Gemeinde	Markt Oberthulba Lkr. Bad Kissingen
Flächennutzungsplan	8. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 14.05.2024
Planfertiger	Manfred Jahnke, Dipl.Ing FH Freier Landschaftsarchitekt Goethestr. 11, 74629 Pfedelbach
Umweltbericht	siehe Planfertiger

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

Inhalt

1	Vorbemerkung
2	Berücksichtigung der Umweltbelange
3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
4	Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten
5	Zusammenfassung

1 Vorbemerkung

Der Marktgemeinderat Oberthulba hat in seiner Sitzung am 26.09.2023 die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Grundlage dafür war der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP „Sondergebiet Einzelhandel Mäuswinkel“.

Die öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte am 01.12.2023. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung in der Fassung vom 12.12.2023 fand in der Zeit vom 15.01.2024 bis 16.02.2024 (§ 3 Abs.1 BauGB) statt. Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte ebenfalls vom 15.01.2024 bis 16.02.2024.

In der Marktratssitzung am 14.05.2024 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit behandelt. Die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 14.05.2024 wurde gebilligt und gleichzeitig

die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25./31.05.2024 in der Zeit vom 03.06.2024 bis 04.07.2024 statt. Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.06.2024 bis 04.07.2024.

In der Marktratssitzung am 17.09.2024 wurden die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit behandelt und abgewogen. Ansonsten bestand Einverständnis mit dem Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.

Der Feststellungsbeschluss über Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 14.05.2024 wurde am 01.10.2024 getroffen.

Mit Schreiben vom 31.01.2025, beim Landratsamt Bad Kissingen eingegangen am 10.02.2025, beantragt die Marktgemeinde Oberthulba die rechtsaufsichtliche Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 14.05.2024.

Mit Bescheid vom 11.02.2025 Az. 6100-40 hat das Landratsamt Bad Kissingen die 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Markt Oberthulba genehmigt.

<u>Lage im Raum</u>
Der Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Oberthulba und beinhaltet das Flurstück Fl.Nr. 3289 und eine Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr: 3290 (best. Acker- und Grabenflächen). Die Fläche liegt in der Gemarkung Oberthulba.

Der geplante Standort befindet sich am westlichen Rand des Ortsgebietes und ist durch das vorhandene Straßensystem gut erschlossen.

Der Geltungsbereich zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung des Landschaftsplanes umfasst ca. 0,81 ha.

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsgebiet von Oberthulba. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Ackerflächen
- Im Nordosten bis Südosten durch eine teilweise bewachsene Grabenfläche mit anschließender Wohnbebauung und Hotel
- Im Süden durch einen landwirtschaftlichen Weg mit anschließenden Ackerflächen
- Im Westen durch einen landwirtschaftlichen Weg mit anschließenden Ackerflächen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht derzeit an dieser Stelle Flächen für die Landwirtschaft vor. Diese Darstellung entspricht nicht der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Sonderbaufläche Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO.
Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen „Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzugsplan“ wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB die Darstellung des FNP als Flächen „Sonderbaufläche Einzelhandel“ geändert.

Damit wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung getragen „Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan“.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

- Es handelt sich um Flächen für die Landwirtschaft
- Eine ordnungsgemäße Erschließung ist vorbereitet.
- Eine erhebliche negative Beeinflussung der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung und des Ortsbilds kann durch eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erkannt werden.
- Sonstige Belange des Umweltschutzes, wie das Wirkungsgefüge von Landschaft und biologischer Vielfalt, Schutzgebieten, Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, Kultur- und Sachgütern, Vermeidung von Emissionen, Möglichkeiten der Energieeinsparung, Übereinstimmung mit Landschaftsplan und sonstigen Fachplänen, Erhaltung der Luftqualität und des Klimaaustausches sowie Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes sind behandelt worden.

3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörde

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden Bedenken gegen die zu erwartenden Gebäudehöhen (Einschränkung der Wohnqualität), zu geringe Grenzabstände, des Lärmschutzes, der Entwässerung und zu geringer Eingrünung geäußert.

Von Seiten der Behörden betrafen die Anregungen – bei grundsätzlicher Zustimmung zum vorgelegten Planungskonzept – beim ersten Verfahrensschritt die Fragen des Bedarfs vor dem Hintergrund der Standorteignung und des Bedarfs, der Potentiale der Nahversorgung, technischrechtliche Formulierungen einzelner Festsetzungen, die Belange des Verkehrsrechts, des Lärmschutzes, des Naturschutzes, des Wasserrechts, der Landwirtschaft und der Erschließung. Sonstige Belange kamen von der Telekomunikation und Energiewirtschaft (Leitungsverlauf) hinsichtlich einer späteren Erschließung.

Im zweiten Verfahrensschritt wurde weitgehende Zustimmung übermittelt.

Die Äußerungen der Behörden wurden vom Marktgemeinderat in die Abwägung der Belange in öffentlichen Sitzungen übernommen.

4 Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

4.1 Standorteignung

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.09.2023 beschlossen, für das Flurstücke Fl.Nr. 3289 (Ackerfläche) und Teilflächen der Fl.Nr. 3290 und 3291 (Wirtschaftswege mit Böschungsflächen) der Gemarkung Markt Oberthulba den vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP „Sondergebiet Einzelhandel Mäuswinkel“ aufzustellen um den Bau eines Gebäudes, welches einen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² und einen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 500 m² beinhaltet, sowie dessen Erschließung zu ermöglichen.

Zusätzlich soll durch Neuaufteilung der Gebäudefläche noch ein Backshop mit Cafébereich mit einer Fläche von 200 m² ausgewiesen werden.

Standortkriterien
die Lage unmittelbar am Siedlungsrand (integrierte Ortsrandlage),
Anschluss an den ÖPNV

4.2 Standortalternativen

Standortalternativen zur Verlagerung des best. Edeka - Marktes in der Hammelburger Str. 17 A wurden untersucht.
Aufgrund der notwendigen Größe von ca. 1,0 ha für Verbraucher- und Getränkemarkt und der notwendigen Stellplätze konnte keine andere Fläche gefunden werden. Der Standort ist aufgrund seiner Lage und fußläufig an die Ortsmitte als Standort für den Neubau eines Verbraucher- und Getränkemarktes geeignet und an dieser Stelle möglich.

5 Zusammenfassung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Oberthulba sieht derzeit an dieser Stelle Flächen für die Landwirtschaft vor. Diese Darstellung entspricht nicht der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Sonderbaufläche Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO.

Um dem Entwicklungsangebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen „Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzugsplan“ wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB die Darstellung des FNP als Flächen „Sonderbaufläche Einzelhandel“ geändert.

Der geplante Standort befindet sich am westlichen Rand von Oberthulba und ist durch das vorhandene Straßensystem gut erschlossen.
Insgesamt ist eine integrierte Ortsrandlage gegeben.

Aufgrund der bestehenden Nutzung ist für die Erweiterungsfläche keine größere ökologische Bedeutung gegeben. Auch im Landschaftsplan sind keine weiteren zu beachtenden Darstellungen zu finden.
Jedoch ist die landschaftliche Bedeutung durch die Ortsrandlage hoch.
Die Eingrünung zur offenen Landschaft sowie naturschutzrechtliche Eingriffe sind in der verbindlichen Bauleitplanung mit Grünordnungsplan und Eingriffsregelung abgearbeitet.

Oberthulba, den 28.03.2025

…….
Mario Götz
Erster Bürgermeister