

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf der 4. Änderung des
Flächennutzungsplanes vom 06-10-2021

VORHABEN

4. Änderung Flächennutzungsplan

LANDKREIS

Schweinfurt

VORHABENSTRÄGER

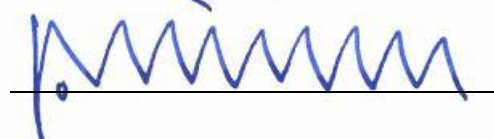
Gemeinde Geldersheim
Würzburger Straße 18
97505 Geldersheim

Geldersheim,

ANTRAGSTELLER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Haßfurt, 06.10.2021



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A: Begründung zum Flächennutzungsplan	4
1. Vorbemerkung	4
2. Planungsziel	5
3. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	5
4. Lage und Größe der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim	6
5. Inhalte der 4. Änderung	8
6. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	15
7. Denkmalschutz	16
8. Immissionsschutz	16
9. Altlasten	18
10. Bestehende Stromleitungen	18
11. Geogefahren	18
12. Kreisstraße SW 31	19
13. Autobahn A 71	19
14. Ausgleichsflächen im Bereich der „Conn Barracks“	20
TEIL B: Umweltbericht	21
1. Einleitung	21
1.1 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung	21
2. Bestand und Bewertung	21
2.1 Änderungspunkt 1.0: Umwandlung von „Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung Militär)“ in „Gewerbliche Bauflächen“	22
2.2 Änderungspunkt 5.0: Umwandlung von „Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung Militär)“ in „Fläche für Gemeinbedarf“	24
2.3 Änderungspunkt 7.0: Umwandlung von „Ackerland“ in „Wohnbaufläche“	26
2.4 Änderungspunkt 9.0:	27
2.5 Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter	27
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	28
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	28
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	29
6. Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	29
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	29
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	29
9. Quellen	29

Anlage 1:

Konversion der militärischen Liegenschaft Conn Barracks: Schalltechnische Voruntersuchungen zur Machbarkeit von GE/GI-flächen vom 30.06.2014

Anlage 2:

Schalltechnische Untersuchung zur „Machbarkeitsstudie Conn Barracks“ vom 10.10.2017

Anlage 3:

Machbarkeitsstudie Conn Barracks vom 16.10.2017

TEIL A: Begründung zum Flächennutzungsplan

1. Vorbemerkung

Am 6. Dezember 2013 haben Geldersheims Bürgermeisterin Ruth Hanna Gube und Niederwerrns Bürgermeister Peter Seifert, Schweinfurts Oberbürgermeister Sebastian Remelé und Landrat Florian Töpfer, für den Landkreis Schweinfurt im Rathaus Geldersheim die Satzung über den kommunalen Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark „Conn Barracks““ unterzeichnet. Die Fläche des zukünftigen Gewerbeparks umfasst die ehemalige US-Liegenschaft der „Conn Barracks“ und befindet sich flächenmäßig zu ca. 82,3 % auf der Gemarkung der Gemeinde Geldersheim.

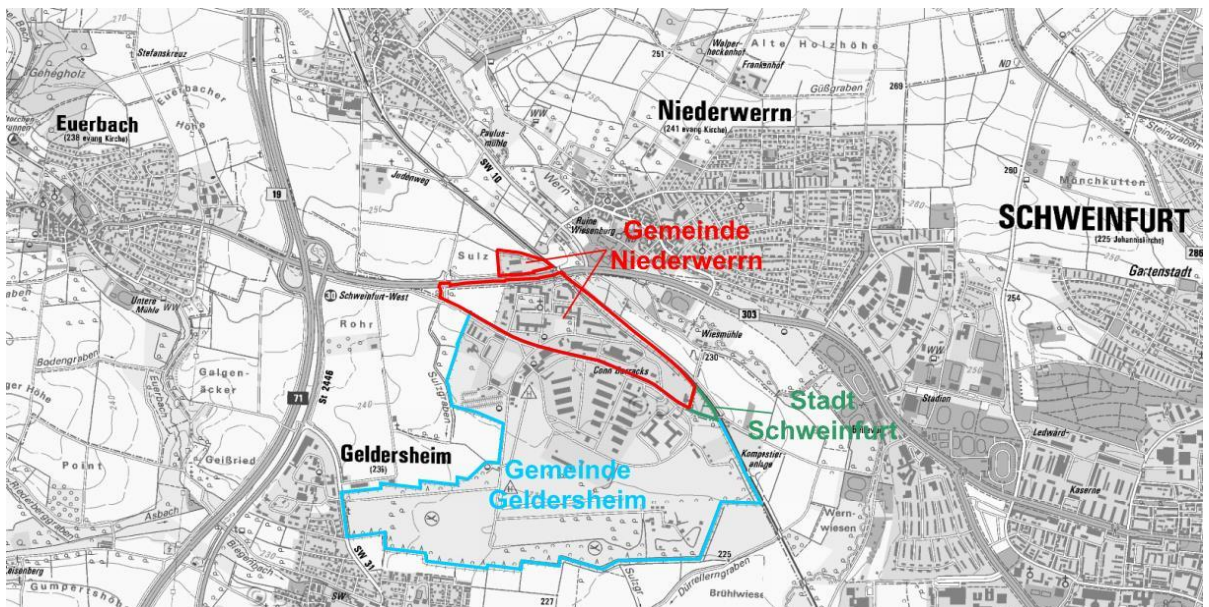


Abb. 1: Fläche der ehemaligen US-Liegenschaft „Conn Barracks“ (Kartengrundlage – Bayerische Vermessungsverwaltung)

Mit der Gründung des kommunalen Zweckverbands sollen die hoheitlichen Aufgaben insbesondere im Bereich der Bauleitplanung und Erschließung sowie der Wirtschaftsförderung bei der Umwandlung der Kaserne in einen interkommunalen Gewerbepark gebündelt werden. Im Zuge der Vorbereitungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet der „Conn Barracks“, hat die Gemeinde Geldersheim im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.07.2020 die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 31.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Umfang der Änderung bezieht sich vorwiegend auf die im derzeitigen genehmigten Flächennutzungsplan als „sonstiges Sondergebiet“ (Zweckbestimmung Militär) dargestellten „Conn Barracks“ sowie deren verkehrliche Anbindung an die B 303. Dieser Bereich von etwa 167 ha soll auf Grundlage der „Machbarkeitsstudie Conn Barracks“ (16.10.2017) in „Gewerbliche Bauflächen“ (G) (94 ha),

„Extensive Landschaftsflächen“ (71 ha) und „Fläche für den Gemeinbedarf“ (1,8 ha) geändert werden.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde BAURCONSULT Architekten Ingenieure aus Haßfurt beauftragt.

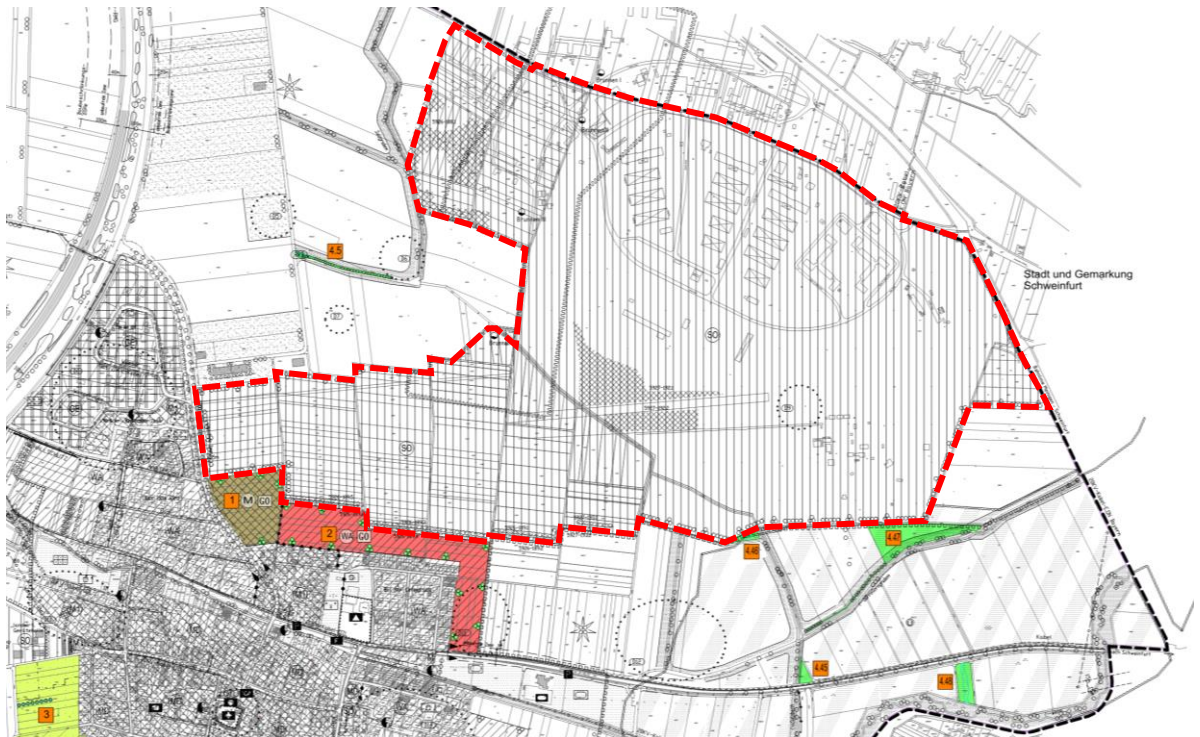


Abb. 2: Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Geldersheim genehmigt mit Bescheid vom 29.03.1977, in der Fassung der 3. Änderung mit integriertem Landschaftsplan vom 25.10.2018 (Kartengrundlage – Gemeinde Geldersheim); Rot = Umgriff des „Interkommunalen Gewerbeparks Conn Barracks“ auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Geldersheim

2. Planungsziel

Planungsziel der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim ist es, für die interkommunale Planung und Erschließung der Nachnutzung der US-Liegenschaft „Conn Barracks“, die Entwicklung des noch aufzustellenden interkommunalen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sicherzustellen.

3. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Geldersheim sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan der Planungsregion 3 „Main-Rhön“ maßgeblich. Darin wird Geldersheim dem allgemeinen ländlichen Raum sowie den Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet.

Das Landesentwicklungsprogramm enthält zur Siedlungsentwicklung, folgende für die vorliegende Planung relevante Vorgaben der Raumordnung:

- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind u.a. zulässig, wenn [...] ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist [...] und militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen.

Das geplante Gewerbeparks „Conn Barracks“ soll interkommunal auf einer militärischen Konversionsfläche entstehen und entspricht somit den Vorgaben der Landesplanung.

Der Regionalplan der Planungsregion 3 „Main-Rhön“ enthält für die vorliegende Planung, folgende relevante Vorgaben der Raumordnung:

- Teil A, Kapitel I Grundlagen der regionalen Entwicklung, Nr. 5: Es ist darauf hinzuwirken, dass nachteilige Auswirkungen der Konversion nach Möglichkeit unterbleiben bzw. vollwertig ausgeglichen werden.
- Teil A, Kapitel II Raumstruktur, Nr. 3.1: Auf eine Intensivierung der interkommunalen Kooperation ist hinzuwirken. Der Fortsetzung und Vertiefung der Zusammenarbeit in den bereits bestehenden und der Einrichtung neuer, von den Kommunen getragener Kooperationen kommt für die Entwicklung der Region besondere Bedeutung zu.
- Teil A, Kapitel II Raumstruktur, Nr. 3.2.1: Der interkommunalen Kooperation im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums Schweinfurt kommt besondere Bedeutung zu.
- Teil B, Kapitel II Siedlungswesen, Nr. 3.1: In Bezug auf die Ausweisung gewerblicher Bauflächen soll eine interkommunale Zusammenarbeit angestrebt werden. Bei der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten sollen verstärkt die Möglichkeiten der Flächenwiederverwendung geprüft und wahrgenommen werden.

Die Planungsziele der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim entsprechen den o.g. Vorgaben der Regionalplanung.

4. Lage und Größe der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim

Das Areal der „Conn Barracks“ befindet sich unmittelbar zwischen den Gemeinden Geldersheim, Niederwerrn und der Stadt Schweinfurt.

Der zukünftige interkommunale Gewerbepark soll über den nördlich bereits bestehenden Anschluss an die unmittelbar angrenzende Bundesstraße B303 erfolgen. Von dort aus besteht in ca. 750 m Entfernung eine Anbindung an die Bundesautobahn A71 (Anschlussstelle

Schweinfurt West). Weiterhin verfügt das Areal der „Conn Barracks“ im nördlichen Bereich, auf der Gemarkung Niederwerrn, über einen Gleisanschluss an die überregionale Bahnstrecke Schweinfurt – Meiningen – Erfurt.

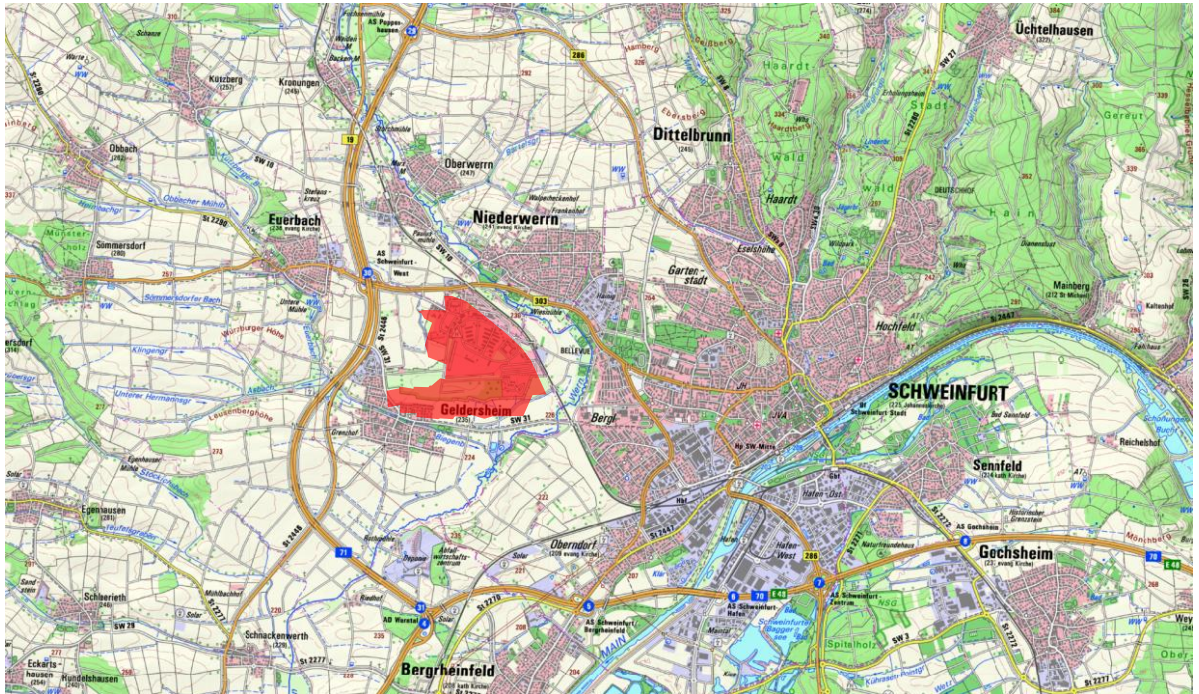


Abb. 3: Großräumige Lage des interkommunalen Gewerbeparks „Conn Barracks“ (Kartengrundlage – Bayerische Vermessungsverwaltung)



Abb. 4: Umgriff des interkommunalen Gewerbeparks „Conn Barracks“ auf dem Gebiet der Gemeinde Geldersheim (Kartengrundlage – Bayerische Vermessungsverwaltung)

5. Inhalte der 4. Änderung

Nr.	Bereich/Beschreibung	Flurstücknummer (Gmk. Geldersheim)	Größe
1.0	<p><u>Mittlerer und nördlicher Bereich des ehemaligen Kasernengeländes</u></p> <p>Dieser Bereich umfasst zu einem Großteil das bebaute Kasernenareal sowie Teile des ehemaligen Flugplatzes. Die Fläche ist bisher dem „sonstigen Sondergebiet Militär“ zugeordnet. Entsprechend der zukünftigen Nutzung für einen interkommunalen Gewerbepark wird der Bereich in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Gewerbliche Baufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.</p>	<p>990/2 (T), 1198/3 (T), 1208/2 (T), 1223/2 (T), 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242/2, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251 (T), 1252 (T), 1253 (T), 1254 (T), 1255 (T), 1256 (T), 1257 (T), 1258 (T), 1259 (T), 1260 (T), 1261 (T), 1262/2, 1326/4, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364 (T), 1365 (T), 1410/2 (T), 1411 (T), 1412 (T), 1413 (T), 1414 (T), , 1417/2 (T), 1419 (T), 1476 (T), 1477 (T)</p>	ca. 94 ha
2.0	<p><u>Verkehrsfläche Anbindung zur B303</u></p> <p>Diese Fläche war bisher teilweise dem „sonstigen Sondergebiet Militär“ bzw. als Flurweg der Fläche für Landwirtschaft zugeordnet. Gemäß der beabsichtigten zukünftigen öffentlichen Erschließungsfunktion für die gewerblichen Bauflächen wird die Fläche in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kategorie „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ zugeordnet.</p>	<p>990/2 (T), 5160</p>	ca. 0,4 ha
3.0	<p><u>Naturschutzfachlich wertvolle Flächen im südlichen Bereich des ehemaligen Kasernengeländes</u></p> <p>Im ehemaligen Kasernenareal befinden sich naturschutzfachlich wertvolle Bereiche, die zur Eingriffsminimierung, Erhaltung und Entwicklung von Bebauung frei gehalten werden sollen.</p>	<p>1052, 1053 (T), 1054 (T), 1055 (T), 1056 (T), 1057 (T), 1058 (T), 1059 (T), 1060 (T), 1061 (T), 1073/3, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120,</p>	ca. 65 ha

Nr.	Bereich/Beschreibung	Flurstücknummer (Gmk. Geldersheim)	Größe
	<p>So unter anderen die vorliegende Fläche im südlichen Bereich des Kasernenareals, die den ehemaligen Betriebshof sowie unbebaute Bereiche umfasst. Die bisher dem „sonstigen Sondergebiet Militär“ zugeordnet Fläche, soll nun im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Extensive Landschaftsfläche“ dargestellt werden.</p> <p>Ziel gemäß Machbarkeitsstudie (Stand: 16.10.2017):</p> <ul style="list-style-type: none"> - größtmöglicher Erhalt der großen Extensivwiesen und Sukzessionsbereiche im Süden des Plangebietes <p>Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Erschließung des Gewerbeparks gemäß Machbarkeitsstudie (Stand: 16.10.2017):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung von FFH-Flachland-Mähwiesen (Zielbiotop) - Rückbaumaßnahmen und ökologische Aufwertung versiegelter und bebauter Flächen (u.a. ehem. Betriebshof) - aktives Anlegen und Pflegen von zielartenspezifischen Lebensräumen (z.B. für Zauneidechsen) - Aufstellen eines Pflegeplans (Landschaftspflegekonzept) für die gesamten Freiflächen <p>Öffnung des Bereiches für Naherholung (Rad- und Wanderweg) sowie für Natur- und Umweltpädagogik (Naturlehrpfad).</p>	<p>1172/2, 1135/1, 1137/1 (T), 1197/2, 1198/3 (T), 1198/4, 1284/1, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1326/3, 1326/5 (T), 1326/6, 1331/1, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348/1, 1348/2, 1352/3, 1353/1, 1354/1, 1355, 1356, 1364 (T), 1365 (T), 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410/2 (T), 1410/3, 1411 (T), 1412 (T), 1413 (T), 1414 (T), 1415, 1416, 1417/2 (T), 1418/2, 1419 (T), 1420, 1421, 1476 (T), 1477 (T), 1479/1, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484</p>	

Nr.	Bereich/Beschreibung	Flurstücknummer (Gmk. Geldersheim)	Größe
4.0	<p><u>Naturschutzfachlich wertvolle Flächen im nordwestlichen Bereich des ehemaligen Kasernengeländes</u></p> <p>Einen weiteren naturschutzfachlich wertvollen Bereich, der im Hinblick auf Eingriffsminimierung, Erhaltung und Entwicklung von Bebauung frei gehalten werden soll, befindet sich im nordwestlichen Bereich des Kasernenareals. Die bisher dem „sonstigen Sondergebiet Militär“ zugeordnete Fläche, soll nun im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Extensive Landschaftsfläche“ dargestellt werden.</p> <p>Ziel gemäß Machbarkeitsstudie (Stand: 16.10.2017):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt von bei der Kartierung vor Ort festgestellten besonders wertvollen Bereichen der Streuobstwiesen und Parkanlagen im Nordwesten des Plangebietes <p>Vernetzung der Änderungsbereiche 3 und 4 durch die Neuanlage einer Landschaftshecke im Westen, entsprechend der bereits bestehenden die „Conn Barracks“ umgebenden Heckenstrukturen</p>	<p>1201/2, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208/2 (T), 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1223/2 (T), 1251 (T), 1252 (T), 1253 (T), 1254 (T), 1255 (T), 1256 (T), 1257 (T), 1258 (T), 1259 (T), 1260 (T), 1261 (T)</p>	ca. 6 ha
5.0	<p><u>Südwestlicher Bereich an der Kreisstraße SW 31</u></p> <p>Im Südwesten des ehemaligen Kasernenareals befindet sich an der Kreisstraße SW 31 gelegen eine unbebaute Fläche. Die Fläche ist bisher dem „sonstigen Sondergebiet Militär“ zugeordnet.</p> <p>Die Machbarkeitsstudie (Stand: 16.10.2017) wies in diesem Bereich eine</p>	<p>1053 (T), 1054 (T), 1055 (T), 1056 (T), 1057 (T), 1058 (T), 1059 (T), 1060 (T), 1061 (T)</p>	ca. 1,8 ha

Nr.	Bereich/Beschreibung	Flurstücknummer (Gmk. Geldersheim)	Größe
	<p>Sondergebietsfläche für Nahversorgung aus.</p> <p>Entsprechend den aktuellen Zielsetzungen der Gemeinde Geldersheim, wird die Fläche in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a dargestellt.</p> <p>Die am Südrand des geplanten Gebietes ca. 20m breite Landschaftshecke ist als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt.</p>		
6.0	<p><u>Wegeverbindung für den landwirtschaftlichen Verkehr</u></p> <p>Die Interkommunale Allianz Oberes Werntal hat 2016 ein Konzept für ein ländliches Kernwegenetz erarbeiten lassen. Unter der Nr. 240 wird darin ein ergänzender Kernweg vorgeschlagen, der in nord-südlicher Richtung durch den südlichen Bereich des ehemaligen Kasernenareals führen soll. Ein genauer Trassenverlauf wurde mit dem Hinweis auf die geplante gewerblich/industrielle Nachnutzung des Areals noch nicht festgelegt. Dieser sollte erst im Rahmen der Umsetzungsplanung geprüft und festgesetzt werden. Entsprechend der Überlegungen der Machbarkeitsstudie (Stand: 16.10.2017) für das Areal der „Conn Barracks“ wird ein Vorschlag für eine mögliche Trassenführung im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.</p>	1137/1 (T), 1198/3 (T), 1326/3 (T), 1326/5 (T), 1364 (T), 1365 (T), 1410/2 (T), 1411 (T), 1412 (T), 1413 (T), 1414 (T), 1415 (T), 1417/2 (T), 1419 (T)	-

Nr.	Bereich/Beschreibung	Flurstücknummer (Gmk. Geldersheim)	Größe
7.0	<p><u>Anpassung der Wohnbaufläche „Schreiberpfad“</u></p> <p>Die am östlichen Ortsrand südlich des Biegenbachs bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche wird entsprechend eines aktuell von der Gemeinde erarbeiteten Bebauungskonzeptes geringfügig nach Norden und Osten erweitert. Die im Entwurf des Bebauungsplanes nördlich anschließende Ausgleichsfläche sowie östliche Randeingrünung sind im Flächennutzungsplan dargestellt.</p> <p><i>Für weitere Hinweise siehe auch: Bedarfsbegründung - S. 12-13 Immissionsschutz - S. 15-16</i></p>	4124 (T), 4125 (T), 4126 (T), 4127 (T)	ca. 0,6 ha
8.0	<p><u>Ausgleichs- und Ökokontoflächen</u></p> <p><u>8.1</u></p> <p>Nachrichtliche Übernahme bereits im Zuge von Bebauungsplänen festgesetzter und realisierter Ausgleichsflächen</p> <p><u>8.2</u></p> <p>Neuausweisung einer Ökokontofläche</p>	<p>1098 (T) – hier: 3. Änd. Bebauungsplan „Brunnhöhe“.</p> <p>4733 (T), 4817 (T), 4988 (T), 4990 (T), 4991 (T), 4992 (T), 4996 (T), 4997 (T), 5021 (T) – hier: beim LfU gemeldete A+E-Fläche.</p> <p>4971</p>	<p>ca. 0,1 ha</p> <p>ca. 0,5 ha</p> <p>ca. 1,5 ha</p>
9.0	<p><u>Nachnutzung Brachfläche ehemalige Gärtnerei</u></p> <p>Die Nachnutzung des Bereichs der ehemaligen Gärtnerei sieht im nördlichen Teilbereich einen Ersatzneubau für das bestehende Alten – und Pflegeheim im Altort, für welches aus Gründen des baulichen Bestands und dem Standort</p>	1751, 1752/1 (SO)	ca. 0,6 ha (SO)

Nr.	Bereich/Beschreibung	Flurstücknummer (Gmk. Geldersheim)	Größe
	<p>gemäß aktueller Regelwerke keine Sanierung möglich ist.</p> <p>Südlich anschließend erfolgt in unmittelbarer Nähe eine gemischte Baufläche, welche für standortnahe Dienstleistungen zum Alten- und Pflegeheim sowie Wohnen genutzt werden soll.</p> <p>Darüber hinaus ist südlich der Frankensstraße eine Lückenschließung der bestehenden Wohnbebauung mit einer Darstellung als Wohnbaufläche vorgesehen.</p> <p>Der nördliche Teil soll als Sonstiges Sondergebiet Alten- und Pflegeheim, der Bereich in der Mitte als Gemischte Baufläche und der Bereich südlich der Frankensstraße gemäß ihrer zukünftigen Nutzung als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.</p>	<p>1750/1, 1749, 1748 (M)</p> <p>1863/3, 1863/2, 1863 und 1864/1 (W)</p>	<p>ca. 0,5 ha (M)</p> <p>ca. 1,1 ha (W)</p>

Darüber hinaus werden nachrichtlich folgende Darstellungen im Planteil aktualisiert:

- Geltungsbereich, Stand Vermessungsamt Mai 2019
- Herausnahme Trinkwasserschutzgebiet
- Aktualisierung festgesetzter Überschwemmungsgebiete
(Daten: WWA Bad Kissingen, Stand Juli 2019)
- Aktualisierung Bodendenkmäler
(Daten: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stand August 2019)
- Aktualisierung Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
(Daten: Regierung von Unterfranken, Stand Juli 2019)
- Aktualisierung Biotope
(Daten: Landesamt für Umwelt, Stand Juni 2019)
- Aktualisierung von Ausgleichsflächen im Bereich der „Conn Barracks“
- Anpassung der Schutzstreifenbreite bei Ferngasleitungen der Ferngas Netzgesellschaft mbH

Die hierzu in der Plangrundlage (3. Änderung Flächennutzungsplan) schwarzweiß dargestellten, nicht mehr aktuellen Planzeichen wurden mit roten Kreuzen durchgekreuzt und durch neue farbige Planzeichen ergänzt, sodass die Änderungen der hier vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gegenüber der Plangrundlage (3. Änderung) deutlich werden.

Bezüglich des Bedarfs zur Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche „Schreiberpfad“ (Änderung 7.0) wird auf Folgendes hingewiesen:

Bei der Ausweisung handelt es sich um die geringfügige Anpassung der bereits bestehenden Darstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan. Die Tiefe der bestehenden Flächenausweisung wird um rd. 25 m angepasst. Dadurch soll ausreichend Platz für eine sinnvolle und wirtschaftliche städtebauliche Überplanung und Erschließung der Wohnbaufläche bereitgestellt werden. Gleichzeitig sollen durch die Erweiterung der Ausweisung auch die Grenzen der umgebenden Siedlungsstrukturen aufgegriffen und somit eine städtebaulich kompakte Abrundung des östlichen Ortsrandes ermöglicht werden. Grundlage hierfür ist ein Bebauungskonzept der Gemeinde zur Erweiterung des bestehenden Wohnbaugebietes in diesem Bereich, welches sowohl die bisherige Flächendarstellung des Flächennutzungsplanes als auch die aktuelle geringfügige Erweiterung umfasst. Die ca. 25 m Tiefe Restfläche hin zum Wirtschaftsweg ist darin als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

Gemäß Demographie-Spiegel (Hrsg. Juli 2019) rechnet das Landesamt für Statistik mit einem Anstieg der Bevölkerung von Geldersheim auf rd. 3200 Einwohner bis zum Jahr 2031. Dies ist gemäß Demographie-Spiegel ein Anstieg von rd. 3,2 % gegenüber dem Referenzjahr 2017. Demnach besteht im selben Zeitraum gemäß dem Tool „Flächenmanagement Datenbank“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ein Bedarf von etwa 4 ha Wohnbauland. Dieser besteht zu etwa 60 % aus dem sog. Auflockerungsbedarf. Dieser ergibt sich u.a. aus der für die Zukunft zu erwartenden Auflockerungen im Bestand, die sich z. B. im Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten äußern.

Darüber hinaus wird auf den mittlerweile vorliegenden Bebauungsplanentwurf mit Begründung und der nun vorliegenden Schallimmissionsprognose verwiesen. Hierin wurde festgestellt, dass die Immissionen des Sportplatzes, des Gaststättenbetriebes, sowie der Nutzung der Sporthalle untersucht wurden. Hierbei wurde festgestellt, dass diese zu keinen Überschreitungen der zulässigen Richtwerte führen.

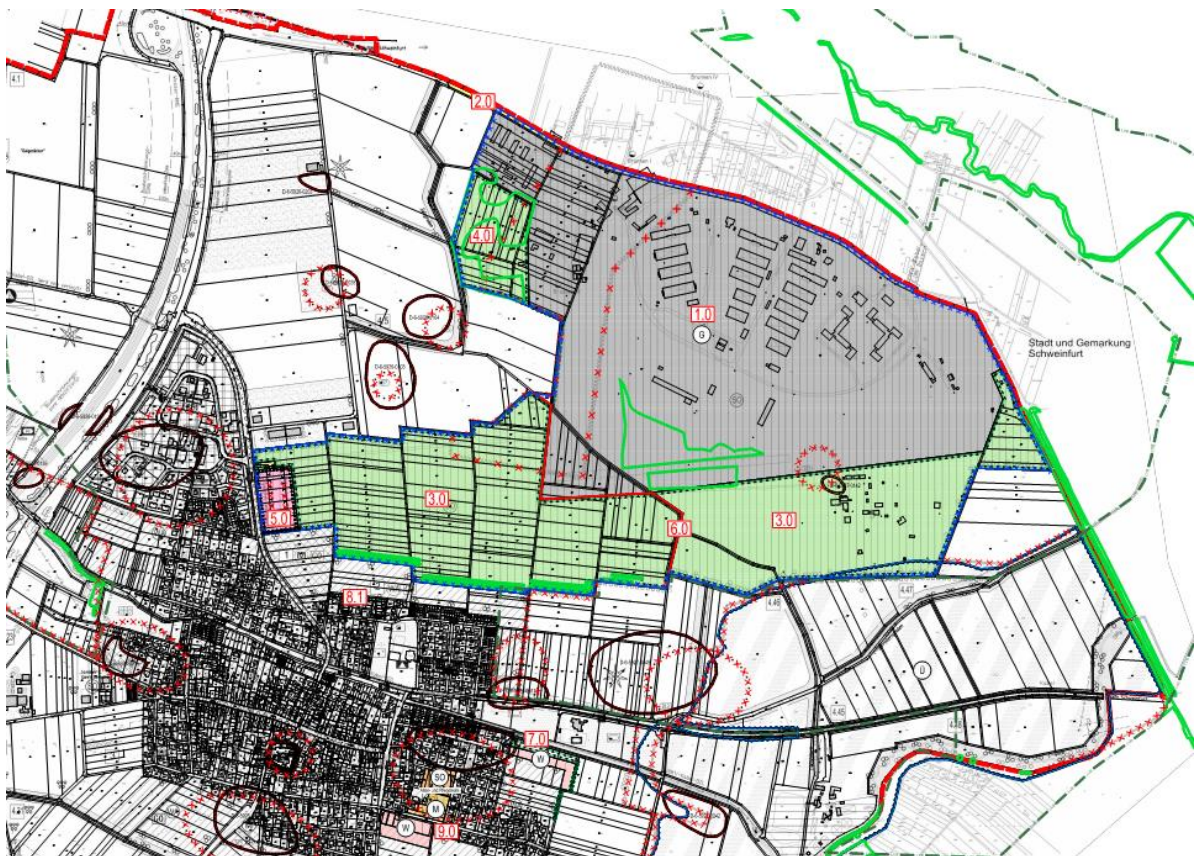


Abb. 5: Übersicht des Bereiches der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim, Stand 06.10.2021

6. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Das Areal der „Conn Barracks“ befindet sich in einer Schleife des Werntales. Für die Wern liegt ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet vor, das das Areal im südöstlichen Bereich tangiert. Der hiervon betroffene Bereich umfasst lediglich eine kleine Teilfläche im Süden des ehemaligen Betriebshofes, auf denen im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes die Entwicklung extensiver Landschaftsflächen vorgesehen ist und sich somit außerhalb geplanter Bauflächen befindet.

Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet wurde nachrichtlich in die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Gemäß Machbarkeitsstudie „Conn Barracks“ (Stand: 16.10.2017) wurden während der militärischen Nutzung von der US-Army vier Trinkwasserbrunnen zur Eigenversorgung auf den „Conn Barracks“ betrieben. Die Brunnen sind zwischenzeitlich stillgelegt. Festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete im Bereich der „Conn Barracks“ sind nicht vorhanden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wurde nachrichtlich angepasst.

Für die Regelung des Abflusses von zukünftig anfallendem Oberflächenwasser sind in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen zu treffen.

7. Denkmalschutz

Die Machbarkeitsstudie „Conn Barracks“ (Stand: 16.10.2017) weist darauf hin, dass *„in Folge des Endes der militärischen Nutzung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Bamberg eine Schutzwürdigkeit des vorhandenen Baubestandes im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes geprüft wurde. Im Ergebnis wurde durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, 2016 festgestellt, dass für den Baubestand keine Denkmalwürdigkeit nach Art. 1 DSchG besteht. Baudenkmäler sind auf der Konversionsliegenschaft damit nicht vorhanden.“*

Die Darstellung der Bodendenkmäler wurde nachrichtlich nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege aktualisiert (Stand 08/2019).

Das Landesamt für Denkmalpflege hat mit seiner Stellungnahme vom 14.09.2020 darüber hinaus nochmals konkret auf die beiden folgenden Bodendenkmäler hingewiesen, die sich unmittelbar im Bereich der geplanten Flächennutzungsplanänderungen befinden:

- D-6-5926-0016 - Siedlung der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums und des frühen bis späten Mittelalters sowie Bestattungsplatz des Endneolithikums.
- D-6-592 7-0142 - Bestattungsplatz des Endneolithikums.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Zudem weist das Landesamt für Denkmalpflege darauf hin, dass im Umfeld von Bodendenkmälern regelmäßig weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind. Weitere Planungen im Nahbereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde (gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.

8. Immissionsschutz

Conn Barracks:

Im Rahmen der Vorbereitungen zur Auslobung eines Wettbewerbes für die ehemalige US-Liegenschaft „Conn Barracks“ wurde vom Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“ eine Schalltechnische Voruntersuchung zur Machbarkeit von GE/-GI Flächen in Auftrag gegeben. Diese liegt als Anlage 1 der Begründung bei. Im Ergebnis der mit 30.06.2014 datierten schalltechnischen Voruntersuchungen wurde festgestellt, dass „eine gänzliche Belegung des „Conn Barracks“ Areal mit Industriegebietsflächen und auch nur

Gewerbegebietsflächen nicht möglich ist. Dennoch zeigt sich, dass am Standort im Kernbereich tagsüber eine industrielle Nutzung möglich erscheint.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde die Ergebnisse der Voruntersuchung durch die Erarbeitung einer vertiefenden Schalltechnischen Untersuchung konkretisiert (Stand 10.10.2017). Diese liegt als Anlage 2 der Begründung bei. Darin wurde aufbauend auf der o.g. schalltechnischen Voruntersuchungen von 2014 und einer im Rahmen der Machbarkeitsstudie konkretisierten Planungskonzeption, die grundsätzliche Realisierbarkeit von Industrie- und Gewerbeflächen mit industrie- und gewerbegebietstypischem Emissionsverhalten zur Tagzeit und Einschränkungen zur Nachtzeit durch eine Geräuschkontingentierung optimiert. Dabei wurden die bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Vorbelastungen und schützenswerte Nutzungen in der Umgebung der „Conn Barracks“ berücksichtigt.

In einer abschließenden Beurteilung führt die vertiefende Schalltechnische Untersuchung von 2017 zusammengefasst aus, dass die vorgesehenen Geräuschkontingente inkl. richtungsbezogenen Zusatz-Emissionskontingenten für die vorgesehenen Bauflächen eine übliche, gestaffelte gewerblich/industrielle Entwicklung mit Einschränkungen zur Nachtzeit in einer Größenanforderung von mindestens 100 ha ermöglichen.

Dabei weist das Gutachten darauf hin, dass der gewählte Ansatz ein worst-case-Szenario darstellt, bei dem alle Bauflächen (maximaler Flächenansatz) gleichzeitig zu allen Beurteilungszeiten maximal emittieren und sich dennoch die rechnerisch ermittelten Überschreitungen in einem Rahmen bewegen, der gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Demnach können die im Gutachten vorgeschlagenen Geräuschkontingente eine Grundlage bilden, um im Rahmen eines zukünftigen Bebauungsplanverfahrens anhand konkreter, aktueller Begutachtungen unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt des jeweiligen Verfahrens herrschenden Rahmenbedingungen (z. B. Vorbelastung, Immissionsorte, Bezugsflächen konkreter Planung) Geräuschkontingente für Gewerbe-/Industrie-/Sondergebietsflächen mit Einschränkung zur Nachtzeit verbindlich festzusetzen.

Hinweise zur Wohnbaufläche „Schreiberpfad“ (Änderung 7.0):

Nördlich der geplanten Wohnbaufläche befindet sich das bestehende Sportgelände mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sportgelände an der SW 31“. Das Sportgelände wird bereits durch die Wohnbebauung des Baugebietes „Oberer Schweinfurter Weg“ eingeschränkt. Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Überplanung der Wohnbaufläche sind daher weiterführende Untersuchungen zum Immissionsschutz notwendig. Diesbezüglich weist das Landratsamt -Immissionsschutz- in seiner Stellungnahme vom 17.09.2020 darauf hin, dass für die Bewertung der Geräuschimmissionen aus den verschiedenen Nutzungen der Sportanlagen die

Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18.BImSchV maßgebend ist. Hierzu wird angemerkt, dass zum derzeitigen Entwurf des Bebauungsplanes weiterführende Untersuchungen zum Immissionsschutz durchgeführt wurden. Darin wurde festgestellt, dass die Immissionen des Sportplatzes, des Gaststättenbetriebes, sowie der Nutzung der Sporthalle untersucht wurden. Hierbei wurde festgestellt, dass diese zu keinen Überschreitungen der zulässigen Richtwerte führen.

9. Altlasten

Die Zusammenführung vorhandener Daten verschiedener Behörden zur Bewertung der Altlasten- und Kampfmittelsituation der Liegenschaft „Conn Barracks“ Landkreis Schweinfurt vom 17.05.2016 und ein Ergebnisbericht zur Kampfmittelbelastungskarte vom 07.09.2011 sind im Rahmen der künftigen Erstellung eines Bebauungsplanes zu beachten.

Die umzuwandelnden Militärflächen sind in der Planzeichnung mit „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB) dargestellt. In die Legende wird auf das Kapitel 9 der Begründung hingewiesen.

10. Bestehende Stromleitungen

Die Unterfränkische Überlandzentrale weist in ihrer Stellungnahme vom 22.09.2020 auf folgende Anlagen innerhalb der Flächennutzungsplanänderungen hin:

1.0 (Ausweisung einer gewerblichen Baufläche):

An der nordöstlichen Grenze der Teilmaßnahme 1.0 verläuft ein 20 kV-Kabel. Der Schutzstreifen dieser Leitung beträgt 1 m beidseitig der Leitungstrasse und muss bei eventueller Bebauung oder Bepflanzung beachtet werden. Das Kabel ist im Rahmen weiterführenden Planungen zu beachten.

3.0 (Ausweisung einer extensiven Landschaftsfläche):

An der östlichen Grenze der Teilmaßnahme 3.0 befindet sich ein 20 kV-Kabel mit einem Schutzstreifen von 1 m beidseitig. Das Kabel ist im Rahmen weiterführenden Planungen zu beachten.

Darüber hinaus weist die Bayernwerk Netz GmbH in ihrer Stellungnahme vom 16.09.2020 darauf hin, dass sich im Bereich der Teilmaßnahme 1.0 (Ausweisung einer gewerblichen Baufläche) 20-kV-Kabel der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) befinden. Die Kabel sind im Rahmen weiterführenden Planungen zu beachten.

11. Geogefahren

Das Landesamt für Umwelt weist in seiner Stellungnahme vom 25.08.2020 darauf hin, dass im Planungsgebiet aktuell keine konkreten Georisiken bekannt sind. Der Untergrund besteht

allerdings aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen (Grundgips) des Mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr ist daher nicht völlig auszuschließen. Dies sollte bei entsprechenden Planungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

12. Kreisstraße SW 31

Das Landratsamt -Kreisstraßenverwaltung- weist in seiner Stellungnahme vom 11.08.2020 darauf hin, dass von den vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Punkt 5.0 (Ausweisung einer gemischten Baufläche) Kreisstraßenbelange berührt. Die vorgesehene Neuausweisung der Gemeinbedarfsfläche am nördlichen Ortsrand grenzt im Westen an den Verknüpfungsbereich der Kreisstraße SW 31. Hier ist entsprechend den Vorgaben des Art. 23, Abs. 1 Nr. 2 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) eine 15 m breite anbaufreie Zone einzuhalten und es sind keine direkten Zugänge und Zufahrten zur Kreisstraße möglich. Dieser Hinweis ist im Rahmen der späteren Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

13. Autobahn A 71

Die Autobahndirektion Nordbayern weist in ihrer Stellungnahme vom 11.08.2020 darauf hin, dass für die Aufstellung von Bebauungsplänen auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes folgendes zu beachten ist:

- Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfanges sowie das Errichten von Hochbauten gem. § 9 Abs. 1 FStrG dürfen nur außerhalb der 40 m-Bauverbotszone durchgeführt werden;
- Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerungseinrichtungen der BAB A71 zugeführt werden;
- Beleuchtungsanlagen (z. B. Stellplatzbeleuchtung u. dgl.) müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A71 nicht geblendet oder abgelenkt werden kann;
- Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB A71 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen;
- von geplanten Gewerbegebieten und Sondergebieten dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A71 beeinträchtigen können;
- gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

14. Ausgleichsflächen im Bereich der „Conn Barracks“

Im südlichen Bereich der „Conn Barracks“ finden sich Ausgleichsflächen, die aus Maßnahmen aus der Zeit der ehemaligen militärischen Nutzung hervorgegangen sind. Diese wurden bereits im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Umnutzung der „Conn Barracks“ aufgezeigt und berücksichtigt. Daher sind sie auch im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung durch die Ausweisung von extensiven Landschaftsflächen (Änderung Nr. 3.0) weitestgehend berücksichtigt. Lediglich im Bereich der geplanten Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf (Änderung Nr. 5.0) im südwestlichen Bereich wird eine dieser Ausgleichsflächen z.T. überplant. Die überplante Ausgleichsfläche ist im Planteil dargestellt. Entsprechende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind, auf Basis der in der Machbarkeitsstudie getätigten Voruntersuchungen, im Rahmen der weiterführenden Bebauungsplanung zu definieren.

AUFGESTELLT

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt
T +49 9521 696-0

Haßfurt, 06.10.2021



Markus Schlichting
Abteilung Städtebau

TEIL B: Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.1 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Ergänzend zur Begründung (vgl. Teil A, Kapitel 3) werden im Folgenden die natur- und umweltbezogenen Aussagen der Landes- und Regionalplanung dargestellt.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich des Geltungsbereiches stellen laut dem Regionalplan der Region (3) Main-Rhön ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet dar.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Region (3) Main-Rhön wird für das Schutzgut Wasser die relative Grundwasserneubildung überwiegend als „gering“ eingestuft. Das Rückhaltevermögen des Bodens für sorbierbare Stoffe ist im Plangebiet „standörtlich indifferent“ bis überwiegend „mittel“ im Süden. Für das Schutzgut Klima wird die Wärmeausgleichsfunktion als „gering“ im Norden bis „hoch“ auf den landwirtschaftlichen Flächen eingestuft. Die Wern dient als Frischlufttransportweg wobei die Region des Maintals grundsätzlich als inversionsgefährdet, bezogen auf die Kaltluftentstehung, gilt. Für die Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild fällt das Untersuchungsgebiet unter den Landschaftsbildraum „städtischer Raum Schweinfurt“, die naturbezogene Erholung wird südlich des Geltungsbereiches als potenziell geeignet mit hohen Entwicklungsmöglichkeiten angesehen und weist eine geringe Eigenart auf.

2. Bestand und Bewertung

Um die Ergebnisse für die ausgewählten Standorte vergleichbar und transparent zu machen, erfolgt eine detaillierte Bewertung der Umweltauswirkungen in tabellarischer Form. Die Tabellen enthalten jeweils die Schutzgüter, die Stufe der Beeinträchtigung und die Erläuterung der Bewertung. Die durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen werden in „hohe“, „mittlere“ und „geringe“ Erheblichkeit gegliedert.

2.1 Änderungspunkt 1.0: Umwandlung von „Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung Militär)“ in „Gewerbliche Bauflächen“

Schutzgüter	Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen	
Boden und Mittel Fläche	Mittel	<ul style="list-style-type: none"> - Im Norden bereits großflächige Versiegelung vorhanden - Südlich des Kasernenareals großflächige Extensivwiese, die sich positiv auf die Filterfunktion der Böden auswirkt - Durch die Ausweisung als gewerbliche Baufläche sind zusätzliche Versiegelungen von derzeit unbebauten Flächen zu erwarten, wodurch sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen. - Eine umfassende Beschreibung der betroffenen Flurstücke und Flächengröße ist der Begründung zum FNP zu entnehmen (vgl. Begründung - Kapitel 5) - Im Bereich der Liegenschaft „Conn Barracks“ wurden Bewertungen zur Altlasten- und Kampfmittelsituation durchgeführt, welche im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten sind (vgl. Begründung – Kapitel 9)
Wasser	Mittel	<ul style="list-style-type: none"> - Das geplante Gewerbegebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten, westlich der Wern - Durch die geplante Änderung zu einem Gewerbegebiet kommt es zu einem erhöhten Versiegelungsgrad, was sich negativ auf die Grundwasserneubildungsrate sowie auf einen erhöhten Oberflächenabfluss auswirkt. Verbindliche Festsetzungen zur Regelung des zukünftig anfallenden Oberflächenwassers sind im Rahmen der Bauleitplanung zu treffen - Im Plangebiet sind stillgelegte Trinkwasserbrunnen vorhanden (vgl. Begründung - Kapitel 6), welche im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind
Klima / Luft	Mittel	<ul style="list-style-type: none"> - Die süd- sowie südwestlich gelegenen Wiesenflächen dienen als Kaltluftstehungsflächen, welche jedoch aufgrund der Gehölze im Süden keinen wertvollen Siedlungsbezug aufweisen. Die Gehölze bilden eine Barriere und verhindern so den Kaltluftstrom in südliche Richtung in das Siedlungsgebiet

		<ul style="list-style-type: none"> - Die nördliche Fläche weist bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf, weshalb dort eine gewisse Vorbelastung durch Wärmeabstrahlung von Gebäuden und Verkehrsfläche vorhanden ist - Im Rahmen der Bauleitplanung sind potenzielle Belastungen durch mögliche Schadstoffemissionen zu berücksichtigen
Tiere und Pflanzen	Mittel	<ul style="list-style-type: none"> - Im Süden und Südwesten der geplanten gewerblichen Baufläche befinden sich mäßig extensiv genutzte, artenarme Grünlandflächen, welche zum Teil als Flächen der Biotopkartierung Bayern ausgewiesen sind - Diese Flächen haben eine hohe Bedeutung für den Artenschutz vor allem für bodenbrütende Vogelarten - Im Rahmen der Machbarkeitsstudie im Jahr 2017 wurde eine umfangreiche Bestandserhebung zu Arten und Biotoptypen durchgeführt sowie eine Bewertung zur Ermittlung der Ausgleichsfaktoren erarbeitet. Die Machbarkeitsstudie dient als Grundlage zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs im Rahmen der Bauleitplanung und gibt Hinweise zu geeigneten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Landschaftsbild	Gering	<ul style="list-style-type: none"> - Durch die vorhandene Bebauung ist das Landschaftsbild bereits vorbelastet, ebenso verhindert die vorhandene Ein- und Durchgrünung im Norden und Osten des Plangebietes eine störende Fernwirkung - Im Süden und Westen des geplanten Gewerbegebietes sind im Rahmen des Bebauungsplans geeignete Gestaltungsmaßnahmen zu formulieren, um eine Beeinträchtigung der südlich gelegenen geplanten Grünflächen zu unterbinden
Mensch	Gering	<ul style="list-style-type: none"> - Derzeit ist durch die allseitig eingezäunte Fläche keine Erholungsnutzung möglich - Die geplante Gewerbegebietsfläche ist zum größten Teil bereits bebaut, weshalb in diesen Bereichen keine Naherholungsfunktionen nachträglich verloren gehen - Durch die Änderung im Flächennutzungsplan der südlichen Teilfläche des ehemaligen Gebietes der Conn Barracks in eine Grünfläche, entsteht eine Abstandsfläche zu den Wohnbebauungen

		- Im Rahmen der Machbarkeitsstudie von 2017 wurden eine Schalltechnische Voruntersuchung sowie eine vertiefende Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Unter Betrachtung eines Worst-Case-Szenarios konnten die rechnerisch ermittelten Überschreitungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten (vgl. Begründung zum Bebauungsplan – Kapitel 8)
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht vorhanden bzw. nicht berührt

2.2 Änderungspunkt 5.0: Umwandlung von „Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung Militär)“ in „Fläche für Gemeinbedarf“

Schutzgüter Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen

Boden und Fläche	Hoch	<ul style="list-style-type: none"> - Durch die Ausweisung als „Fläche für Gemeinbedarf“ sind Versiegelungen von derzeit unbebauten Flächen zu erwarten, wodurch sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen - Derzeit stellt die Fläche eine Wiesenbrache dar, was sich positiv auf die Filterfunktion und Eintragung von Stoffen auswirkt - Eine umfassende Beschreibung der betroffenen Flurstücke und Flächengröße ist der Begründung zum FNP zu entnehmen (vgl. Begründung - Kapitel 5) - Im Bereich der Liegenschaft „Conn Barracks“ wurden Bewertungen zur Altlasten- und Kampfmittelsituation durchgeführt, welche im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten sind (vgl. Begründung – Kapitel 9)
Wasser	Hoch	<ul style="list-style-type: none"> - Die geplante „Fläche für Gemeinbedarf“ liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten - Durch die geplante Änderung zu einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ kommt es zu einem erhöhten Versiegelungsgrad, was sich negativ auf die Grundwasserneubildungsrate sowie auf einen erhöhten Oberflächenabfluss auswirkt. Verbindliche Festsetzungen zur Regelung des zukünftig anfallenden Oberflächenwassers sind im Rahmen der Bauleitplanung zu treffen

Klima / Luft	Mittel	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet dient derzeit als Kaltluftentstehungsfläche und trägt aufgrund der Siedlungsnähe zur Wärmeausgleichsfunktion und Frischluftzufuhr bei. Durch eine Überbauung gehen diese Funktionen verloren - Mögliche erhebliche Schadstoffemissionen sind durch die Änderung in eine gemischte Baufläche nicht zu erwarten
Tiere und Pflanzen	Hoch	<ul style="list-style-type: none"> - Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Gehölzstreifen mittlerer Altersausprägung. Die restliche Fläche stellt eine Grünlandbrache dar - Die Fläche hat eine hohe Bedeutung für den Artenschutz - Im Rahmen der Machbarkeitsstudie im Jahr 2017 wurde eine umfangreiche Bestandserhebung zu Arten und Biotoptypen durchgeführt sowie eine Bewertung zur Ermittlung der Ausgleichsfaktoren erarbeitet. Diese dient als Grundlage zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs im Rahmen der Bauleitplanung - Der westliche Teilbereich wurde laut Machbarkeitsstudie als Ausgleichsfläche angelegt, weshalb hier ein Ausgleich 1:1 zu erbringen ist
Landschaftsbild	Gering	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet schließt direkt an den nordöstlichen Ortsrand sowie nördlich an eine gemischte Baufläche von Geldersheim an, weshalb es zu keiner Zerschneidung der Landschaft kommt - Im Osten an das Plangebiet schließt eine offene und weitläufige Grünlandfläche an. Zur Eingliederung des Ortsrandes in das Landschaftsbild sind geeignete Maßnahmen und Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung zu formulieren
Mensch	Mittel	<ul style="list-style-type: none"> - Derzeit ist durch die allseitig eingezäunte Fläche keine Erholungsnutzung möglich - Durch die Nähe zum Ortsrand gehen hier potenzielle Flächen für die Naherholung verloren - Im Rahmen der Bauleitplanung sind vom Plangebiet ausgehende Lärmemissionen zu prüfen und bei Bedarf geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung zu treffen
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht vorhanden bzw. nicht berührt

2.3 Änderungspunkt 7.0: Umwandlung von „Ackerland“ in „Wohnbaufläche“

Schutzgüter	Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen	
Boden und Fläche	Mittel	<ul style="list-style-type: none"> - Derzeit wird die Fläche ackerbaulich genutzt - Durch die Ausweisung als „Wohnbaufläche“ sind Versiegelungen mittlerer Eingriffsschwere von derzeit unbebauten Flächen zu erwarten - Eine umfassende Beschreibung der betroffenen Flurstücke und Flächengröße ist der Begründung zum FNP zu entnehmen (vgl. Begründung - Kapitel 5)
Wasser	Mittel	<ul style="list-style-type: none"> - Die geplante „Wohnbaufläche“ liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten, südlich des Biegenbaches - Durch die geplante Änderung zu einer „Wohnbaufläche“ kommt es zu einem geringen bis mittleren Versiegelungsgrad, was sich negativ auf die Grundwasserneubildungsrate sowie auf einen erhöhten Oberflächenabfluss auswirkt. Verbindliche Festsetzungen zur Regelung des zukünftig anfallenden Oberflächenwassers sind im Rahmen der Bauleitplanung zu treffen
Klima / Luft	Gering	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der geringen Flächengröße der bestehenden Gebietserweiterung gehen keine relevanten Flächen zur Frischluftzufuhr und Wärmeausgleichsfunktion verloren - Durch die Ausweisung im FNP als Wohnbaufläche sind keine großen Bauten zu erwarten, welche durch Wärmeabstrahlungen das Ortsklima erheblich beeinflussen
Tiere und Pflanzen	Gering	<ul style="list-style-type: none"> - Die intensiv bewirtschafteten Ackerflächen weisen kein wertvolles Artenreichtum auf - Die Ackerflächen können als ein potenzielles Habitat für bodenbrütende Vogelarten dienen, jedoch ist aufgrund der Siedlungsnähe von einer hohen Störung auf den Flächen auszugehen - Im Rahmen der Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich festzusetzen. Hierzu wurde bereits im Norden an die Wohnbaufläche anschließend eine Ausgleichsfläche mit ca. 0,4 ha ausgewiesen, welche nach überschlägiger Berechnung bei einem Ausgleichsfaktor von 1,0

		(Wohnbaufläche ca. 06, ha) den vollständigen Ausgleichsbedarf nicht abdecken kann
Landschaftsbild	Gering	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet schließt direkt an den östlichen Ortsrand sowie nördlich an eine Wohngebietsfläche von Geldersheim an, weshalb es zu keiner Zerschneidung der Landschaft kommt - Im Osten an das Plangebiet schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Zur Eingliederung des Ortsrandes in das Landschaftsbild sind geeignete Maßnahmen und Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung zu formulieren
Mensch	Gering	<ul style="list-style-type: none"> - Die landwirtschaftliche Fläche weist keine Funktion zur Naherholung auf - Im Rahmen der Bauleitplanung ist mittels Immissionschutzgutachten eine potenzielle Einwirkung auf das Wohngebiet zu prüfen
Kultur- und Sachgüter	Gering	<ul style="list-style-type: none"> - Im Westen liegt das Plangebiet randlich innerhalb des Bodendenkmals D-6-5926-0016 - Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu berücksichtigen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unterliegen

2.4 Änderungspunkt 9.0:

Hierbei handelt es sich um die Änderung von der Zweckbestimmung des Sondergebietes bzw. die Änderung von Sonder- in Mischgebiet und Wohnbaufläche. Da die ursprüngliche Flächennutzung bereits als Sonder- bzw. allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, ergeben sich aus dieser Änderung keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter.

2.5 Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter

Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern sind gegeben. So bestehen Wechselwirkungen bei der Darstellung von Wohnbauflächen, Gemischten Bauflächen, Verkehrsflächen und Gewerbegebieten durch Versiegelung zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, sowie Tiere und Pflanzen. Es ergeben sich durch diese Wechselwirkungen jedoch keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen sind.

Eine Verstärkung der Auswirkungen durch die Wechsel- und Summenwirkungen der einzelnen Planungen entsteht nicht, da die Darstellungen unterschiedliche Bereiche des Gemeindegebietes betreffen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

1.0 Umwandlung von „Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung Militär)“ in „Gewerbliche Bauflächen“

Erfolgt die geplante Ausweisung einer gewerblichen Baufläche nicht, würde die ehemalige Kaserne weiterhin brachliegen.

5.0: Umwandlung von „Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung Militär)“ in „Fläche für Gemeinbedarf“

Ohne der geplanten Ausweisung der gemischten Baufläche würde die Grünlandbrache weiter erhalten bleiben und bei ausbleibender Bewirtschaftung sukzessive verbuschen.

7.0: Umwandlung von „Ackerland“ in „Wohnbaufläche“

Bei Nichtdurchführung der geplanten Erweiterung der Wohnbaufläche würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie „Conn Barracks“ (Stand: 16.10.2017) wurde eine umfangreiche Bestandserhebung bezüglich Arten- und Lebensräume durchgeführt und bereits geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert. Zudem wurde eine flächige Analyse des Kompensationsfaktors zur Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ durchgeführt. Die Machbarkeitsstudie dient als Grundlage zur Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen der Bauleitplanung.

Neben der Ermittlung von Ausgleichsflächen sind im Rahmen der Bauleitplanung ebenso Ausgleichsmaßnahmen zu benennen. Des Weiteren ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Betroffenheit von Arten zu erstellen und gegebenenfalls geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zu erstellen. Sämtliche Maßnahmen, die Verortung der Flächen und das zu erfassende Artenspektrum (die Höhere Naturschutzbehörde hat mit Stellungnahme vom 28.09.2020 bereits auf die Beachtung von Vögeln, insbesondere Saatkrähe, Feldhamster, Zauneidechse und Fledermäuse hingewiesen) sind einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde und gegebenenfalls auch mit der Höheren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich um die Konversion eines ehemaligen Kasernengeländes handelt und somit die Nutzbarmachung einer ungenutzten und bereits bebauten Fläche, wurden im Rahmen der 4. Flächennutzungsplanänderung keine alternativen Planungsmöglichkeiten geprüft. Die Prüfung der Art der baulichen Nutzung wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie „Conn Barracks“ (Stand. 16.10.2017) geprüft.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der fünfstufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden die einschlägigen Regelwerke herangezogen sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Die Datengrundlage war ausreichend.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Geeignete Maßnahmen zur Überwachung sind auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung zu formulieren.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Geldersheim stellt derzeit die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes auf, um für die interkommunale Planung und Erschließung der Nachnutzung der Liegenschaft Conn Barracks, die Entwicklung des noch aufzustellenden interkommunalen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sicherzustellen.

Die durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen des Umweltberichtes entsprechend einer dreiteiligen Skalierung bewertet. Erhebliche potenzielle Auswirkungen konnten bereits durch die Standortwahl entsprechend gemindert werden. Durch die Formulierung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Bebauungsebene können mögliche Auswirkungen auf die Umwelt weiter gemindert werden.

9. Quellen

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (2019): Rauminformationssystem Bayern RISBY; URL: <http://wirtschaft-risby.bayern.de/>

BAYERISCHEN LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): FIS Natur Online (FIN-Web), Augsburg URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm (aufgerufen 03.2020)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2007): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung ergänzte Fassung, Auflage Januar 2007.

REGIERUNG VON UNTERFRANKEN (2003): Landschaftsentwicklungskonzept Region Main-Rhön.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MAIN-RHÖN (2008): Regionalplan- Region Main-Rhön
(3)

AUFGESTELLT

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt
T +49 9521 696-0

Haßfurt, 06.10.2021



Matthias Ebner
Abteilung Landschaftsarchitektur