Markt Oberthulba

8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Gemarkung Oberthulba

Begründung mit Umweltbericht

Fassung: 14.05.2024

Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH
Freier Landschaftsarchitekt

Goethestraße 11 ■ 74629 Pfedelbach
Tel. 07941 8806 ■ Fax. 07941 96 31 777
■ E-Mail:info@jahnke-landschaftsarchitekt.de ■

I. BEGRÜNDUNG

1. VERANLASSUNG

Der Marktgemeinderat des Markt Oberthulba hat in seiner Sitzung am 26.09.2023 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan zu ändern. Grundlage dafür war der Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates zu dem vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP „Sondergebiet Einzelhandel Mäuswinkel" (Verlagerung des bestehenden Edeka-Marktes in der Hammelburger Str. 17 A).

Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung des Landschaftsplanes

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Oberthulba und beinhaltet das Flurstück FL.Nr. 3289 und eine Teilfläche des Flurstücks F.Nr: 3290 (best. Acker- und Grabenflächen)
Die Fläche liegt in der Gemarkung Oberthulba.

Nachdem im aktuellen Flächennutzungsplan die betreffenden Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind und diese Darstellung nicht der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO entspricht, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP „Sondergebiet Einzelhandel Mäuswinkel" zu ändern. Damit wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung getragen „Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan".

2. ZIELE DER RAUMORDNUNG

Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern
Gemäß 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Markt Oberthulba wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zu den Gemeinden der ländlichen Teilräume, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll festgelegt.

Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Main-Röhn (3)

Der Markt Oberthulba ist eine kreisangehörige Gemeinde im Landkreis Bad Kissingen und ist gemäß Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesen.
Kleinzentren haben die Aufgabe, die überörtlichen, häufig in Anspruch genommenen Versorgungseinrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung in ihrem Verflechtungsbereich (Nahbereich) in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht bereitzustellen.

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich zur 8. Änderung den FNP und Änderung LP umfasst ca. 0,81 ha.

Er umfasst eine Teilfläche der Flurstücke Fl.Nr. 274und 274/1 der Gemarkung Oberthulba.

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 exakte Zuschnitt der Geltungsbereiche ergibt sich aus dem Planblatt.

4. BISHERIGE DARSTELLUNG

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Markt Oberthulba ist der Änderungsbereich wie folgt dargestellt:
Die Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

5. BESTANDSBESCHREIBUNG

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,81 ha und wird im Moment als landwirtschaftliche Grünlandfläche genutzt.

Das Baugelände fällt von Nord nach Süd von 285,30 NN auf 279,40 NN.

6. BAUFLÄCHENBEDARF UND GEPLANTE DARSTELLUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan des Markt Oberthulba sieht derzeit an dieser Stelle Flächen für die Landwirtschaft vor, die sich nicht mit der Planung für den Neubau eines Lebensmittelmarktes, Getränkemarktes und Backshop mit Cafébereich als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO und dessen örtliche Bauvorschriften decken.

Fazit:
Die geplante Verlagerung des bestehenden Edeka-Marktes an der Hammelburger Straße 17 A macht die Neuaufstellung des vorhabenbezogene Bebauungsplan VBP „Sondergebiet Einzelhandel Mäuswinkel" erforderlich und somit auch die. 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan.
Es handelt sich um ein konkret geplantes Vorhaben zum Neubau eines Lebensmittelmarktes, Getränkemarktes und Backshop mit Cafébereich (Baurechtschaffung im Parallelverfahren über einen Bebauungsplan).

7. IMMISSIONEN

Auf die von den landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen ein-wirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages - und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schallimmissionstechnische Untersuchung durchgeführt.

II. UMWELTBERICHT

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Markt Oberthulba ist der Änderungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

1. Einschlägige Fachgesetze, Fachpläne

Verordnungen und Gesetze, die bei der Aufstellung bei der Bauleitplanung für die Umwelt wichtig sind

BauGB § 1, Abs. 6 Nr. 7: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
BauGB § 1a: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
BauGB § 2, Abs. 4: Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts
BauGB § 2a: Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil zur Begründung des Flächennutzungsplanes
BauGB § 4c: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen durch die Markt
UVPG, Anlage 1, Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben
BNatSchG, § 18 bis 20: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich
BayNatSchG, Art 6, 6a und 6b und 9. Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich
BBodSchG, § 1: Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Die Markt Oberthulba hat einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.
Der VBP „Sondergebiet Einzelhandel Mäuswinkel"" soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Auf Teilbereiche wirken die Lärmemissionen der umliegenden Straßen ein. Nutzungskonflikte sind nicht bekannt. Geruchsimmissionen können durch die landwirtschaftliche Nutzung auftreten.

2.1.2 Arten- und Lebensräume

Die Biotopausstattung im Planungsgebiet ist gering. Die Flächen des Gebietes sind zu 100 % landwirtschaftliche Grünland- Ackerflächen. Das Gebiet bietet aufgrund dieser intensiven Nutzung nur wenigen unempfindlichen Arten ein Lebensraumangebot.

2.1.3 Schutzgut Boden

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb der Naturraum-Einheit Rhön. Es liegt im Bereich der nicht vulkanischen Südrhön, es treten die Mesozoischen Sedimenten des mittleren und oberen Burgsandsteins (untere Trias) auf. Diese Mesozoischen Schichten sind durch Hangschutt Fließerde und Lösslehm überdeckt.
Die vorkommenden Bodenarten haben eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit auf der hauptsächlich Ackerwirtschaft betrieben wird, eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und eine mittlere Bedeutung als Puffer und Filter für Schadstoffe.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser liegt gemäß im Untersuchungsgebiet in einem Kluft-(Poren-) Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten und meist geringen Ergiebigkeiten vor. Als Grundwasserleiter für das oberste Grundwasserstockwerk fungiert der mittlere Buntsandstein. Die Grundwasserfließrichtung wird nach Südosten hin zur Thulba angenommen.

Lt. geotechnischem Bericht liegt der Wasserspiegel in diesem Bereich unterhalb von 279,251 m NHN. Der Wasserstand unterliegt generell stärkeren jahreszeitlichen Schwankungen. Die Versickerungsfähigkeit wechselt je nach Untergrund und Stärke der Auffüllungen.
Die Untersuchungsfläche liegt in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet, das nächste Heilquellenschutzgebiete „Bad Kissingen, GKSt" (Gebietskennzahl 2220582600080) liegen knapp 0,8 km östlich des Geltungsbereiches.
Die Untersuchungsfläche liegt gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt in keiner Hochwassergefahrenfläche und keinem Überschwemmungsgebiet jedoch in einem Wassersensiblen Bereich.

2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Der Geltungsbereich gehört zum kontinental geprägten Klimabezirk mit verhältnismäßig gemäßigtem Klima.
Die mittlere Niederschlagsmenge im Jahr beträgt 830-870 mm
Die mittlere Lufttemperatur liegt zwischen +8° und +9,5° C. Die mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode beträgt +14° C. Westwinde geben die Hauptwindrichtung an. Kaltluft- und Ventilationsbahnen tangieren den Geltungsbereich.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Oberthulba,
Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird geprägt durch die von Norden nach Süden hin abfallenden landwirtschaftlichen Flächen sowie den Ortsrand im Osten.
Der Bereich ist von den angrenzenden Wohngrundstücken teilweise durch Feldhecken getrennt, ansonsten jedoch von der freien Landschaft her gut einsehbar.
Insgesamt ist das Gebiet für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung von mittlerer Bedeutung.
Die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege werden als Spazier- und Radwege genutzt.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht betroffen.
Bodendenkmale sind nicht bekannt.

2.1.8 Schutzgut Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist. Es kommt zu einer Zunahme der Versiegelung.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Bei Durchführung der Planung

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft und der tatsächlichen Nutzung, erhöht sich die Belastung.
Es kommt nur zu einer Zunahme von versiegelten Flächen. Das Landschaftsbild wird aufgelöst bzw. zergliedert. Die bisherige Arrondierung des Geländes wird dadurch verändert.

Durch den geplanten Neubau eines Verbraucher- und Getränkemarktes kommt es zu einer Neuarrondierung dieses Gebietes mit Anschluss an den bestehenden Ortsrand

2.2.2 Bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des FNP würde in den nächsten Jahren in diesem Bereich weiterhin landwirtschaftliche Flächen bestehen bleiben.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.3.1 Schutzgut Mensch

Die Menschen sind bereits von Geräusch- und Schadstoffimmissionen durch bestehende Nutzungen und die bestehenden Verkehrswege vorbelastet. Durch eine Begrünung des Geländes sowie geplanter Lärmschutzmaßnahmen soll einer Verschlechterung der Situation entgegengewirkt werden.

2.3.2 Arten- und Lebensräume

Für das Schutzgut Arten und Biotope haben die vorhandenen Grünlandflächen und die angrenzenden Randbereiche eine geringe Bedeutung.

2.3.3 Schutzgut Boden

Es kommt zu einer zusätzlichen Versiegelung bestehender Grünflächen.
Die vorkommenden Bodenarten haben eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und eine geringe bis mittlere Bedeutung als Puffer und Filter für Schadstoffe.
Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung sind die Auswirkungen von hoher Bedeutung.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung von Flächen ergibt sich eine Minderung der Grundwasseranreicherung. Vermeidung und Ausgleich sind vor Ort nicht möglich. Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung sind die Auswirkungen von mittlerer bis hoher Bedeutung.

2.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung ist eine Erhöhung der Rückstrahlung infolge erhöhter Versiegelung und Verringerung der Verdunstungsrate gegeben. Unwesentliche Beeinträchtigungen sind nur im Kleinklima-Bereich zu erwarten. Kaltluftströme und Ventilationsbahnen werden durch die geplante Bebauung nicht wesentlich beeinträchtigt. Es ist daher von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Hinsichtlich des Teilschutzgutes Landschaftsbild ist das Gebiet insgesamt betrachtet von geringer Bedeutung.
Durch Festsetzung mit Grünflächen und Gehölzpflanzungen; Verwendung landschaftstypischer Pflanzenarten für die Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereiches soll der Eingriff reduziert werden.
Durch den geplanten Neubau kommt es zu einer Neuarrondierung dieses Gebietes mit Anschluss an den bestehenden Ortsrand. Es kommt zu keiner Verschlechterung.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter kommen im Planungsgebiet nicht vor.

2.3.8 Schutzgut Fläche

Bei der Umsetzung der Planung wird im Bereich des Plangebietes die Flächen weitgehend versiegelt. Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung sind die Auswirkungen von mittlerer bis hoher Bedeutung. Ein Ausgleich findet im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP „Sondergebiet Einzelhandel Mäuswinkel" statt.

2.3.9 Wechselwirkungen

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

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

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.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Methodik / Schwierigkeiten

Für die Umweltprüfung (Boden, Wasser) wurden technischen Verfahren angewendet. Als Grundlage diente der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Markt Oberthulba.

3.3 Zusammenfassung

Im gültigen FNP/LP des Markt Oberthulba ist der Änderungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Marktrat hat deshalb am 26.09.2023 die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich beschlossen. Mit den Beschlüssen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Sondergebietsflächen geschaffen werden.

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplanänderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit. Der zusätzliche Verlust der Schutzgüter Boden/Wasser sowie Arten und Lebensräume sind im Rahmen einer zukünftigen Bauleitplanung entsprechend auszugleichen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Arten- und Lebensräume	geringe Erheblichkeit
Boden	hohe Erheblichkeit
Wasser	mittlere bis hohe Erheblichkeit
Klima und Luft	mittlere Erheblichkeit
Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur und Sachgüter	geringe Erheblichkeit
Fläche	mittlere bis hohe Bedeutung

Aufgestellt: Pfedelbach, den 14.05.2024

Manfred Jahnke
Freier Landschaftsarchitekt

Oberthulba, den 08.10.2024

Markt Oberthulba
Mario Götz
Erster Bürgermeister