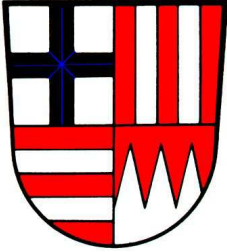


Markt : Elfershausen  
Kreis: Bad Kissingen

30.03.2020



## 9. Änderung des Flächennutzungsplans

Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 6 a BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Elf 17-0003

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung .....	3
2.	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungen.....	3
2.1	Umweltbelange .....	3
2.2	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	5
3.	Begründung der Standortwahl und Erläuterung der Standortalternativen.....	7
4.	Zusammenfassung .....	7
5.	Genehmigung .....	8

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lagerflächen“, östlich des Ortsbereiches des Gemeindeteiles Machttilshausen im Flurbereich „Bohnleite“, plant der Markt Elfershausen, den aktuellen Bedarf an gewerblichen Lagerflächen innerhalb des südlichen Gemarkungsgebietes der Gemeinde Elfershausen zu decken.

Der Markt Elfershausen will mit der Bereitstellung der oben beschriebenen Bauflächen unter anderem der möglichen Abwanderung eines bestehenden örtlichen Gewerbebetriebes mit Entwicklungspotential entgegenwirken. Durch die Art des Unternehmens wird die bestehende Betriebs- und Beschäftigungsstruktur im Gemeindeteil Machttilshausen aufrechterhalten. Gleichzeitig wird durch den örtlichen Erhalt des Unternehmens eine ortsnahe Bereitstellung von handwerklichen Dienstleistungen des Bauhauptgewerbes im Markt Elfershausen sowie den angrenzenden Gemeinden sichergestellt.

## 2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 2.1 Umweltbelange

Im Zuge der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein Umweltbericht erstellt. Im Umweltbericht sind die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht.

Lediglich für die nachfolgend erläuterten Schutzgüter sind Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **Mensch (Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Felder, künstliche Beleuchtung, Geruchsemissionen, Staubemissionen, Reflexionen, Erholung)**

Durch die vorgesehenen Lagertätigkeiten auf dem Grundstück, insbesondere im Zusammenhang mit der anzunehmenden Lagerung und dem Umschlag von Schüttgut, ist mit Staubemissionen zu rechnen. Daher werden entsprechende Festsetzungen in den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan aufgenommen, die eine Minimierung der Staubemissionen bewirken.

Gleichzeitig werden Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, die eine entsprechende abschirmende Wirkung erzielen.

Durch den Betrieb auf den geplanten Lagerflächen ist mit der Emission von Schadstoffen zu rechnen. Um eine Beeinträchtigung der Umwelt ausschließen zu können, sind entsprechende Festsetzungen in den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan eingearbeitet die eine Lagerung von Schad- oder Gefahrgütern begrenzt. Somit ist davon auszugehen, dass Schadstoffemissionen im erforderlichen Umfang reglementiert und weitestgehend ausgeschlossen sind. Ein erhebliches Risiko kann so ausgeschlossen werden.

Um Beeinträchtigungen durch betriebsbedingte Lärmemissionen zu minimieren wird im derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan eine abschirmende Wallanlage in Richtung der Ortsbebauung festgesetzt.

Durch den Abstand zur nächsten schutzwürdigen Bebauung ist nicht von einer relevanten Beeinträchtigung auszugehen.

Durch diese Maßnahmen und Festsetzungen ist gleichzeitig gewährleistet, dass die Erholungsfunktion des westlich angrenzenden Sportplatzes und sein Freizeitwert nicht beeinträchtigt werden.

Der Planungsbereich selbst besitzt, durch die Vorbelastung durch landwirtschaftliche Einrichtungen im Umfeld, nur einen sehr geringen Erholungswert, sodass nicht von einer relevanten Beeinträchtigung auszugehen ist.

Um nächtlichen Verkehrslärm durch LKW-Anlieferungen und Umschlagstätigkeiten ausschließen zu können, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass LKW-Verkehr, sowie Lade- und Umschlagarbeiten während der Nachtzeit (22.00 – 06:00 Uhr) nicht zulässig sind.

Durch diese Maßnahmen und Festsetzungen ist eine Beeinträchtigung der Bevölkerung minimiert.

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Bohnleite“, der im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird, sind entsprechende Maßnahmen festgesetzt, die eine Beeinträchtigung der nächstgelegenen Bebauung ausschließen. Somit ist nicht von einer Beeinträchtigung der Ortsbebauung des Gemeindeteiles Machtilshausen auszugehen.

Durch die Untersagung von nächtlichem LKW-Verkehr sowie Umschlagarbeiten während der Nachtzeiten ist nicht von einer Beeinträchtigung durch zusätzlichen LKW-Verkehr innerhalb des Ortsbereiches von Machtilshausen während der Nachtzeit auszugehen.

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung durch Lärmemissionen ist aufgrund der Lage der Erweiterungsfläche und unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen als **gering** zu werten.

Durch den Betrieb der Lagereinrichtung ist ein erhöhtes LKW-Aufkommen anzunehmen. Hierdurch können zusätzliche Erschütterungen durch den Fahrbetrieb im Innerort entstehen.

Aufgrund des Umfangs der geplanten Lagerfläche und des räumlichen Zusammenhangs mit dem bestehenden Betriebshof des Unternehmens ist jedoch nicht von einer erheblichen Zunahme des LKW – Verkehrs und somit von relevanten zusätzlichen Erschütterungsbelastungen auszugehen.

Durch die umgebende landwirtschaftliche Nutzung ist nicht von Erschütterungen auszugehen, die sich negativ auf die Lagernutzung auswirken.

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung durch Erschütterungen ist als **gering** zu werten.

### **Landschaft und biologische Vielfalt**

Das Plangebiet ist durch die Wiesennutzung sowie dominant durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Hallen geprägt. Alle Teilflächen des Plangebietes sind infolge einer ersten Abschätzung der gemeinsamen Betrachtung der betroffenen Schutzgüter der Kategorie II „Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zuzuordnen.

Ein verträglicher Übergang von der gewerblichen Lagerfläche zur Landschaft ist durch entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. im Grünordnungsplan sicherzustellen. Insbesondere der im Bebauungsplan festgesetzte Ausschluss von Gebäuden und die Höhenbegrenzung der baulichen Einrichtungen stellen eine möglichst harmonische Eingliederung in die Landschaft sicher.

Im Osten grenzt die gewerbliche Lagerfläche an die bereits bestehenden großformatigen Gebäudestrukturen an. Die Lagerflächen fügen sich demgegenüber an dieser Stelle in das bereits vorbelastete Landschaftsbild ein.

Den Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene entgegengewirkt.

Die biologische Vielfalt in Bezug auf die vorkommenden Pflanzenarten und die Wiesenfauna ist mit **mittel** zu bewerten. Hierzu wird auch auf die Aussagen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bohnleite“ im Parallelverfahren verwiesen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind dennoch, unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, nicht zu erwarten.

## **Tiere und Pflanzen**

Durch die Entwicklung der gewerblichen Lagerfläche ist davon auszugehen, dass dauerhaft Lebensraum, insbesondere von Wiesenvögeln, zerstört und die gewerbliche Lärmentwicklung zunehmen wird. Dies bedingt, dass insbesondere störungsempfindliche Arten weiter in die freie Landschaft zurückgedrängt werden. Durch die angrenzenden Nutzungen der landwirtschaftlichen Lagerhallen / Lagerflächen sowie die angrenzende Sportplatznutzung ist für den vorliegenden Standort jedoch diesbezüglich eine deutliche Vorbelastung gegeben.

Die Erweiterungsfläche der 9. Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 0,75 ha.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird nur ein Teilbereich zur Lagerflächennutzung herangezogen. Ein wesentlicher Teilbereich wird als Grünfläche und Puffergrün festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der betroffenen Arten wird durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die als Festsetzung in den Bebauungsplan eingeflossen sind, ausgeschlossen.

Autochthone Gehölzpflanzungen zur Eingrünung der Lagerplatznutzung werden im Rahmen des Grünordnungsplanes, der Bestandteil des Bebauungsplanes „Bohnleite“ ist, vorgenommen. Insgesamt ist dennoch davon auszugehen, dass durch die Lagerflächennutzung und die damit einhergehende hohe Versiegelung das Grünvolumen gegenüber der aktuellen Nutzungssituation deutlich zurückgehen wird. Um dem entgegenzuwirken und negative Auswirkungen zu minimieren, werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Hier wird eine Errichtung von Gebäuden und somit eine großflächige Versiegelung der Lagerbereichsfläche als unzulässig festgesetzt.

## **Boden**

Im Zuge des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Bohnleite“ werden entsprechende Festsetzungen getroffen, die eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden entsprechend beschränken. Eine Bodenversiegelung kann lediglich vermindert, jedoch nicht vermieden werden. Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden ist daher in der Gesamtbetrachtung, unter Berücksichtigung der fachlich korrekten Durchführung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, als **mittel** zu werten.

## **2.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 26.08.2019 bis einschließlich 27.09.2019 durchgeführt.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen Stellungnahmen von zwei Privatpersonen ein.

Gegenstand der Einwendungen war:

- eine Beeinträchtigung des Kinderspielplatzes und der Erholungsfunktionen im Umfeld des Planungsbereiches durch LKW-Verkehr,
- die Beurteilung von alternativen Standorten,
- Bedenken zu Staubentwicklungen,
- mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild,
- mögliche Auswirkungen auf den möglichen Standort einer neuen Baugebietsfläche,
- Anmerkungen zur Art der Materiallagerung,
- Anmerkungen zu den Vorgaben des ABSP,
- Anmerkungen zu möglichen Schäden an den Zufahrtswegen,
- Anmerkung zum ehemaligen Trinkwasserschutzgebiet bzw. Auswirkungen bei einer Wiederaufnahme der Trinkwassergewinnung,
- Anmerkungen zum Naturschutz- und FFH-Gebiet im Umfeld der Planung.

Parallel hierzu wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen Anregungen zu folgenden Themen ein:

- Berücksichtigung der Brandschutzvorkehrungen,
- Nutzung der Leerstände im Innerort,
- Unzulässigkeit der Anbindung weiterer Siedlungseinheiten an die Sondergebietsfläche,
- Abwägung der Naturschutzbelange,
- Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser,
- Berücksichtigung des Denkmalrechts.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Marktgemeinderates am 14.10.2019 behandelt. Angaben zum Umfang der Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen bzw. den Gründen der Abwägung sind dem Auszug aus dem Sitzungsprotokoll vom 18.10.2019 zu entnehmen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 02.12.2019 bis einschließlich 10.01.2020 durchgeführt. Ebenso wurde im gleichen Zeitraum die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen von Privatpersonen zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes eingegangen.

Im selben Zeitraum wurde die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde darauf hingewiesen dass für den Markt Elfershausen ein Landschaftsplan vorliegt. Dies ist in der Begründung zu erwähnen. Ansonsten wurden keine für das Verfahren der Flächennutzungsplanänderung erheblichen Anmerkungen und Hinweise vorgebracht, die nicht bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange behandelt wurden.

Die im Rahmen der Beteiligung von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen und Hinweise wurden gemäß Beschluss des Marktgemeinderates nachrichtlich in die Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden somit lediglich Anregungen und Hinweise vorgebracht, die eine nachrichtliche Ergänzung der Flächennutzungsplanänderung zur Folge hatten. Der Marktgemeinderat hat daher am 17.02.2020 den Feststellungsbeschluss für die 9. Flächennutzungsplanänderung des Marktes Elfershausen in der Fassung vom 14.12.2018, nachrichtlich ergänzt am 17.02.2020, gefasst. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Trägern öffentlicher Belange, die im

Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Anregungen und Hinweise vorgebracht haben, am 30.03.2020 schriftlich mitgeteilt.

### **3. Begründung der Standortwahl und Erläuterung der Standortalternativen**

Im Gemeindegebiet Elfershausen und insbesondere im Umfeld des Gemeindeteiles Machtilshausen sind zurzeit keine anderen geeigneten Flächen für eine entsprechende Nutzung vorhanden bzw. im Flächennutzungsplan dargestellt. Insbesondere eine Ansiedlung der Sondergebietsfläche im Ortsbereich, im Hinblick auf bestehende Leerstände im Innerort, ist aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung nicht sinnvoll umsetzbar.

Bei den geplanten Flächen ist ein entsprechender Zugriff und somit eine geordnete zeitnahe Nutzbarkeit und Entwicklung dieses Bereiches sichergestellt.

Durch den städtebaulichen Lückenschluss zwischen dem Sportplatzgelände und den landwirtschaftlichen Hallenanlagen ist nicht von einer zusätzlichen Zersiedelung der Landschaft und einer zusätzlichen Belastung des Außenbereiches auszugehen.

Eine Ausweisung an anderer Stelle im Umfeld des Gemeindeteils Machtilshausen ist aus immissionstechnischen Gründen nicht sinnvoll umsetzbar. Eine entsprechende Alternativflächenprüfung hat im Vorfeld der Flächennutzungsplanänderung bzw. der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bohnleite“ stattgefunden. Alternative Standorte für eine entsprechende Lagereinrichtung würden wesentlich höhere Auswirkungen insbesondere auf das Schutzgut Mensch besitzen. Hier wäre insbesondere mit einer Zunahme der betrieblichen Fahrzeugbewegungen im Bereich der örtlichen Hauptstraßen auszugehen.

Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes „Bohnleite“ mittels Festsetzungen so gering wie möglich gehalten bzw. angemessen kompensiert.

Die verkehrliche Erreichbarkeit der Flächen ist durch das bestehende Straßen- und Wegenetz gewährleistet. Somit sind keine zusätzlichen Maßnahmen zur Verkehrserschließung erforderlich.

### **4. Zusammenfassung**

Bei der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes des Marktes Elfershausen werden Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lagerflächen ausgewiesen.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgte im Rahmen des Umweltberichtes nach einem dreistufigen Modell in geringe, mittlere und große Erheblichkeit. Ist dabei der Eingriff in ein Schutzgebiet nicht ausgleichbar, erfolgt automatisch die Einstufung in die höchste, also große Erheblichkeitsstufe. Insgesamt ist festzustellen, dass durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Elfershausen keine Auswirkungen mit großer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Die geplante Fläche für die Lagereinrichtung ist als sinnvoller Standort anzusehen, der städtebaulich tragbar und bezüglich aller Schutzgüter vertretbar ist.

Ein Flächennutzungsplan ist kein verbindlicher Bauleitplan. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist demnach erst im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten.

Weiterhin ist bei der Betrachtung des gesamten Umfeldes der Flächennutzungsplanänderung festzustellen, dass nur geringe bis mittlere Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen werden durch Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes „Bohnleite“ vermieden, minimiert oder ausgeglichen.

Der Rat des Marktes Elfershausen weist darauf hin, dass es sich bei der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan um eine Nutzungsvorgabe handelt. Genauere Angaben und zwingende Festsetzungen können erst im verbindlichen Bauleitplan, hier dem derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Bohnleite“, getroffen werden. Somit sind die Belange des Umweltschutzes in der 9. Änderung des Flächennutzungsplans hinreichend berücksichtigt.

## 5. Genehmigung

Die 9. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht vom 14.12.2018, nachrichtlich ergänzt und festgestellt am 17.02.2020, wird vom Markt Elfershausen beim Landratsamt Bad Kissingen zur Genehmigung eingereicht.

Das Landratsamt Bad Kissingen ist für die Genehmigung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sachlich zuständig.

Gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist über die Genehmigung binnen 3 Monaten zu entscheiden. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist unter Angabe von Gründen abgelehnt wird (§ 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Markt Elfershausen, .....

---

1. Bürgermeister

Würzburg , 30.03.2020

Bearbeitung: Öchsner  
Prüfung: Hennlich

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail [info@r-auktor.de](mailto:info@r-auktor.de) | Web [www.r-auktor.de](http://www.r-auktor.de)