MARKT WERNECK

12. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bearbeitet durch: **fmp**, Schweinfurt

Teil 1
Begründung

1. Anlass zur Planänderung

Zur Sicherung einer ausreichenden ärztlichen Versorgung mit Allgemeinmedizinern im Nachbereich von Werneck hat der Gemeinderat beschlossen einen Teilbereich des bisher für die Ansiedlung von Gemeinbedarfseinrichtungen vorgehaltenen Grundstücks Fl.-Nr. 692/1 für die Errichtung eines medizinischen Versorgungszentrums (Gesundheitszentrum) zur Verfügung zu stellen. Da ein solches Zentrum als eine gewerbliche Einrichtung betrachtet werden muss, fällt es nicht unter die Definition der freiberuflichen Einrichtung im Sinne des § 13 BauNVO.

Der Standort des geplanten Gesundheitszentrums liegt am östlichen Ortsrand von Werneck, inmitten der öffentlichen Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Schwimmbad, Sporthalle und Sportanlagen (insb. auch die überörtlich beliebte Natureinsbahn). Auf Grund vorgenannter Umstände ist dieser Standort deshalb auch verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Auch fußläufig und mit dem Fahrrad ist der Standort vom Ortszentrum aus, aber auch aus Richtung Ettleben sehr gut erreichbar, u. a. auch, weil er Werrntal-Radweg südlich der Gebietes verläuft.

Das Gebiet ist unbebaut. Es befindet sich teilweise in Gemeindebesitz.

2. Landes- und regionalplanerische Zielsetzungen

Die Gemeinde Werneck gehört gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) zum allgemeinen ländlichen Raum und liegt in einem Bereich mit „besonderem Handlungsbedarf“. Sie liegt auf der regionalen Entwicklungsachse Schweinfurt – Würzburg. Gemäß Regionalplan „Main Rhön“ grenzt dieser an den Verdichtungsraum des Oberzentrums Schweinfurt an. Im System der „zentralen Orte“ der Region „Main-Rhön“ ist sie als Unterzentrum ausgewiesen. Sie ist für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit sowohl im Wohnen als auch im Gewerbe geeignet.

Die Planung fügt sich in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ein.

3. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Das Planungsgebiet umfasst einen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 692/1, Gemarkung Ettleben. Das Grundstück befindet sich z. Zt. in Gemeindebesitz.
Es war bisher als Fläche für den Gemeinbedarf im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Werneck dargestellt. Diese Flächen erstrecken sich östlich des Änderungsbereichs und nach Noren bis zur Staatsstraße.

Im Westen und Süden sich Sportflächen bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen als Übergangszone zum historischen Ortskern von Werneck dargestellt.

Bezüglich der geplanten Nutzung, die in Ihrer Ausprägung nicht wesentlich von einer Gemeinbedarfsnutzung abweicht, fügt sich die geplante Änderung in die Bauleitplanung der Gemeinde ein.

Gleichzeitig wird die 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Klauskapelle West“ durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert.

4. Der Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben. Es ist heute ungenutzt und zeigt eine Altgrasflur.

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben. Es ist heute ungenutzt und zeigt hier eine Altgrasflur.

Im Norden verläuft die Staatsstraße (St 2447). Sie verbindet den Gemeindeteil Ettleben mit Werneck. Zwischen der St 2447 und dem Planungsgebiet befindet sich der Restteil des Grundstücks Fl.-Nr. 692/1. Auch dieser Grundstücksteil ist noch unbebaut.

Das Plangebiet wird im Westen und Süden von der Straße „Bühlweg“ begrenzt. Diese Straße mündet auf die St 2447 und bietet so eine direkte Verbindung von Ettleben nach Waigolshausen ohne das Ortszentrum von Werneck zu berühren. Auch die Balthasar Neumann-Mittelschule mit Sporthalle und Hallenbad, welche sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets befinden sind über diese Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Westlich der Straße „Bühlweg“ befinden sich Streuobstwiesen bzw. ein öffentlicher Parkplatz und die sich von hier aus in Richtung Ortszentrum erstreckende Natureisbahn.

Südlich der Straße „Bühlweg“ liegt der Sportplatz des TSV 1900 Werneck mit 100m-Bahn und Weitsprunganlage, sowie ein Skateboardplatz. Ein Vereinsheim mit Parkplätzen und Gaststätte ergänzt das Vereinsareal.

Östlich grenzt der Kindergarten Marienau des St. Johannisvereins e. V. unmittelbar an das Plangebiet an.

Der Standort des geplanten Gesundheitszentrums ist damit verkehrstechnisch sehr gut angebunden und ergänzt die in der näheren Umgebung bereits vorhandenen öffentlichen Einrichtungen.

5. Verfahrensablauf

Der Marktgemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 27. 03. 2023 die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen um den Anforderungen einer flächendeckenden ärztlichen Versorgung und den damit verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen Rechnung zu tragen. Mit dem Ratsbeschluss wurden auch gleichzeitig die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplan-Änderung festgesetzt. Dies sind:

Im Norden: Verlängerung der Grenze zwischen den Grundstücken Fl.-Nr. 692/1 und 692/5 nach Westen bis zum Bühlweg

Im Westen: Östliche Grenze der Straße „Bühlweg.

Im Süden: nördliche Grenze der Straße „Bühlweg“.

Im Osten: westliche Grenzen des Kindergartengrundstücks Fl.-Nrn. 692/2 bzw. 692/5 Gemarkung Ettleben.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus dem Plan der Markt vom 27.02. 2023.

6. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Gebiets ist bereits vorhanden. Darüber hinausgehende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Evtl. weitere öffentliche Versorgungseinrichtungen (z. B. Glasfaser) können über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen an das Grundstück herangeführt werden.

Die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind zur Verwirklichung bzw. Sicherung der geplanten Nutzungen in ausreichendem Umfang vorhanden.

7. Umweltschutz

Im Norden verläuft die Staatsstraße (St 2447) (DTV 3774/215 (2015), DTV 3474/180 (2021)) in einem Abstand von ca. 62m zum Nordrand des Planungsgebiets. Die für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden nicht überschritten.

Auch die Nachbarschaft zwischen der geplanten gewerblichen bzw. Wohnnutzung und dem Kindergarten ist immissionsrechtlich unproblematisch.

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt. Kleinräumige Verfüllungen können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Sollten bei Grabungsarbeiten Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Schweinfurt (Abfallrecht) unverzüglich zu benachrichtigen.

Ebenso ist mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Diese sind vor Baubeginn zu erkunden und ggf. zu beseitigen.

8. Grünordnung

Ein Ausgleich für Natur und Landschaft ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da gemäß §1a Abs. 3 BauGB die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Plangebiet befinden sich Altgrasfluren. Sie sind relativ mager, aber dicht, verfilzt und hochwüchsig und in den beschatteten Bereichen auch stark vermoost. Typisch sind neben dem Knäuelgras auch Schafgarbe, Löwenzahn, Gewöhnliche Nelkenwurz, Wiesen-Flockenblume, Gewöhnlicher Beifuß, Acker-Kratzdistel, Bitterkraut und Efeu.

Für die vorkommenden Vogelarten gibt es in der Umgebung umfangreiche Ausweichmöglichkeiten, Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen ergeben sich durch die Maßnahmen des Bebauungsplans nicht.

Im Geltungsbereich kann ein bodenständiges Vorkommen der Zauneidechse weitgehend ausgeschlossen werden, weil die Altgrasfluren zu dicht und zu hochwüchsig sind. Offenen Bodenflächen, die als Sonnenplätze genutzt werden könnten, sowie Flächen mit sandigem, grabfähigem Substrat für eine Eiablage fehlen in diesem Bereich.
Vorkommende Kleinsäuger wie der Igel können den Geltungsbereich auch zukünftig durchwandern, weil die Unterkante der Einfriedungen 20 cm über den geländegleichen Einfassungen zu liegen kommt, so dass das Bauvorhaben keine Zerschneidung von lokalen Wanderbeziehungen zur Folge hat.

Es ergeben sich keine Hinweise auf bedeutsame Fledermausvorkommen im Geltungsbereich. Der Geltungsbereich hat Bedeutung als ergänzender Nahrungslebensraum, Ausweichmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden.

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung liegen keine naturschutzrechtlich geschützten Objekte gemäß § 23 – 29 BNatSchG.
Im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung liegen keine geschützten Feucht- oder Trockenstandorte (§ 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG).

Im Geltungsbereich liegen keine Biotope, die in der Biotopkartierung erfasst wurden.

9. Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe zu oben genannten Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Dennoch ist bei Erdarbeiten mit dem Auffinden von Bodenaltertümern zu rechnen. In diesem Fall sind die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) zu beachten.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Unterer Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt, oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.(Art. 8 Abs. 2 BayDSchG)

Teil 2
Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des vorbereitenden Bauleitplans soll die baurechtliche Grundlage zur Sicherung des ärztlichen Grundversorgung mit Allgemeinärzten und ergänzenden Heilberufen in Werneck und den angrenzenden Ortsteilen geschaffen werden.

1.2. Ziele des Umweltschutzes gemäß der Fachgesetze und Fachpläne

Das Baugesetzbuch verlangt bei der Planung die Berücksichtigung von

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt.
- Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.
- Auswirkungen auf die Kultur- und sonstige Sachgüter.
- Auswirkungen von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.
- Erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen.

1.2.1. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima

Die Flächen sind bisher nicht genutzt (Ödland)und wegen der Nähe zur Bebauung durch menschliche Nutzung (streunende Katzen, Hunde ausführen) beaufschlagt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine baulichen Maßnahmen ausgelöst, die über das hinausgehen was bisher an baulichen Anlagen baurechtlich möglich gewesen wäre (Fläche für Gemeinbedarf).

Bei Gehölzrodungen sind die gesetzlich vorgegebenen Rodungsfristen gemäß § 39 Abs. 5 Pkt. 1 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel einzuhalten.

Für die betroffenen Vogelarten soll der Lebensraum gesichert werden.

Boden, Luft, Wasser und Klima werden durch die Planungen beeinflusst, da es zu Bodenversiegelungen kommt. Ein Ausgleich für Natur und Landschaft ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da gemäß §1a Abs. 3 BauGB die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Gebiet liegen keine Altlast-Verdachtsflächen. Auch anderweitig liegen keine Hinweise auf Bodenkontamination vor.

Durch die vorgesehene Nutzung wird sich der Versiegelungsgrad des Gebietes erhöhen.

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Die geplante Nutzung hat Auswirkungen auf den Beitrag dieses Gebiets zur Kaltluftentstehung. Dies gilt auch für die Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation.

1.2.2. Auswirkungen auf FFH- oder SPA-Gebiete und weitere Schutzgebiete nach § 23 – 29 BNatSchG bzw. § 30 BNatsChG und Art. 23 BayNatSchG

Durch die geplante Maßnahme werden weder Europäische noch nationale Schutzgebiete oder Geschützte Biotope berührt.

1.2.3. Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Mit der Festsetzung als gemischte Bauflächen werden im Vergleich zur bisher ausgeübten Nutzung andersartige Emissionen zu erwarten sein. Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten, da vergleichbare Nutzungen bereits heute auf den benachbarten Grundstücken ausgeübt werden ausgeübt werden und mit diesen verträglich sind.

1.2.4. Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (Landschaftsbild)
Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans hat keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, da sich die geplanten Bauformen in den Kontext der vorhandenen Bebauung einfügen.
Kultur- und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt. Sollten Bodendenkmale auftreten, sind diese zu erkunden und ggf. durch Rettungsgrabungen zu sichern. Aufgefundene Gegenstände sind - gemäß der denkmalrechtlichen Vorschriften - zu melden und unverändert am Fundort zu belassen.

1.2.5. Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
Die zu erwartenden Emissionen gehen nicht über das hinaus, was in der näheren Umgebung bisher vorhanden ist.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist gewährleistet.

1.2.6. Nutzung erneuerbarer und sparsamer Umgang mit Energie
Der Einsatz erneuerbarer Energien ist dem Eigentümer freigestellt.

1.2.7. Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen
Die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen lässt keine Verstärkung vorhandener Belastungen erwarten.

2. Prognose der Entwicklung bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann es zu einer allgemeinärztlichen Unterversorgung der Wohnbevölkerung in Werneck und den angrenzenden Ortsteilen kommen.

3. Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da gemäß §1a Abs. 3 BauGB die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes gibt es keine Alternative, da der Gemeinde momentan keine anderen Grundstücke für die Ansiedelung eines Ärztehauses zur Verfügung stehen.

5. Methodik der Umweltprüfung

Detaillierte Untersuchungen der relevanten Umweltfaktoren liegen für diesen Bereich nicht vor.

6. Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltbelastungen sind nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist deshalb nicht erforderlich.

7. Zusammenfassung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes trägt zur Sicherung der ärztlichen Grundversorgung in Werneck und der näheren Umgebung bei. Umweltrelevante, negative Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten.

Werneck, den 15. März 2023