



Gemeinde Oberhaid

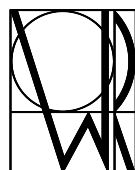
Landkreis Bamberg

11. Änderung Flächennutzungsplanes im Bereich SO Einkaufsmarkt Grabensee

Entwurf

in der Fassung vom 12.12.2017

Bearbeitung:



W E Y R A U T H E R
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

GEMEINDE OBERHAID
LANDKREIS BAMBERG

**11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
BEREICH SO LEBENSMITTELDISCOUNT GRABENSEE**

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

ZUM ENTWURF
IN DER FASSUNG VOM 12.12.2017

INHALTSVERZEICHNIS

1.	RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.	INHALT UND ZIEL DER ÄNDERUNG	4
3.	UMFANG DER ÄNDERUNG	4
4.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT (UMWELTBERICHT)	6
4.1	Einleitung	6
4.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	6
4.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	6
4.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	8
4.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	8
4.5	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	8
4.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	9
4.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	9

1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Oberhaid verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der im Jahr 1997 erstmals bekannt gemacht worden ist. Die letzte Änderung wurde im Zuge der Berichtigung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Nord“ im Jahr 2017 beschlossen.

2. Inhalt und Ziel der Änderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhaid hat in seiner Sitzung vom 19.09.2017 die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberhaid beschlossen.

Die Gemeinde Oberhaid ändert derzeit den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Grabensee“ am östlichen Ortsrand von Oberhaid. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung einer baurechtlichen Grundlage für die Erweiterung des Netto-Marktes in einem sonstigen Sondergebiet.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhaid weist in diesem Bereich eine gewerbliche Baufläche und sowie Flächen für den Gemeinbedarf aus.

Durch das vorliegende Änderungsverfahren wird die Darstellung der gewerblichen Baufläche sowie der Fläche für Gemeinbedarf durch eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufsmarkt Grabensee“ ersetzt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Grabensee“ der Gemeinde Oberhaid.

Die Gemeinde Oberhaid reagiert mit der 11. Flächennutzungsplanänderung auf die Bestrebungen des Betreibers des Discountmarktes die Märkte zu modernisieren und entsprechend zu vergrößern um konkurrenzfähig gegenüber anderen Discountmärkten zu bleiben.

3. Umfang der Änderung

Von der vorliegenden 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Flurstücke 3043 komplett und eine Teilfläche des Flurstücks 3042 jeweils der Gemarkung Oberhaid betroffen. Die Änderungsfläche umfasst ca. 0,7 ha.

Die übrigen Darstellungen und Festsetzungen des Flächennutzungsplanes bleiben unverändert.

Abgrenzung des Geltungsbereiches (o.M.)

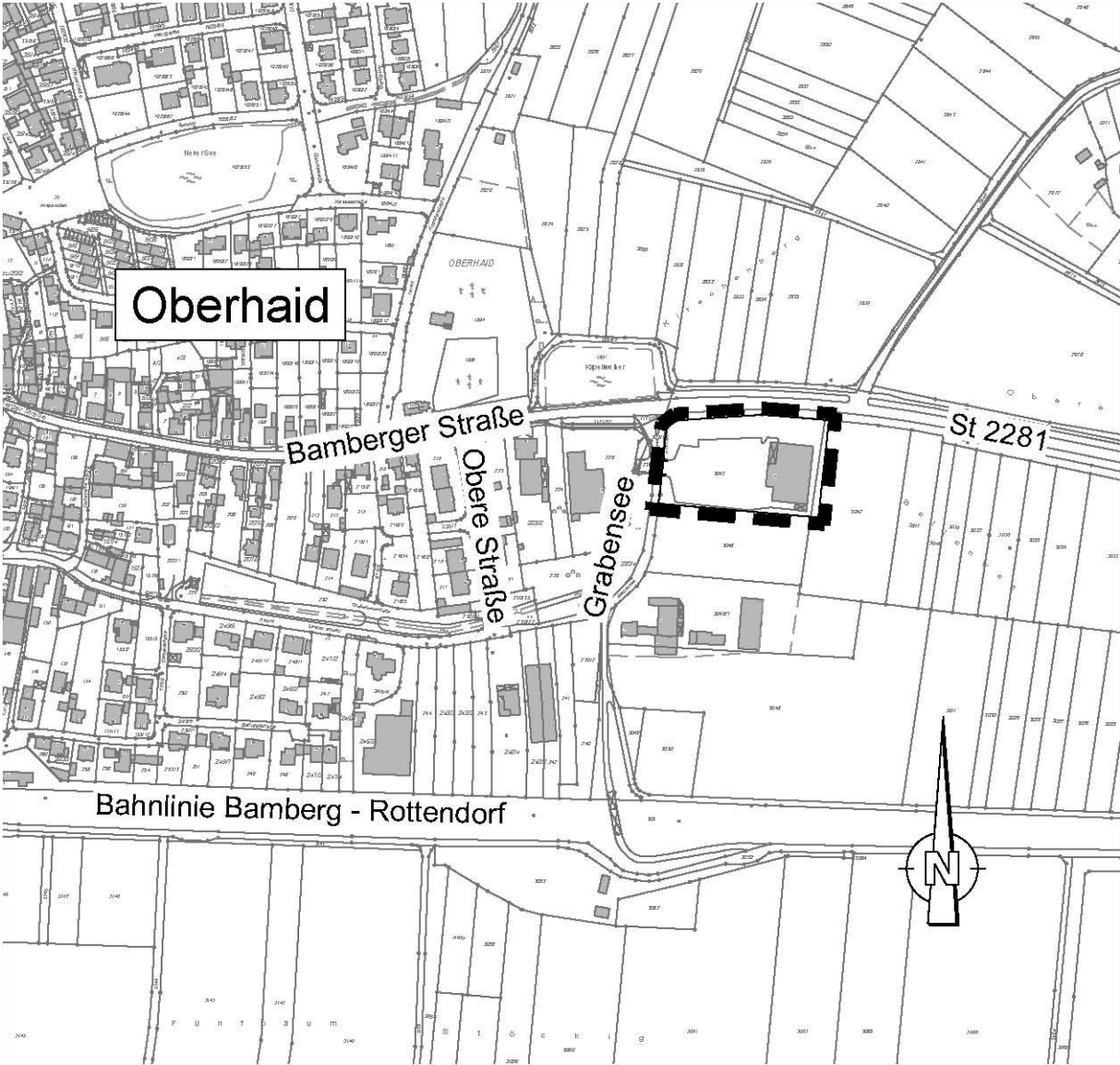


Abb. 1: Übersichtskarte Geltungsbereich Flächennutzungsplan

4. Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltbericht)

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

siehe Kap. 2 der Begründung.

4.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

4.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Klima / Luft

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum der Main-Regnitz-Aue. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt im überwiegenden Teil mit 8 bis 9 °C. Die Niederschläge fallen mit 650 mm bis maximal 750 mm vergleichsweise gering aus (Arten- und Biotopschutzprogramm; ABSP).

Das Gebiet ist bereits bebaut und erfährt durch dieses bereits eine Vorbelastung. Die Änderung von einer gewerblichen Baufläche und einer Gemeinbedarfsfläche zu einer Sonderbaufläche zieht keine Änderungen der klimatischen Bedingungen nach sich. Es sind daher keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Boden

Das Gebiet wird geprägt von meist sandigen bis lehmig-sandigen oder mehr oder weniger kiesigen Braunerden auf den verschiedenen erdzeitlichen Ablagerungen der Fließgewässer. Es handelt sich um verschiedene Schotter und Sande der Vorterrasse (5 m-Terrasse) des Holozäns bis hin zur 45 m-Terrasse des Mittleren Pleistozäns (ABSP).

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als gewerbliche Baufläche und Fläche für den Gemeinbedarf verändern sich die Grundflächenzahl und der damit verbunde-

ne Versiegelungsgrad nicht. Eingriffe in den Boden sind lediglich durch die Erweiterung des bestehenden Gebäudes zu erwarten. Der naturschutzfachliche Ausgleich wird im Bebauungsplanverfahren abgehandelt.

Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Wasser

Es sind keine Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete und Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen. Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht betroffen.

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die Erweiterung des Gebäudes nicht zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird sich nicht verändern. Auf Grund dessen wird es auch keinen Einfluss auf die Grundwasserneubildungsrate geben. Die erwarteten Auswirkungen sind daher nicht erheblich.

Im Bereich der Straße „Grabensee“ befindet sich angrenzend an den Geltungsbereich ein namenloser Graben, von dem Überflutungen nicht ausgeschlossen werden können.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich ist bereits durch den vorhandenen Discountmarkt mit den dazugehörigen Stellplätzen, Zufahrten und Umfahrungen beeinträchtigt. Hinzu kommen im Norden und Süden private Grünflächen. Gehölze befinden sich nur vereinzelt auf den Grünflächen.

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als gewerbliche Baufläche und Fläche für den Gemeinbedarf führt die geplante Sonderbaufläche zu keinem nennenswerten Verlust des Lebensraums von Pflanzen und Tieren. Die erwarteten Auswirkungen sind daher nicht erheblich.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen um den bestehenden Discountmarkt geprägt. Des Weiteren sind auf Grund der Ortsrandlage weitere Gewerbebetriebe anzutreffen. Das Gelände ist dabei überwiegend eben.

Aufgrund der Vorbelastung durch den bestehenden Discountmarkt und die angrenzenden Gewerbebetriebe ist von keinen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen.

Schutzgut Mensch

Die Fläche hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Es ergeben sich daher keine erheblichen Auswirkungen, bezogen auf diese.

Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch die im Norden angrenzende Staatsstraße St 2281, die im Westen angrenzenden gewerblichen Bauten und den bereits im Gebiet befindlichen Markt gegeben. Durch die Nutzungsänderung kommt es zu keiner erheblichen Mehrbelastung durch Lärm oder Verkehr. Die Auswirkungen sind daher nicht erheblich.

Es wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund der räumlichen Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb südlich des Geltungsbereichs zu Geruchsemissionen durch deren Bewirtschaftung kommen kann. Daher soll der ständige Aufenthalt von Personen zu Wohnzwecken vermieden werden. Aufenthalts- und Büroräume sollen nach Möglichkeit in Richtung Norden ausgerichtet werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bau-, Boden- oder Landschaftsbildprägende Denkmale im Geltungsbereich oder darüber hinaus vorhanden und keine schützenswerten Ensembles betroffen, weder mittelbar durch Überbauung noch unmittelbar durch Störung von Sichtbeziehungen oder -achsen.

4.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes würden die Flächen weiterhin der Nutzung als gewerbliche Baufläche und Fläche für Gemeinbedarf unterliegen. Die gewerbliche Baufläche würde weiterhin dem Discountmarkt zur Verfügung stehen. Die Gemeinbedarfsfläche könnte von der Gemeinde für gemeindeeigene Gebäude, wie einen Bauhof oder ähnliches herangezogen werden.

4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die geringe Erweiterung des bereits bestehenden Discountmarktes auf bisher ungenutzte Flächen können keine Maßnahmen zur Vermeidung der Verringerung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellt werden.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans herangezogen. Der für den Eingriff erforderliche Ausgleich liegt voraussichtlich bei ca. 0,027 ha.

4.5 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt

4.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes haben keine unmittelbaren Umweltauswirkungen. Deshalb kann auch keine Überwachung erfolgen.

4.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Betreiber des Lebensmitteldiscountmarktes in Oberhaid möchte den Markt im Zuge einer Modernisierung erweitern. Der Bereich ist bereits im aktuellen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in eine Sonderbaufläche kommt es zu keiner Änderung hinsichtlich der Einwirkungen auf Klima, Wasser und Tiere und Pflanzen.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gegenüber dem bestehenden, wirksamen Flächennutzungsplan nicht, oder nur im geringen Maße erheblich für die einzelnen Schutzgüter, da ihre Inanspruchnahme durch die Planänderungen nahezu gleichbleibt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	geringe Auswirkungen
Wasser	keine Auswirkung
Tiere und Pflanzen	keine Auswirkung
Klima / Luft	keine Auswirkung
Mensch	keine Auswirkung
Landschaft	keine Auswirkung
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

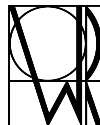
Erstellt am 19.09.2017

geändert am 12.12.2017

Oberhaid, den 12.12.2017

.....
Carsten Joneitis, Erster Bürgermeister

Bamberg, den 12.12.2017



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444