SCHONDRA

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DES MARKTES SCHONDRA

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Ausfertigung

Aufgestellt: 25.04.2023 / Geändert: 12.12.2023 / Geändert: 22.10.2024

Änderungsbeschluss vom:	25.04.2023
Billigungsbeschluss vom:	16.01.2024
Feststellungsbeschluss vom:	22.10.2024

Markt Schondra, Marktgemeindeteil Schildeck
Landkreis Bad Kissingen
Regierungsbezirk Unterfranken

▪ Bautechnik - Kirchner ▪
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt:

Markt Schondra
vertreten durch
1. Bürgermeister B. Martin
Verwaltungsgemeinschaft Bad Brückenau
Sinnaustraße 14 a
97769 Bad Brückenau

Tel.: 09741 / 9119 - 0
Fax: 09741 / 9119 - 33

.....
Bernold Martin
1. Bürgermeister

Bearbeitung:

BAUTECHNIK - KIRCHNER
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4

97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493 - 0

.....
Matthias Kirchner
Inhaber

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1 ALLGEMEINES 3

1.1 Übergeordnete und allgemeine planerische Grundlagen 3

1.2 Planungsanlass und Verfahren 3

1.3 Planungsauftrag 4

1.4 Übersichtslageplan (unmaßstäblich) 4

1.5 Luftbildausschnitt 5

1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation 5

1.7 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) 6

2 FORTSCHREIBUNGSMASSNAHMEN, ZIELE UND ZWECKE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 7

2.1 Umfang der Änderung 7

2.2 Ziele und Zwecke 8

3 GRÜNORDNUNG 9

4 EINGRIFFSREGELUNG 9

5 HINWEISE 9

5.1 Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön" 9

5.2 Bundesfachplanung „Fulda-Main-Leitung" 10

5.3 Straßenrechtliche Belange 10

6 UMWELTBERICHT 10

6.1 Einleitung 10

6.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes 11

6.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen 11

6.2.1 Bestandsaufnahme 11

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 14

6.2.3 Geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 14

6.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten 15

6.3 Zusätzliche Angaben 15

6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung 15

6.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) 15

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 15

Literaturverzeichnis 16

1 ALLGEMEINES

1.1 Übergeordnete und allgemeine planerische Grundlagen

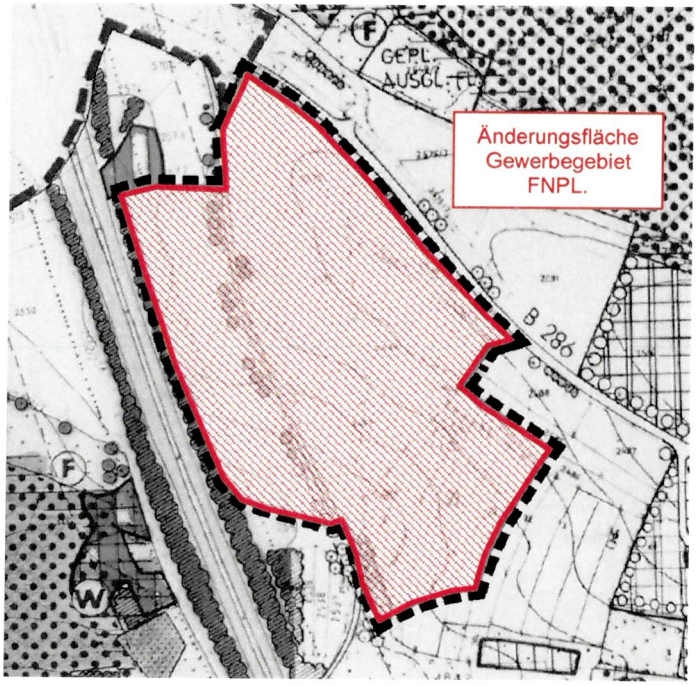
Schondra ist ein Markt im unterfränkischen Landkreis Bad Kissingen. Die Marktgemeinde liegt am Südhang der Rhön im Tal der Schondra, etwa 22 km nordwestlich der Kreisstadt Bad Kissingen. Im Osten führt die Autobahn BAB A 7 durch das Gemeindegebiet.
Zur politischen Marktgemeinde von Schondra gehören 9 Gemeindeteile. Es gibt die Gemarkungen Einraffshof, Münchau, Obergeiersnest, Schildeck, Schmittrain, Schönderling, Schondra, Singenrain und Untergeiersnest.

Der Markt Schondra besitzt einen von der Regierung von Unterfranken genehmigten Flächennutzungsplan, der bereits zahlreichen Änderungen unterzogen wurde.

1.2 Planungsanlass und Verfahren

Dem Markt Schondra liegt ein Antrag von einem Gewerbeunternehmen zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes „Schildeck", im Marktgemeindeteil Schildeck vor. Anlass hierfür ist der geplante Neubau einer Produktionsstätte für ökologische, torffreie Erden, inklusive Verwaltungs- und Sozialräumen sowie Außenlagerflächen, auf bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zwischen der A7 und der B 286.

Für das konkrete Vorhaben wurde in der Marktgemeinderatssitzung vom 25.04.2023, der Beschluss zur *Aufstellung des Bebauungsplanes „Schildeck III"* gefasst. Zur Sicherung des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB[1]) und zur städtebaulichen Ordnung, ist im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) die *8. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Schondra* vorgesehen.



Planauszug wirksamer FNP des Marktes Schondra mit Änderungsfläche Gewerbegebiet [2]

Zur Erreichung des Planungsziels ist es erforderlich, den Standort nordwestlich des bestehenden Gewerbegebietes „Schildeck", im Rahmen der v. g. Bauleitplanung als Gewerbegebiet festzusetzen. Im Änderungsgeltungsbereich ist zudem die nachrichtliche Kennzeichnung der anbaufreien Zone und eines zur Ein- und Ausfahrt unzulässigen Bereiches entlang der Bundesstraße B 286 sowie eines Transformatorenstandortes zur Stromversorgung des Gewerbegebietes vorgesehen.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan, ist das bauleitplanerisch erfasste Areal als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

[1] Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023
[2] Quelle: VGem Bad Brückenau

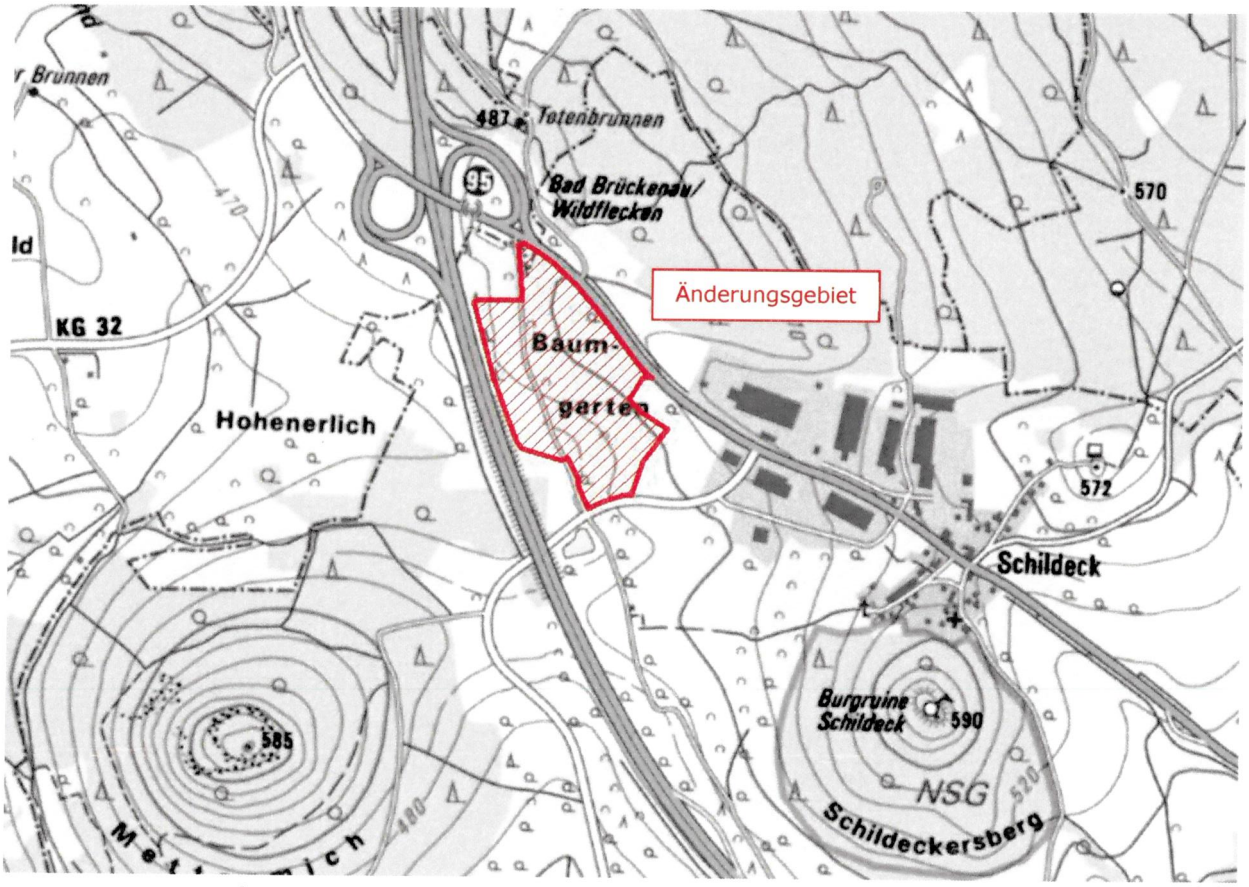
Um dem Entwicklungsgebot zu genügen, werden innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend angepasst. Für die durch die Bebauungsplanaufstellung angestrebte Nutzungsart ist gemäß § 8 BauNVO die Darstellung von *„Gewerbegebiet"* vorgesehen.

1.3 Planungsauftrag

Der Marktgemeinderat des Marktes Schondra hat am 25.04.2023 den Beschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, im Zusammenhang mit der korrespondierenden Aufstellung des Bebauungsplanes „Schildeck III" gefasst und die entsprechenden Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik–Kirchner, beauftragt. In der Sitzung am 25.04.2023 wurden ebenfalls die Planentwürfe vom Marktgemeinderat Schondra anerkannt.

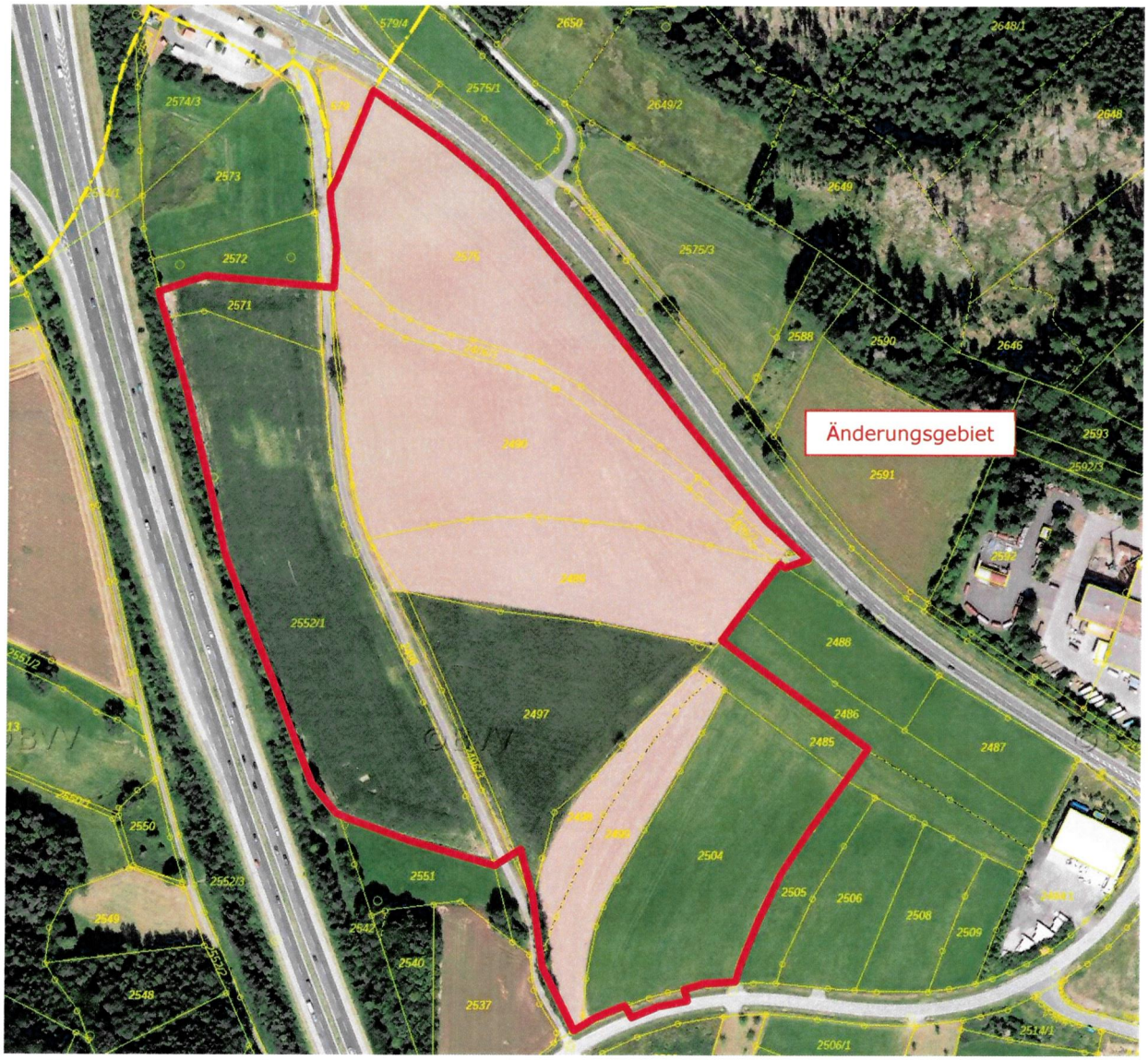
1.4 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Topographische Karte[3]

[3] Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

1.5 Luftbildausschnitt



Luftbild mit Parzellarkarte[4]

1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die konkreten städtebaulichen Ziele für das Gemeindegebiet vom Markt Schondra, schafft die notwendigen Voraussetzungen für den angestrebten Neubau einer Produktionsstätte für ökologische, torffreie Erden, inklusive Verwaltungs- und Sozialräumen sowie Außenlagerflächen, im bisher unbeplanten Außenbereich. Für die baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in die Lebensräume von Gehölz- und Feldvogelarten, müssen Ausgleichs- und Ersatzflächen erbracht werden.

Das Änderungsgebiet für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beinhalten folgende Grundstücke:

[4] Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

GE-Gebiet, ca. 12,05 ha:
Fl. Nrn. (ganz oder teilweise): 2406/1, 2406/2, 2485, 2489, 2489/1, 2490, 2490/1, 2496, 2496/2, 2496/3, 2497, 2498, 2499, 2504, 2552/1, 2571, 2575, 2591/1, alle Gemarkung Schondra

Die Grundstücke werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Schildeck III", mit den spezifischen und konkreten Vorgaben für die geplante und umweltverträgliche Gewerbenutzung belegt.

1.7 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)

1) Landratsamt Bad Kissingen, Bauleitplanung
2) Landratsamt Bad Kissingen, Städtebau
3) Landratsamt Bad Kissingen, Kreisstraßenverwaltung
4) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde
5) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Immissionsschutzbehörde
6) Landratsamt Bad Kissingen, Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft
7) Landratsamt Bad Kissingen, Bodenschutzrecht
8) Landratsamt Bad Kissingen, Gesundheitsamt
9) Kreisbrandinspektion des Landkreises Bad Kissingen
10) Kreisheimatpfleger(in) des Landkreises Bad Kissingen
11) Regionaler Planungsverband Main-Rhön, Landratsamt Bad Kissingen
12) Regierung von Unterfranken, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
13) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
14) Staatliches Bauamt Schweinfurt, Straßenbau
15) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen
16) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
17) Bayer. Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
18) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt a. d. Saale
19) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
20) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd – Bamberg
21) Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Fuchsstadt
22) Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg
23) PLEdoc GmbH, Essen
24) Stadtwerke Bad Brückenau GmbH
25) Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
26) Bayerischer Industrieverband Steine und Erden e.V., München
27) Handelsverband Bayern e.V., Bezirk Unterfranken, Würzburg
28) Handwerkskammer für Ufr., Außenstelle Bad Neustadt a. d. Saale
29) Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth
30) Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
31) Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordbayern

32) TenneT TSO GmbH, Bayreuth
33) Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen, Bonn
34) Beteiligte Kommunen: Markt Geroda, Gemeinde Oberleichtersbach, Markt Zeitlofs

2 FORTSCHREIBUNGSMASSNAHMEN, ZIELE UND ZWECKE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

2.1 Umfang der Änderung

Die *8. Änderung des Flächennutzungsplanes* sieht die, im Rahmen der zugehörigen Aufstellung des *Bebauungsplanes „Schildeck III"*, notwendige Anpassung vor, um das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu gewährleisten. Durch die 8. Änderung wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Das Änderungsgebiet beinhaltet **ca. 12,05 ha** Fläche des Gemeindegebietes, in der Gemarkung Schondra.

- **Änderungsmaßnahme Nr. 1:**
  Darstellung von **ca. 12,05 ha Gewerbegebiet (GE)**, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schildeck III"; Fl. Nrn. (ganz oder teilweise) 2406/1, 2406/2, 2485, 2489, 2489/1, 2490, 2490/1, 2496, 2496/2, 2496/3, 2497, 2498, 2499, 2504, 2552/1, 2571, 2575, 2591/1, alle Gemarkung Schildeck

Durch den Neubau einer Produktionsstätte für ökologische, torffreie Erden bei Schildeck, sollen die Kapazitäten des Unternehmens erweitert werden. Hierfür hat sich der Investor ca. 12 ha Fläche neben der Autobahn A7 im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Schildeck II gesichert. In Ergänzung zum neuen Erdenwerk sollen künftig auch der Sitz des Unternehmens mit Verwaltung und Lager in den Markt Schondra verlegt werden. Zum Start werden ca. 30 Mitarbeiter in Schildeck arbeiten. Für die Zukunft sind dort mindestens 50 Arbeitsplätze geplant.

Zur Baurechtschaffung ist im Zuge einer Bebauungsplanaufstellung, die Festsetzung von Gewerbegebiet (GE) vorgesehen. Die gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet Schondra hat sich bislang auf die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen beschränkt. Ansiedlungen dieser oder ähnlicher Art sollen auch künftig in diesen Gebieten orientiert werden, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Aus diesem Grund macht sich die Marktgemeinde Schondra den Expansionswunsch des Vorhabenträgers zu Eigen und führt, für die in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbeflächen gelegenen Grundstücke, die Bauleitplanung durch, damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung und Nutzung des Areals geschaffen werden können.

- **Änderungsmaßnahme Nr. 2:**
  Kennzeichnung der **anbaufreien Zone (20 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße B 286)** sowie eines **Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt (entlang der Bundesstraße B 286)**

Aufgrund seiner Lage an der Bundesstraße B 286, muss bei der städtebaulichen Planung und Realisierung des Gewerbegebietes, straßenrechtlichen Anforderungen

hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs genügt werden. Diese beinhalten eine von jeglicher Bebauung frei zu haltende Anbauverbotszone sowie einen für Grundstückszufahrten oder -ausfahrten unzulässigen Bereich entlang der nördlich des GE-Gebietes verlaufenden Bundesstraße.

- **Änderungsmaßnahme Nr. 3:**
  Kennzeichnung einer **Versorgungsanlage Elektrizität (Transformatorenstation)** innerhalb des Änderungsgebietes GE.

Die zur Stromversorgung des Gewerbegebietes erforderliche Versorgungsanlage ist im Randbereich des Gewerbegebietes vorgesehen. Die Darstellung erfolgt nachrichtlich durch Plansymbol.

2.2 Ziele und Zwecke

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll die zukunftsorientierte und sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung des Marktes Schondra gesichert werden. Sie dient vorliegend im Besonderen der Abstimmung von vorbereitender (Flächennutzungsplan) und verbindlicher Bauleitplanung (Bebauungsplan) untereinander und sichert das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

► Änderungsmaßnahme 1

Eine wichtige Zielsetzung zur Weiterentwicklung besteht für die Marktgemeinde Schondra darin, die vorhandenen Strukturen des Gemeindegebietes sinnvoll zu nutzen, zu sichern bzw. weiter auszubauen.

Die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern[5] (LEP) sehen für die regionalen Ordnungsräume, grundsätzlich eine Verbesserung der Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung vor. Gemäß Regionalplan der Region Main-Rhön (3)[6] liegt die Marktgemeinde Schondra im „Allgemeinen ländlichen Raum" bzw. im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf", dessen Strukturen zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden sollen.

Mit der städtebaulichen Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes „Schildeck" entsteht die Möglichkeit zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Marktgemeinde. Der Gewerbestandort liegt sehr günstig, mit direktem Anschluss an die BAB 7 sowie die regionalen Verkehrswege. Dies ist ausschlaggebend für die stetige Gewerbeentwicklung in Schildeck in den zurückliegenden Jahren. Die bestehenden Bebauungspläne bieten kein ausreichendes Flächenpotenzial für das vorliegende Vorhaben, sodass eine Weiterentwicklung in den bisherigen Außenbereich erforderlich ist.

Für den Markt Schondra stellt das Vorhaben, einen wichtigen Grundstein für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des gesamten Gemeindegebietes dar. Die Marktgemeinde Schondra nimmt das Vorhaben deshalb zum Anlass, die notwendige Bauleitplanung durchzuführen.

► Änderungsmaßnahme 2

Die Kennzeichnung der anbaufreien Zone sowie eines Bereiches in dem Ein- und Ausfahrten vom Gewerbegrundstück auf die Bundesstraße B 286 unzulässig sind, erfolgt nachrichtlich im Flächennutzungsplan. Die straßenrechtlichen Erfordernisse

[5] Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Lesefassung Stand 01.06.2023
[6] Regionalplan der Region Main-Rhön (3), Lesefassung Stand 30.01.2024

sind im Bebauungsplan zu würdigen.

► Änderungsmaßnahme 3

Zum Ausbau des Stromversorgungsnetzes ist innerhalb des Gewerbegebietes die Errichtung einer zusätzlichen Transformatorenstation erforderlich. Ein Anschluss an die Bestandsversorgungsanlagen ist gewährleistet.

Die Kennzeichnung im Flächennutzungsplan dient der Information, und zur Beachtung im Rahmen der künftigen Städtebauplanung des Marktes Schondra.

3 GRÜNORDNUNG

In den zu erstellenden Bebauungsplan für das Plangebiet („Schildeck III"), ist ein Grünordnungsplan zu integrieren, um eine angemessene und adäquate Innendurchgrünung zu gewährleisten.
Dieser soll verbindliche Vorgaben für die Bepflanzung und Gestaltung des Gewerbegebietes treffen.

4 EINGRIFFSREGELUNG

Im konkreten Bebauungsplan für das Änderungsgebiet ist zum Schutz des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zwingend zu beachten.

Unter Anwendung des Leitfadens müssen für die erforderlichen Ausgleichsflächen verbindliche Vorgaben zur naturschutzfachlichen Aufwertung getroffen werden.

5 HINWEISE

5.1 Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön"

Bereits im Rahmen des Scopings für den für die Flächennutzungsplanänderung maßgeblichen Bebauungsplan „Schildeck III", wurde die seinerzeitige Lage im LSG Bayer. Rhön thematisiert und nachfolgend vom Markt Schondra ein Antrag zur Teilumlegung des Landschaftsschutzgebietes gestellt.

Mit Kreistagsbeschluss vom 11.12.2023 wurde dieser Teilumlegung zugestimmt. Das vom Planvorhaben beanspruchte Teilgebiet wurde aus dem LSG herausgenommen. Als Ersatz wurden folgende Flurnummern der Gemarkung Schönderling als Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön" neu ausgewiesen: 1316 (tw), 1312 (tw), 1315, 1314, 1313 (tw), 1304, 1303, 1306, 1307, 1309/2 (tw), 1309, 1308, 1345, 1344, 1343, 1341, 1332 (tw), 1333, 1334, 1336, 1346, 1346/6, 1346/7, 1346/8, 1302, 1300 (tw).

Damit wird für das gewerblich und verkehrlich bereits stark vorbelastete und landwirtschaftlich genutzte Areal „Schildeck III", ein adäquater Ersatz im Gemarkungsbereich Schönderling geschaffen. Den Schutzbelangen wurde somit dem Erfordernis nach entsprochen. Die neue bzw. angepasste Grenze des LSG verläuft nun vollständig außerhalb der Planfläche.

5.2 Bundesfachplanung „Fulda-Main-Leitung"

Im Zuge der Energiewende wurde mit dem Netzausbaubeschleunigungsgesetz ein Planungsinstrument geschaffen, das zu einem beschleunigten Ausbau der Übertragungsnetze in Deutschland beitragen soll. Zweck der Planung ist die Festlegung eines raumverträglichen Trassenkorridors, in dem die Trasse einer Höchstspannungsleitung zur länder- und grenzüberschreitenden Stromversorgung realisiert werden kann. Die Realisierung ist aus Gründen eines überragenden öffentlichen Interesses erforderlich.

Die vorliegend geplante GE-Fläche des Marktes Schondra, lag zu Beginn des Flächennutzungsplanverfahrens noch im Vorschlagstrassenkorridor, später in einem Alternativ-Trassenkorridor des Vorhabens Nr. 17 der Anlage des Bundesbedarfsplangesetzes (Höchstspannungsleitung Mecklar – Dipperz – Bergrheinfeld/West, auch Fulda-Main-Leitung genannt). Die Fulda-Main-Leitung soll ab 2031 als 380-kV-Wechselstromleitung die Umspannwerke Mecklar und Dipperz in Hessen mit dem Umspannwerk Bergrheinfeld/West in Bayern verbinden.

Die Bundesnetzagentur sowie die TenneT TSO GmbH (als Vorhabenträgerin), wurden zur Konfliktbewältigung an der Bauleitplanung des Marktes Schondra beteiligt.

Den finalen Korridor für den Abschnitt B hat die Bundesnetzagentur im August 2024 verbindlich festgelegt. Mit dieser Festlegung ist die Bundesfachplanung für die Fulda-Main-Leitung abgeschlossen. Der Korridor verläuft in einem Abstand von ca. 10 – 14 km weiter westlich bzw. südwestlich (Gemeindegebiete Zeitlofs und Wartmannsroth), und somit künftig nicht im planungsrelevanten Bereich des vorliegend von der Bauleitplanung des Marktes Schondra betroffenen Plangebietes

Die Belange der Bundesfachplanung sind damit nicht betroffen.

5.3 Straßenrechtliche Belange

Die geplante Gewerbefläche grenzt unmittelbar an die Straßentrassen der Bundesstraße B 286 und der Autobahn BAB A7. Somit sind gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FStrG Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszonen zu beachten, die sich in die Planfläche hinein erstrecken.

Die sich hieraus für die Erschließung und Nutzung des Areals ergebenden Auflagen und Beschränkungen, sind auf der nachfolgenden Planungsebene bauleitplanerisch und unter Beteiligung des jeweils betroffenen Straßenbaulastträgers entsprechend zu würdigen.

Die Stellungnahmen des Staatlichen Bauamtes Schweinfurt (B 286) und der Autobahn GmbH des Bundes (A7) sind hierzu besonders zu beachten.

6 UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

Zur Behandlung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung, dient die „integrative Umweltprüfung" als Bewertungsmaßstab für die umweltgerechte Verwirklichung der Planungen.
Die Umweltprüfung im FNP führt – vorbereitend für die konkrete Bauleitplanung – alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem so genannten „Um-

weltbericht" den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor. Der Umweltbericht ist damit ein zentrales Instrument zum Bauleitplanentwurf.

6.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Die Marktgemeinde Schondra plant, mittels Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplanes, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes auf bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Das Vorhaben sieht innerhalb des Bebauungsplanes die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) für die Errichtung und Nutzung einer Produktionsstätte mit Außenlagerflächen vor. Zur Baurechtschaffung am gewählten Standort, wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Schildeck III" aufgestellt. Städtebauliches Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung einer Fläche für Gewerbegebiet, um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu entsprechen. Ergänzend werden straßenrechtliche Beschränkungen im Bereich der randlich verlaufenden B 286 sowie eine erforderliche Stromversorgungsanlage nachrichtlich gekennzeichnet.

➢ Lage und Ausdehnung

Der räumliche Änderungsgeltungsbereich für den Gewerbestandort beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 12,05 ha der Gemarkung Schondra. Das hierfür vorgesehene Areal in der Gemarkung Schildeck, befindet sich nordwestlich des bestehenden Gewerbegebietes „Schildeck II" und ist aufgrund seiner Lage faktischer Außenbereich. Die Flächen werden derzeit als Grünland und Ackerland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Das Änderungsgebiet befindet sich zwischen der BAB A7 und der B 286 und liegt im Naturpark „Bayerische Rhön" sowie im Biosphärenreservat „Rhön".
Die für das Gewerbeareal erforderliche Teilumlegung des Landschaftsschutzgebietes „Bayer. Rhön" wurde zwischenzeitlich rechtskräftig vollzogen[7]. Die gesamte Fläche liegt somit nicht mehr innerhalb des Schutzgebietes.

6.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme

➢ Natürliche Gegebenheiten, derzeitige Nutzung

Die Außenbereichsgrundstücke sind durch die landwirtschaftliche Nutzung stark anthropogen überprägt. Die Fläche wird überwiegend von Grün- und Ackerland überlagert. Naturräumliche Vorbelastungen ergeben sich durch die vorbeiführenden und stark befahrenen Verkehrswege (BAB A7, B 286) sowie die benachbarten Industrie- und Gewerbeflächen von Schildeck. Das Areal wird parallel zur nahen A7 von einem Wirtschaftsweg durchzogen.

Das Gebiet besitzt insgesamt Bedeutung für den besonderen Artenschutz, und dient auf der Grundlage einer Relevanzprüfung zum Bebauungsplanverfahren, als Lebensraum für gemeinschaftsrechtlich geschützte Vogelarten.

➢ Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

[7] In Kraft getreten am 19.12.2023 durch Bekanntmachung vom 18.12.2023 in der Sonderausgabe 2 des Amtsblattes des Landkreises Bad Kissingen

- **Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

  Das Plangebiet liegt inmitten einer, bezüglich Lärm und Erholungseignung, vorbelasteten Fläche. Die Bedeutung für das visuell wahrnehmbare Landschaftsbild vor Ort, ist aufgrund der Bestandsnutzungen (Landwirtschaft, Gewerbe, Autobahn, Bundesstraße) sehr gering.
  Die nächstgelegene Wohnbebauung in Schildeck liegt in einer Entfernung von ca. 500 m. Das Änderungsgebiet entwickelt sich nordwestlich der bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete, und somit vom Ortskern weg. Um Konfliktpotenzial zwischen Gewerbe/Industrie und Wohnen zu umgehen, ist aufgrund des fachlichen Anratens der Unteren Immissionsschutzbehörde auf der nachfolgenden Planungsebene der Ausschluss von ausnahmsweise zulässiger Wohn- oder wohnähnlicher Nutzung vorzusehen. Zusätzlich müssen die zulässigen Nutzungen lärmtechnisch beschränkt werden.

  ⇨ **Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung ist möglich. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Voraussetzung hierfür ist jedoch die Realisierung konkreter Bebauungsplanfestsetzungen zum Schallimmissionsschutz.**

- **Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden**

  Aufgrund der Bestandssituation, bieten die vorhandenen Strukturen potenziellen Lebensraum für feld- und gehölzbrütende Vogelarten. Im Rahmen des konkreten Bebauungsplanverfahrens, wurden hierzu fachgutachterliche Erhebungen angestellt. Im Zuge artenspezifischer Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, muss dafür Sorge getragen werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten. Darauf ist besonderes Augenmerk zu legen. Im Bebauungsplan sind hierzu geeignete Festsetzungen zu treffen. Die Naturschutzbehörde ist zu beteiligen, den im Verfahren vorgelegten Stellungnahmen kommt besondere Bedeutung zu.

  Der bauleitplanerische Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, ist im konkreten Bebauungsplan durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

  Die geplante Nutzung im Plangebiet führt zu einer unvermeidbaren Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter Fläche. Im unbebauten Bereich besitzt der Boden eine hohe Durchlässigkeit, damit besteht hier eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung. Im Rahmen der Bautätigkeit sind Beeinträchtigungen des Bodens unumgänglich.
  Durch die Bauleitplanung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, der durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen auf der nachfolgenden Planungsebene aber reduziert werden kann.

  ⇨ **Auf Grund des Vorhabens, sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Diesen Beeinträchtigungen muss im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung adäquat begegnet werden, um schutzgutbezogen eine umweltverträgliche Realisierung des Plangebietes zu gewährleisten. Die natur- und artenschutzrechtlichen Erfordernisse sind abzuarbeiten.**

- **Wasser, Klima, Luft, Vermeidung von Emissionen**

  Oberflächengewässer
  Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

  Grundwasser
  Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist nicht mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen.
  Bezogen auf den Gebietswasserhaushalt kann die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber der Planung insgesamt als nicht erheblich eingestuft werden. Mit der Errichtung von zusätzlichen Bauten und Außenlagerflächen erfolgt jedoch eine Oberflächenversiegelung, wodurch die Regenwasserversickerung reduziert wird. Die Beeinträchtigungen können im Bebauungsplan durch verbindliche Festsetzungen für wasserrückhaltende sowie grünordnerische Maßnahmen minimiert werden.

  Wasserschutzgebiete
  Die geplante GE-Fläche liegt in keinem Wasserschutz-, Heilquellen- oder Überschwemmungsgebiet. Sofern auf der nachfolgenden Planungsebene Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen in Trinkwasserschutzgebieten liegen, sind die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen zu beachten. In diesem Fall sind Ausgleichsmaßnahmen vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen und dem Betreiber der Wasserversorgung abzustimmen.

  Klima und Luft
  Umweltauswirkung auf das Schutzgut Luft und Klima sind grundsätzlich aufgrund geplanter Bebauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus seiner Lage in der Vorrhön. Durch die verkehrlichen und gewerblich orientierten Nutzungen, sind erhebliche Vorbelastungen für das Schutzgut vorhanden. Positiv wirkt sich der nördlich gelegene Waldbestand aus. Er trägt zur Sauerstoffanreicherung und Staubbindung bei.
  Auf der Basis der Vorbelastung des Plangebietes, ist nicht mit einer erheblichen Veränderung des Kleinklimas im Änderungsgebiet zu rechnen. Durch die in den Bebauungsplan zu integrierende Grünordnungsplanung, kann negativen Beeinträchtigungen begegnet werden.

  ⇨ **Aufgrund des Vorhabens, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft zu erwarten.**

- **Landschaft(-sbild), Fernwirkung**

  Das gesamte Plangebiet lag zu Beginn des Flächennutzungsplanverfahrens noch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayer. Rhön".
  Infolge der Bauleitplanung wurde durch Bereitstellung von geeigneten Ersatzflächen im Gemarkungsbereich Schönderling, eine Teilverlegung der Schutzgebietsgrenze in einem eigenständigen Verfahren vollzogen (sh. Ziffer 4.1).

  Im Landschaftsentwicklungskonzept für die Region Main-Rhön besitzt das Gebiet eine hohe Wertigkeit bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild und Landschaftserleben. Die Planfläche wird mit erheblicher Fernwirkung von den

umliegenden Kuppen des Biosphärenreservates Rhön und des FFH-Gebietes zu sehen sein. Es muss daher besonderer Wert auf die landschaftliche Einbindung der Gewerbefläche gelegt werden. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde zu kompensieren.

Das GE-Änderungsgebiet zeigt sich durch die derzeitigen Nutzungen jedoch visuell auch bereits anthropogen beeinflusst. Landschaftsoptische Vorbelastungen bilden hierbei v.a. die vielbefahrenen Verkehrswege sowie die bestehenden Gewerbeareale.

Die unvermeidbaren visuellen Beeinträchtigungen durch neue Gebäude, können durch die Grünordnungsplanung im korrespondierenden Bebauungsplan, minimiert werden. Hierbei sind geeignete Randgrünstrukturen zu berücksichtigen, die für die Einbindung des Areals in die umliegende Landschaft Sorge tragen.

⇨ **Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft ist möglich. Maßgeblich hierfür ist eine adäquate Kompensation/Minimierung des Eingriffes in die Landschaft auf der nachfolgenden, verbindlichen Planungsebene.**

- **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen (z.B. Bau- und Bodendenkmäler oder archäologische Schätze) und deren Nutzbarkeit durch die konkrete Bauleitplanung eingeschränkt werden könnte.

Im Bereich des Vorhabens sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Es kann davon ausgegangen werden, dass infolge der Bauleitplanung keine erheblich negativen Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern entstehen.

⇨ **Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist möglich.**

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Davon ausgehend, dass innerhalb des Planbereiches die bestehenden Nutzungen weitergeführt werden, ergeben sich für die Fläche kurz- bis mittelfristig keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf den ökologischen Zustand.

6.2.3 Geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

- Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Integrierte Grünordnungsplanung
- Artenschutzfachliche Prüfung
- Beschränkung der Bodenversiegelung
- Teilverlegung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Bayer. Rhön"
- Lärmschutzmaßnahmen

Minimierungsmaßnahmen

- Innere und äußere Eingrünung der Baufläche

6.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Entwicklung der Gewerbefläche im Anschluss an das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet „Schildeck", stellt für die Marktgemeinde Schondra einen wichtigen Grundstein im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Weiterentwicklung dar.
Am Standort bieten sich die räumlich-funktionalen Voraussetzungen, um einem Unternehmen, die Möglichkeit zur Expansion bzw. Verlagerung seiner Produktionsstätte für Erden zu ermöglichen. Die verkehrliche und ver- bzw. entsorgungstechnische Erschließung, kann durch verhältnismäßig geringen Aufwand gesichert werden.
Die bereits seit längerer Zeit laufenden Bemühungen für die Realisierung eines durch die Allianzgemeinden geplanten interkommunalen Gewerbegebietes im Gemarkungsbereich der Nachbargemeinde Geroda, mussten kürzlich aufgrund nicht realisierbaren Grunderwerbes eingestellt werden.
In der Gesamtbetrachtung fehlen somit hinsichtlich Infrastruktur und Lage geeignete Alternativflächen.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

- Für Aussagen über den aktuellen Zustand des betroffenen Gebietes und der unmittelbar anschließenden Umgebung, wurde eine Ortseinsicht vorgenommen. Zudem wurde zum konkreten Artenschutz für den korrespondierenden Bebauungsplan „Schildeck III" eine Relevanzprüfung vorgenommen. Die hieraus gewonnenen Informationen bilden die Grundlage zur Beurteilung der vorliegenden Planung im Rahmen des integrierten Umweltberichtes. Dennoch beruhen einige wenige Angaben auf Annahmen.
- Zur weiteren Beurteilung einer umweltverträglichen Realisierung des Gewerbegebietes, wurden die im Rahmen eines Scopings mitgeteilten Informationen, bzw. werden die während beider Bauleitplanverfahren (FNP und BBP) abgegebenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange herangezogen. Das artenschutzfachliche Gutachten zum Bebauungsplan wurde als wissenschaftliche Grundlage verwendet.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten nicht auf.

6.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Die Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

- integrierte Grünordnungsplanung im Zuge der Bebauungsplanung
- Verwirklichung der durch den Bebauungsplan festzusetzenden natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Seitens der Marktgemeinde Schondra soll dem Antrag eines Unternehmens zur Errichtung einer Produktionsstätte für Erden, einschließlich Lagerflächen, auf landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich des Gewerbe- und Industriegebietes „Schildeck" entsprochen werden. Das Vorhaben dient der Schaffung von Arbeitsplätzen und unterstützt die gewerbliche Weiterentwicklung der Marktgemeinde. Die Gemeinde Schondra führt die zur Bebauung und Nutzung der Grundstücke erforderliche Bauleitplanung durch. Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schildeck III" sowie die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren vorgesehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das betroffene Plangebiet nicht als Baufläche dar. In Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, ist somit die Anpassung des Flächennutzungsplanes, mittels Darstellung von Gewerbegebiet (GE) vorgesehen.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planung, Eingriffe in Form von Bodenversiegelung bzw. Überbauung zu erwarten sind. Der mit dem Flächennutzungsplan vorbereitete, bauleitplanerische Eingriff in Natur und Landschaft, muss bei der verbindlichen Bebauungsplanung durch Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinn ausgeglichen werden. Gleiches gilt für die Eingriffe in die Lebensräume von Feld- und Gehölzvogelarten.

Aufgrund der derzeit vorliegenden Erkenntnisse, und nach Abwägung möglicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter, ist bei einer Verwirklichung der Planung, voraussichtlich nicht mit erheblichen, oder dauerhaft negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen.

Anerkannt: Markt Schondra .....
Bernold Martin, 1. Bürgermeister

Literaturverzeichnis

- **Bayer. Vermessungsverwaltung,** *Bayernatlas,* 2023
- **Markt Schondra,** wirksamer Flächennutzungsplan
- **Regionaler Planungsverband Main-Rhön,** *Textteil Regionalplan Region Main-Rhön (3)*
- **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange,** *Stellungnahmen im Verfahren*
- **Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie,** *Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP,* 01.06.2023
- **Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr,** Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 01/2003 inkl. Fortschreibung 12/2021