Bauleitpläne auf digitalem Wege an die Regierung von Unterfranken zu versenden.

IV. BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt das Ergebnis der Abwägung unter Berücksichtigung der zuvor gefassten Zwischenbeschlüsse.
2. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass im Zeitraum vom 23.10.2023 bis 27.11.2023 die frühzeitige öffentliche Auslegung sowie die frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden hat.
3. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die Planunterlagen entsprechend der frühzeitig geäußerten Einwendungen und Anregungen der Öffentlichkeit und Behörden als Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB überarbeitet und soweit erforderlich auf der Grundlage der gefassten Zwischenbeschlüsse ergänzt worden sind.
4. Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt, die geänderten Entwürfe zu billigen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut auszulegen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren normenkonform weiter abzuarbeiten.

V. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 19.12.2023 hat in der Zeit vom 22.01.2024 bis zum 23.02.2024 stattgefunden.

In dieser Zeit gingen bei der Gemeinde Großbardorf keine Stellungnahmen ein.

VI. BETEILIGUNG DER BEHÖRDERN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Entwurf der 6. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 19.12.2023 hat in der Zeit vom 22.01.2024 bis zum 23.02.2024 stattgefunden.

Folgende 41 Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben.

1. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Untere Bauaufsichtsbehörde
2. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Untere Immissionsschutzbehörde
3. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Untere Naturschutzbehörde
4. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Untere Wasserrechtsbehörde
5. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Bodenschutzbehörde
6. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Technisches Bauamt
7. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Untere Straßenverkehrsbehörde
8. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Brand- und Katastrophenschutz
9. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kommunalunternehmen Abfall
10. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Tiefbauverwaltung
11. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Behindertenbeauftragter
12. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kreisjugendamt
13. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kreisjugendring
14. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Gesundheitsamt
15. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Veterinäramt
16. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kreisheimatpfleger KÖN
17. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kreisheimatpfleger MET / NES
18. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Schulamt
19. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Außenstelle Bad Neustadt
20. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Bad Neustadt
21. Bayernwerk Netz GmbH
22. Bayer. Bauernverband
23. Bund Naturschutz in Bayern
24. Bundesamt Immobilienaufgaben
25. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
26. Gemeinde Großebstadt
27. Gemeinde Saal an der Saale
28. Gemeinde Stadtlauringen
29. Stadt Münnernstadt
30. IHK Würzburg-Schweinfurt
31. Immobilien Freistaat Bayern
32. Landesbund Vogelschutz
33. Handwerkskammer Unterfranken
34. Regionaler Planungsverband Main-Rhön
35. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
36. Staatliches Bauamt Schweinfurt
37. Wasserwirtschaftsamt, Bad Kissingen
38. Regierung von Mittelfranken, Luftamt
39. Wehrbereichsverwaltung Süd Außenstelle München
40. Regierung von Oberfranken, Bergamt
41. Regierung von Unterfranken, Landesplanungsbehörde

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen ihrer Stellungnahme keine Einwände erhoben bzw. Hinweise vorgetragen oder mitgeteilt, dass sie ihre Belange als nicht betroffen sehen:

1. Handwerkskammer für Unterfranken
2. Kreisjugendring
3. Regierung von Mittelfranken / Luftamt Nordbayern
4. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kreisbrandrat
5. Staatliches Bauamt Schweinfurt
6. Regionaler Planungsverband Main-Rhön
7. Gemeinde Großbeibstadt
8. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Gesundheitsamt
9. Immobilien Freistaat Bayern
10. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Technischer Immissionsschutz
11. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Wasserrecht
12. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Untere Naturschutzbehörde
13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
14. Regierung von Oberfranken / Bergamt Nordbayern
15. Stadt Münnernstadt
16. Industrie- und Handelskammer
17. Deutsche Telekom Technik GmbH
18. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Baurecht

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht oder Bedingungen aufgeführt, die in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind:

1. Regierung von Unterfranken / Höhere Landesplanungsbehörde – 25.01.2024

Die Regierung von Unterfranken, Abteilung Höhere Landesplanungsbehörde, nimmt wie folgt Stellung:

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen weiterhin keine Einwände.

Bitte lassen Sie uns nach Abschluss der rechtskräftigen Fassung der o.g. Bauleitpläne jeweils mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen: poststelle@reg-ufr.bayern.de.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange sind damit nicht verbunden.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt, die rechtskräftige Fassung der Bauleitpläne auf digitalem Wege an die Regierung von Unterfranken zu versenden.

2. Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen – 15.02.2024

Das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen hat zu den im Betreff genannten Erweiterungsflächen der Bauleitplanungen (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) mit E-Mail vom 29.11.2023 wasserwirtschaftliche Bedenken geäußert.

Diese Bedenken bestehen auch weiterhin:

Westlich bzw. teilweise in der geplanten Erweiterungsfläche läuft der Dorfbach, ein Gewässer III. Ordnung. Ein Überschwemmungsgebiet am Dorfgraben ist nach unserer Kenntnis noch nicht ermittelt oder festgesetzt.

Bei Starkregenereignissen ist im Dorfbach mit starken Abflüssen zu rechnen (vgl. Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“

https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/geodatendienste/index_wms.htm#Wasser).

Ausuferungen und Überschwemmungen sind wahrscheinlich, weshalb bis auf weiteres grundlegende wasserwirtschaftliche Bedenken bestehen. Um potentielle Schäden und das Risiko abschließend bewerten zu können ist das Überschwemmungsgebiet für ein hundertjähriges und extremes Hochwasserereignis im Bereich der Planung zu ermitteln.

Aus gewässerökologischen Gründen und in Hinblick auf den Gewässerunterhalt sollte der Dorfbach außerdem mit einem 5 Meter breiten Uferstreifen keinen Bauparzellen zugewiesen werden.

Gegen die Reduzierung der Festsetzungen für den bestehenden Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf nimmt die Bedenken des Wasserwirtschaftsamtes zur Kenntnis.

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf hält an der weiteren Planung fest, da im Zuge des Konzeptes zur Hochwasserrückhaltung für den Erweiterungsbereich das HQ100 zugrunde gelegt wurde und die gezielte Hochwasserrückhaltung südwestlich des Geltungsbereichs über drei Versickerungsmulden (Flurnummer 16276 und 16289) mit mechanischem Drosselbauwerk erfolgt.

3. Bayernwerk Netz GmbH – 29.02.2024

Am nördlichen und westlichen Rand vom Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich ein 20-kV-Kabel der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich unserer Versorgungsleitung beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungssachse.

Wir haben unsere Versorgungsleitung zu Ihrer Information im beigefügten Lageplan farbig dargestellt. Für die Richtigkeit des Leitungsverlaufs im Spartenaustrittsplan übernehmen wir keine Gewähr. Der Plan ist nur für Ihre Planungszwecke geeignet.

Gegen die Änderung des oben genannten Flächennutzungsplanes bestehen seitens der Bayernwerk Netz GmbH keine Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin an Aufstellungen sowie Änderungen von Bau- und Flächennutzungsplänen.

Beschluss:

Das 20-kV-Kabel sowie die Trafostation sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan enthalten. Es wurde bereits ein Hinweis aufgenommen, dass die Vorgaben der Bayernwerk Netz GmbH hinsichtlich Bebauung, Bepflanzung und Leitungsausführung zu beachten sind.

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt, dass die Hinweise zur Kenntnis genommen werden.

VII. FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Da die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen vorliegt und weitere zusätzliche Hinweise und Anmerkungen, die seitens der Fachbehörden gemacht wurden, in die aktuelle Fassung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großbardorf eingeflossen sind, kann diese festgestellt werden.

D ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

nach § 6a Abs. 1 BauGB zur 7. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Großbardorf, festgestellt am 22.04.2024.

I. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Hinweis:

Die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs werden auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan festgesetzt bzw. erläutert.

Um den durch die Planung verursachten Eingriff möglichst gering zu halten und die geplante Anlage in die Landschaft einzubinden, werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgelegt.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Baufeldfreimachung (Rückschnitt/Rodung von Gehölzen, Abbruch von Scheunen und Gebäuden) außerhalb der Brutzeit von Vögeln und gebäudebewohnenden Fledermausarten;
Festlegung einer zusätzlichen Kontrolle durch fachkundige Person bei geplantem Gebäudeabbruch;
- Erhalt von ausgewählten Bäumen als wertvolle, ortsbildprägende Elemente
Erhalt des Gehölzbestandes, der zur Verwirklichung des Bauvorhabens nicht notwendigerweise beseitigt werden muss;

Minderungsmaßnahmen

- Minderung des Flächenverbrauchs und Verringerung der Flächenversiegelung durch
 - o Begrenzung der Größe des Erweiterungsbereiches und der GRZ auf das städtebaulich notwendige Maß
 - o Zulässigkeit von mehrgeschossiger Bauweise
 - o Nutzung vorhandener infrastruktureller Erschließungen
- Verringerung der anfallenden Niederschlagswassermengen durch
 - o Festsetzung versickerungsgünstiger Flächen (Garagen, Stellplätze) bzw. Ausschluss von Asphalt- und geschlossenen Betonflächen
- Verringerung negativer Auswirkungen auf Klima, Landschaftsbild und Tier- und Pflanzenwelt durch
 - o Begrenzung der Versiegelung auf das städtebaulich notwendige Maß
 - o Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und der absoluten Höhe der Gebäude

Darüber hinaus sind die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe durch Maßnahmen zum Ausgleich zu kompensieren. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches werden die Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Fläche vorgenommen.

Diese beinhalten Grabenrenaturierungen durch Aufweitung des Gewässerbetts, abschnittsweise Umlenken des Gewässerlaufs in Mäandern, flächige Entwicklung von Gehölzen und Extensivierung von Grünland.

Durch die beschriebenen Maßnahmen ist der Kompensationsbedarf für die Erweiterung des Baugebiets ausgeglichen.

Durch Aufwertung von an die Ausgleichsfläche angrenzende Restflächen werden zudem Wertpunkte generiert, die für das Ökokonto der Gemeinde verbucht werden.

Im Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung werden folgende Schutzgüter näher betrachtet:

- Schutzgut Klima und Lufthygiene
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Tiere und Pflanzen
- Schutzgut Landschaftsbild und Erholung
- Schutzgut Mensch (Lärm, Immissionen)
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Auswirkungen der mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Auhügel“ der Gemeinde Großbardorf vorgesehenen Maßnahmen sind insgesamt aufgrund der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen von keiner bis überwiegend geringer Erheblichkeit.

II. BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 gingen 20 Stellungnahmen ein, 21 der angeschriebenen 41 Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.

Von den eingegangenen Stellungnahmen haben 14 Träger öffentlicher Belange keine Einwände erhoben bzw. ihr Einverständnis geäußert oder sehen ihre Belange als nicht betroffen.

6 Träger öffentlicher Belange haben Hinweise geäußert oder Bedingungen aufgeführt, 4 davon beziehen sich ausschließlich auf den Bebauungsplan und finden dort Berücksichtigung.

Das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen äußert aufgrund der Nähe des Erweiterungsbereiches zum Dorfbach Bedenken und hält Überschwemmungen und Ausuferungen bei Starkregenereignissen für möglich. Es wird die Ermittlung des Überschwemmungsgebiets für ein hundertjährliches und extremes Hochwasserereignis im Bereich der Planung gefordert.

Darüber hinaus sollten dem Dorfbach mit einem 5m breiten Uferstreifen keine Bauparzellen zugewiesen werden.

Der Gemeinderat hält weiterhin an der Planung fest, da im Zuge des Konzeptes zur Hochwasserrückhaltung für den Erweiterungsbereich das HQ 100 zugrunde gelegt wurde.

Des Weiteren erfolgt die gezielte Hochwasserrückhaltung südwestlich des Geltungsbereiches über drei Versickerungsmulden mit mechanischem Drosselbauwerk.

Dem Wunsch der Regierung von Unterfranken (Höhere Landesplanungsbehörde) nach digitaler Übermittlung der rechtskräftigen Fassung der Bauleitpläne wird gemäß Beschluss des Gemeinderats nachgekommen.

Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Bei der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 gingen 22 Stellungnahmen ein, 20 der angeschriebenen 41 Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.

Von den eingegangenen Stellungnahmen haben 18 Träger öffentlicher Belange keine Einwände erhoben bzw. ihr Einverständnis geäußert oder sehen ihre Belange als nicht betroffen.

3 Träger öffentlicher Belange haben Hinweise geäußert oder Bedingungen aufgeführt, die in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen äußert aufgrund der Nähe des Erweiterungsbereiches zum Dorfbach abermals Bedenken und hält Überschwemmungen und Ausuferungen für möglich.

Daher wird die Ermittlung des Überschwemmungsgebiets für ein hundertjährliches und extremes Hochwasserereignis im Bereich der Planung gefordert.

Darüber hinaus sollten dem Dorfbach mit einem 5m breiten Uferstreifen keine Bauparzellen zugewiesen werden.

Der Gemeinderat hält weiterhin an der Planung fest, da im Zuge des Konzeptes zur Hochwasserrückhaltung für den Erweiterungsbereich das HQ 100 zugrunde gelegt wurde.

Des Weiteren erfolgt die gezielte Hochwasserrückhaltung südwestlich des Geltungsbereiches über drei Versickerungsmulden mit mechanischem Drosselbauwerk.

Die übrigen Hinweise der Träger öffentlicher Belange wurden abermals zur Kenntnis genommen oder fanden bereits Beachtung bzw. sind eingearbeitet.

III. GRÜNDE FÜR DIE PLANWAHL

Um dem Wunsch nach Bauplätzen nachzukommen, wird ein bereits vorhandenes Baugebiet durch Inanspruchnahme einer Fläche innerorts erweitert. Darüber hinaus können vorhandene Straßen für die infrastrukturelle Erschließung genutzt werden und profitieren damit von dieser kompakten Siedlungsentwicklung.

Das Planvorhaben entspricht dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms, die Innenentwicklung vorhandener Potentiale vorrangig vor der Außenentwicklung voranzutreiben.

Andere Flächen standen für die Schaffung neuer Grundstücke nicht zur Verfügung.

Aufgestellt: 22.04.2024

Armin Röder Architekten