



8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gaukönigshofen

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6 a BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



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.....	7
3.	Begründung der Standortwahl und Erläuterung der Standortalternativen.....	8
4.	Zusammenfassung	8
5.	Genehmigung	9

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Gaukönigshofen veranlasste die 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule darzustellen. Auf den überplanten Flächen soll eine Förderschule entstehen. Der jetzige Standort kann nur noch zeitlich begrenzt betrieben werden, da der Eigentümer des Schulgebäudes Eigenbedarf angemeldet hat. Der Standort wurde gewählt, um Synergieeffekte mit der benachbarten Mittelschule zu nutzen.

Die im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes überplante Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet sowie Grünfläche dargestellt und wird landwirtschaftlich genutzt.

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

2.1 Umweltbelange

Im Zuge der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein Umweltbericht erstellt. Im Umweltbericht sind die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht.

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

Die Beeinträchtigungen durch Lärm, hervorgerufen durch den benachbarten Tennisplatz, wurden in einem Schalltechnischen Gutachten betrachtet. Entsprechende Festsetzungen zur fensterunabhängigen Gebäudelüftung an den westlichen Fassaden sind im nachfolgenden Bebauungsplan verankert. Somit ist nicht von Beeinträchtigungen des zukünftigen Schulbetriebs durch Lärm auszugehen. Von der geplanten Nutzung gehen keine Lärmimmissionen aus, die die umliegenden Nutzungen beeinträchtigen können.

Auf das Schutzgut Mensch – Geruchsemissionen können geringfügige Beeinträchtigungen durch die Düngung und Bewirtschaftung der nahegelegenen landwirtschaftlichen Ackerflächen entstehen. Diese sind jedoch für ein Plangebiet im Anschluss an die freie Feldflur als typisch anzusehen und treten nur zeitlich begrenzt auf. Sie sind demnach als gering zu bewerten und zu dulden.

Die Beeinträchtigungen durch Staub beziehen sich vorwiegend auf eine mögliche Staubentwicklung im Zuge der Bewirtschaftung der nahegelegenen landwirtschaftlichen Flächen. Diese Beeinträchtigungen sind ebenfalls im Übergang zum Außenbereich hinzunehmen und zu tolerieren.

Das Schutzgut Erholung wird in einem nicht relevanten Maß beeinträchtigt, da die Erholungsfunktion der überplanten Flächen als gering eingestuft wird und die überplanten Flächen verhältnismäßig klein sind.

Nutzungen, die relevante Erschütterungen hervorrufen können, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Gleiches gilt für elektromagnetische Felder. Beeinträchtigungen, die diesbezüglich vom Plangebiet ausgehen, sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Beleuchtung der zukünftigen Schule liegt nicht über dem Rahmen der bestehenden Schuleinrichtungen im Umfeld, sodass auch hier nicht von Beeinträchtigungen auszugehen ist. Die Beleuchtung der sportlichen Nutzungen im Umfeld wird keine Beeinträchtigungen während des normalen Schulbetriebs hervorrufen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Photovoltaik- und Solaranlagen zulässig. Von diesen kann eine Blendwirkung auf die umgebende Bebauung und Nutzung ausgehen. Hinsichtlich einer möglichen Blendwirkung kritisch sind Immissionsorte in einem Umkreis von 100 m, die westlich oder östlich liegen. Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Wohnhaus in ca. 80 m Entfernung

zur Baugrenze des Bebauungsplans. Im nördlichen Bereich des Baugrundstückes ist auf Höhe des Wohnhauses kein Baufenster im Bebauungsplan definiert, sodass eine Blendwirkung ausgeschlossen werden kann. Südöstlich ist eine landwirtschaftliche Halle vorhanden, die als nicht schützenswert angesehen wird.

Westlich des Baugrundstücks befinden sich Tennisplätze sowie eine Turnhalle innerhalb des 100 m Radius. Diese gehören nicht zu den schutzwürdigen Räumen gemäß Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der LAI. Die Empfehlungen zur Ermittlung, Beurteilung und Minderung der Blendwirkung der LAI beziehen sich auf großflächige baugenehmigungspflichtige Freiflächen-Photovoltaikanlagen und können daher nur bedingt zur Beurteilung herangezogen werden. Aufgrund dessen wird ein Blendgutachten nicht für notwendig erachtet. Zudem ist nach derzeitigem Kenntnisstand vorgesehen, die Module sehr flach auf dem geplanten Gebäude anzubringen, sodass diese nicht über die Attika hinausragen.

Arten und Lebensräume

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sind ebenfalls möglich. Durch die Nutzung als Bauland werden Vegetationsfläche und somit der Lebensraum von Pflanzen und Tieren dauerhaft zerstört. Hierbei handelt es sich um Ackerpflanzen, die keinen hohen ökologischen Wert haben. Die bestehenden Hecken und Bäume neben den überplanten Grundstücken sollen erhalten werden.

Die betroffenen Tierarten wurden im speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ermittelt. Betroffen ist der Feldhamster als streng geschützte Tierart. Durch fachgutachterlichen Ausschluss eines Feldhamsterbaus mit anschließender Schwarzbrache kann die Tötung oder Verletzung einzelner Individuen und die Zerstörung aktiv genutzter Ruhe- und Fortpflanzungsstätten verhindert werden. Eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Feldhamsters ist jedoch nicht auszuschließen. Aufgrund dessen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen.

Für alle übrigen europarechtlich geschützten Tierarten kann eine Betroffenheit aufgrund dieses Vorhabens am Rand der Ortslage ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Pflanzenvielfalt ist davon auszugehen, dass durch das geplante Gebäude mit Außenanlagen und die damit einhergehende Versiegelung das Grünvolumen gegenüber der ackerbaulichen Anbausituation deutlich zurückgehen wird. Um dem entgegenzuwirken und negative Auswirkungen zu minimieren, ist im Bebauungsplan als Vermeidungsmaßnahme beispielsweise die Festsetzung einer Dachbegrünung von Flachdächern denkbar. Hierdurch ist es möglich die Artenvielfalt, zumindest in Bezug auf die vorkommenden Pflanzenarten und Insekten, gegenüber der Ausgangssituation deutlich zu erhöhen.

Landschaft

In der Bauphase kann es kurzfristig zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kommen. Dies lässt sich nicht vermeiden und ist aufgrund der absehbaren Dauer hinzunehmen. Die Beeinträchtigung ist relativ gering, da das Baugebiet sehr klein und die Fernwirkung gering ist. Die baubedingte Zerstörung der vorhandenen Habitatstrukturen beeinträchtigt die biologische Vielfalt nicht in erheblichem Maße, da die monotonen Strukturen keinen relevanten ökologischen Wert aufweisen.

Das Plangebiet ist durch intensive Ackernutzung geprägt. Alle Teilflächen des Plangebietes sind infolge einer ersten Abschätzung der gemeinsamen Betrachtung der betroffenen Schutzgüter überwiegend der Kategorie I „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zuzuordnen.

Aufgrund des angrenzend geplanten Gewerbe- und Sondergebietes rückt das überplante Grundstück zukünftig in den Innenbereich. In östlicher Richtung befinden sich Streuobstwiesen und die Eingrünung des Klingenbachs. Damit fügt sich das geplante Vorhaben gut in den Ortsrand ein und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden vermieden.

Die biologische Vielfalt ist aufgrund der monotonen Habitatausstattung der vorkommenden Pflanzenarten innerhalb der überplanten Flächen als gering zu werten. Durch die Bepflanzung der Freianlagen und die Anlage einer Dachbegrünung kommt es zu einer Erhöhung der biologischen Vielfalt.

Boden

Bei der Bebauung von Flächen für den Gemeinbedarf sind gewisse Versiegelungen erforderlich. Zur Erschließung des Baugebietes dient eine Stichstraße, die von der Schulstraße abzweigt. Die zusätzliche Flächenversiegelung wird so gering wie möglich gehalten.

Eine Entsiegelung als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff innerhalb der Gemeinde Gaukönigshofen ist nicht möglich. Die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung sollten nicht über das erforderliche Mindestmaß hinausgehen. Insgesamt orientiert sich die Planung an dem Planungskonzept des Architekten, wodurch die vorauszusetzende Bedarfsorientierung gegeben ist. Während der Baumaßnahmen kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von Baustelleneinrichtungsflächen. Diese sind jedoch nur temporär und werden nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder zurückgebaut. Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden sind daher als gering zu werten.

Zum Schutz des Mutterbodens sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Dieser soll ortsansässigen Landwirten zur Verfügung gestellt werden.

Wasser

Während der Bauphase wird der Wasserkreislauf wie folgt verändert: Der Oberflächenabfluss erhöht sich durch die Entfernung der Vegetation und die beginnende Verdichtung und Versiegelung des Bodens. Das Grundwasser ist während und durch die Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung und Beeinträchtigung zu schützen.

Innerhalb oder angrenzend an den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist kein Gewässer vorhanden, welches durch die Maßnahme beeinträchtigt wird. In einer Entfernung von ca. 130 m verläuft der Klingenbach. Aufgrund der Entfernung ist nicht von Beeinträchtigungen auszugehen. Innerhalb einer Fläche für den Gemeinbedarf ist nicht mit Nutzungen mit einem erhöhten Gefährdungspotenzial, wie zum Beispiel der Ansiedlung einer Tankstelle oder eines Gewerbebetriebes, auszugehen. Von daher ist nicht vom Umgang mit Schadstoffen auszugehen. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers wird daher ausgeschlossen.

Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete befinden sich nicht innerhalb oder in der Nähe des Baugebietes.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Oberflächenwasser soll möglichst auf den Grundstücksflächen versickert, in Zisternen gesammelt und bspw. zur Bewässerung verwendet werden. Überschüssiges Regenwasser wird gedrosselt in Richtung Klingenbach abgeleitet. Aufgrund dessen wird das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ortsnah wieder dem Wasserkreislauf zur Verfügung gestellt. In der Gesamtbetrachtung ist nicht von relevanten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

Luft und Klima

Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf wird ein Schulgebäude mit Außenanlagen entstehen. Daher ist mit zunehmendem Schülerhol- und -bringverkehr zu rechnen. Dieser verursacht Treibhausgasemissionen. Ein gewisses Maß an Emissionen entsteht, wenn neue Bauvorhaben umgesetzt werden. Aufgrund der geringen Größe und der geplanten Nutzung des Baugebietes ist nicht mit weiteren und erhöhten Treibhausgasausstößen zu rechnen.

Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sind Geruchsemissionen möglich. Diese sind jedoch grundsätzlich aufgrund der Lage neben landwirtschaftlichen Nutzflächen anzunehmen. Es sind derzeit keine Anlagen im näheren Umfeld vorhanden oder geplant, die erhebliche Geruchsbelästigungen verursachen.

Lokal können bedingt durch Schattenwurf, Luftstau und Erwärmungen durch Gebäude kleinklimatische Veränderungen auftreten. Diese sind jedoch aufgrund der geringen Bebauungsdichte zu vernachlässigen. Auswirkungen sollen zudem durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen (z.B. Beschattung von Stellplätzen) im Bebauungsplan vermieden werden. Weiterhin sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu den zu verwendenden Materialien zu treffen, um eine Aufheizung künstlicher Materialien z.B. durch Verwendung heller Farbtöne zu minimieren.

Durch Festsetzung einer offenen Bauweise im Bebauungsplan sollen aufgelockerte Strukturen entstehen, wodurch die Beeinträchtigung von Luftbahnen vermieden werden soll. Bei dem Baugebiet handelt es sich nicht um ein charakteristisches Kaltluftentstehungsgebiet, aus dem ein Luftaustausch zwingend erforderlich ist und erhebliche Beeinträchtigungen bei einer Reduzierung des Luftaustauschs hervorgerufen werden.

Eine Beeinträchtigung der überörtlichen Klimasituation ist hinsichtlich der o.g. Punkte nicht zu erwarten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Während der Bauphase finden Erdarbeiten statt. Hierbei können prinzipiell Kulturgüter gefunden werden.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt unweit südöstlich des eingetragenen Bodendenkmals D-6-6326-0037 (Siedlung der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit) und unmittelbar nordwestlich des eingetragenen Bodendenkmals D-6-6326-0152 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung). Aufgrund dessen sind im Baufeld bereits Sondierungen durchgeführt worden, um festzustellen, ob Bodendenkmäler vorhanden sind und diese, falls vorhanden, zu lokalisieren und die Funde zu dokumentieren. Die weiteren Maßnahmen im Baufeld finden in enger Abstimmung mit dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege statt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass auf die Bodendenkmäler ausreichend Rücksicht genommen wird. Zum Schutz der Denkmäler werden zudem im nachfolgenden Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Mühlbach“ entsprechende Festsetzungen in die Planunterlagen aufgenommen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Hierauf wird im aufzustellenden Bebauungsplan hingewiesen. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Würzburg, gemäß Artikel 8 Abs. 1-2 BayDSchG, unterliegen.

Sichtbeziehungen zur Kirche als landschaftsprägendes Baudenkmal bestehen nicht.

Während der Bauzeit ist wahrscheinlich nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen, da die erforderlichen Sondierungen bereits im Vorfeld durchgeführt werden.

Insgesamt betrachtet ist aufgrund der geringen Größe der überplanten Flächen, bezogen auf alle vorgenannten Schutzgüter, nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Aussagen zu möglichen Schutzgebieten und Biotopkartierungen sind dem Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

2.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 16.08.2022 bis einschließlich 19.09.2022 durchgeführt.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging keine private Stellungnahme ein.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen Anregungen zu folgenden Themen ein:

- Bestehende Leitungen im Plangebiet
- Einbindung Energieversorger in Ausführungsplanung und anschließende Baumaßnahmen
- Einstufung Zentraler Ort Giebelstadt
- Grundsätze LEP
- Ausreichende Wasser- und Löschwasserversorgung
- Flurbereinigung
- Lärmschutzmaßnahmen Straßenlärm
- Kapazitätsprüfung Regenüberlaufbecken Kanalnetz Gaukönigshofen
- Entwässerung im Trennsystem, Versickerung Regenwasser
- Feldhamsterlebensraum
- Bau- oder Bodendenkmale
- Maßstab Planteil
- Übergeordnete naturschutzfachliche Interessen
- Lage im Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund
- Lage außerhalb amtlich festgesetzter Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete
- Ausgleichsflächen als Uferstreifen von Gewässern
- Wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse
- Immissionsschutzrechtliche Beurteilung Vorhaben

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Gemeinderatssitzung am 09.01.2023 behandelt. Angaben zum Umfang der Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen bzw. den Gründen der Abwägung sind dem Auszug aus dem Sitzungsprotokoll vom 09.01.2023 zu entnehmen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 13.02.2023 bis einschließlich 15.03.2023 durchgeführt. Ebenso wurde im gleichen Zeitraum die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Gemeinderatssitzung am 03.04.2023 behandelt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geäußerten Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und hatten keine Änderung der Planung zur Folge.

Behandlung:

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden lediglich Anregungen und Hinweise vorgebracht, die keine Ergänzungen der Flächennutzungsplanänderung zur Folge hatten. Der Gemeinderat hat daher am 03.04.2023 den Feststellungsbeschluss für die 8. Flächennutzungsplanänderung der

Gemeinde Gaukönigshofen in der Fassung vom 25.07.2022, zuletzt geändert am 09.01.2023, gefasst. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Einwände erhoben haben, am 05.04.2023 schriftlich mitgeteilt.

3. Begründung der Standortwahl und Erläuterung der Standortalternativen

Im Zuge des Planungsprozesses der 8. Flächennutzungsplanänderung wurden verschiedene Standorte innerhalb des Landkreises Würzburg für die Ausweisung der notwendigen neuen Bauflächen untersucht.

Gründe, die für die Wahl dieses Standortes sprechen, sind die Lage in Anbindung an den bestehenden Schulstandort sowie die sportlichen Anlagen. Somit können Synergieeffekte genutzt werden, wie die gemeinsame Nutzung der sportlichen Einrichtungen sowie die Nutzung der bestehenden Bushaltestelle. Die Neuanlage verkehrlicher Erschließungsstraßen begrenzt sich auf ein Minimum, sodass der Flächenverbrauch so gering wie möglich ist. Der geplante Geltungsbereich wird nicht von Schutzgebieten, die das Schutzgut Natur und Landschaft, das Schutzgut Boden oder das Schutzgut Wasser betreffen, überlagert.

4. Zusammenfassung

Bei der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gaukönigshofen werden Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ausgewiesen.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgte nach 3-stufigem 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 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gaukönigshofen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Es ist festzustellen, dass die geplante Fläche für die Darstellung der Gemeinbedarfsflächen der einzig sinnvolle Standort ist, der städtebaulich tragbar und bezüglich aller Schutzgüter vertretbar ist.

Ein Flächennutzungsplan ist kein verbindlicher Bauleitplan. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist demnach erst in den folgenden Planungsschritten zu beachten.

Weiterhin ist bei der Betrachtung des gesamten Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes festzustellen, dass nur geringe bis mittlere Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen müssen durch Vermeidungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen in einem Bebauungsplan vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden.

Der Rat der Gemeinde Gaukönigshofen weist darauf hin, dass es sich bei der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan um die geplante Nutzungsvorgabe für eine Förderschule handelt. Genauere Angaben können erst im verbindlichen Bauleitplan festgesetzt werden. Somit sind die Belange des Umweltschutzes in der 8. Änderung des Flächennutzungsplans hinreichend berücksichtigt.

5. Genehmigung

Die 8. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht vom 25.07.2022, zuletzt geändert am 09.01.2023 und festgestellt am 03.04.2023, wird von der Gemeinde Gaukönigshofen beim Landratsamt Würzburg zur Genehmigung eingereicht.

Das Landratsamt Würzburg ist für die Genehmigung der 8. 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).

Gemeinde Gaukönigshofen,

Menth
1. Bürgermeister

Würzburg, 05.04.2023

Bearbeitung: Hennlich
Prüfung: Roppel

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

