

Gemeinde Wachenroth, Ortsteil Horbach

10. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Bereich des Bebauungsplans „Horbach Nordwest“

**Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes
Stand Entwurf 06.08.2019**

1. Anlass, geplantes Vorhaben

Die Gemeinde Wachenroth verzeichnet auch in den Ortsteilen eine starke Nachfrage nach Geschäfts- und Wohnbauflächen, insbesondere von Einheimischen.

In Horbach sind daher mehrere Vorhaben in Planung. Südlich der Hauptstraße wird ein Bebauungsplan für Wohngebäude entwickelt. Nördlich der Hauptstraße liegt ein Projekt vor einen bereits ortsansässigen Gartenbaubetrieb zu erweitern. Dazu ist das Firmengelände, das momentan auf mehrere kleinere Standorte verteilt ist, zusammenzulegen und dem Betrieb die Errichtung von langfristig nutzbaren Betriebsgebäuden und Betriebseinrichtungen zu ermöglichen. Auch das Wohnhaus des Betriebsinhabers soll dort errichtet werden. Ein Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung. Der FNP/LP wird im Parallelverfahren geändert.



Abb. 1 oben: Luftbild Horbach West, Bayernatlas, Zugriff 23.08.2019, Planungsbereich weiß gestrichelt umrandet, unmaßstäblich

Beim Plangebiet handelt sich um eine als Wiese landwirtschaftlich genutzte Fläche am nordwestlichen Ortsrand. Südöstlich davon befinden sich zwei Wohnhäuser. Östlich der Fläche liegt ein Teil des Lagerplatzes des Gartenbaubetriebs.

2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP)

Der FNP/LP wurde am 21.10.2000 wirksam. Die jetzt vorliegende Änderung ist die 10. Änderung.

Das Planungsgebiet liegt am Rand des Talgrunds des Fließchens „Reiche Ebrach“ und ist im südlichen Bereich bereits als „Gemischte Baufläche (M)“ gem. § 1 Abs. 1 Punkt 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Westlich und östlich grenzt ebenfalls gemischte Baufläche „M“ an.

Der nördliche Teil des Planungsgebietes sowie die daran angrenzenden Flächen sind im wirksamen FNP/LP als landwirtschaftliche Flächen (hellgrün) dargestellt. Sie werden überlagert von:

- Überschwemmungsgebiet (blaue Wellenlinie). Die Darstellung im wirksamen FNP ist überholt. Das Änderungsverfahren ist abgeschlossen (siehe dazu Seite 4, Punkt 5);
- Bereich in dem keine Aufforstungen vorgenommen werden sollen;
- Bereich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (T-Linie);
- und „Talbereich mit Bedeutung für Natur und Landschaft“ als graugrüne Struktur.

Entlang der Hauptstraße verläuft ein Hauptradweg. Schutzgebiete sind - ausser dem Überschwemmungsgebiet – nicht betroffen.

Am Nordrand von Horbach wird über rote Pfeile angezeigt, dass die Grenze der baulichen Entwicklung erreicht bzw. überschritten ist. Die Stallanlagen eines benachbarten Landwirts sind als Bestand im Grünland dargestellt. Hier wurde die Ortsrandlinie überschritten.

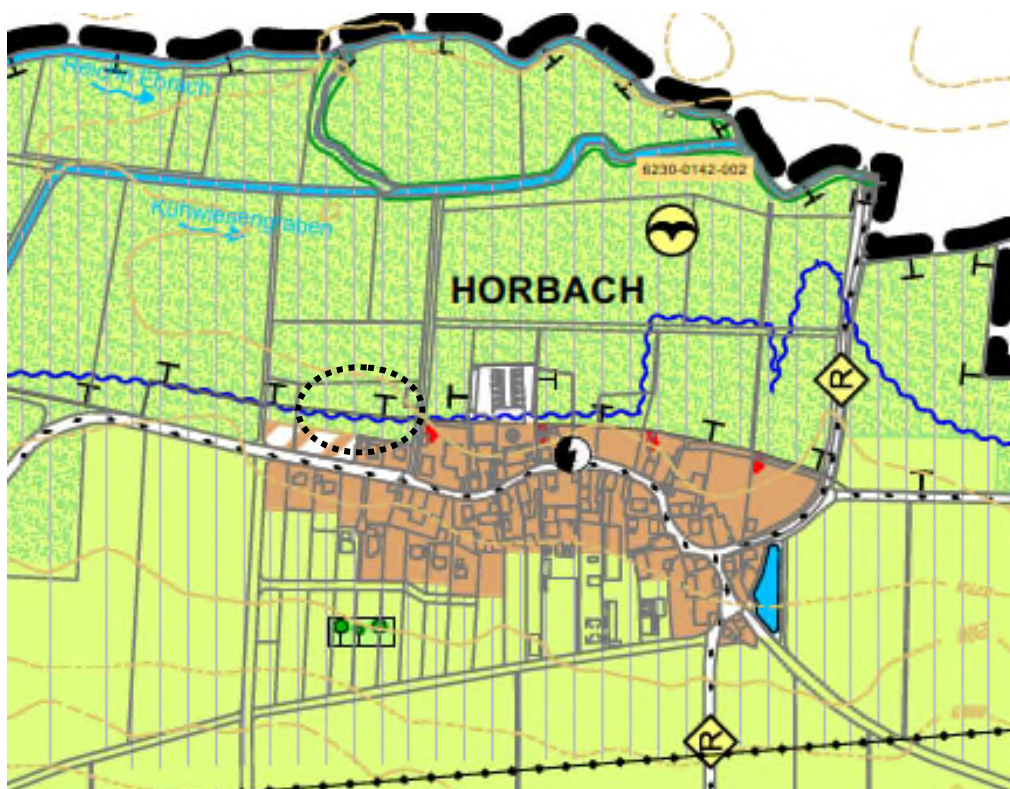


Abb. 2: Plan-ausschnitt aus dem wirksamen FNP/LP mit geplantem Änderungsgebiet (gepunktete schwarze Linie), ohne Maßstab

3. Planung

3.1. Wahl des Planungsverfahrens, Geltungsbereich

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Horbach Nordwest“ geändert. Es wird das „normale“ zweistufige Planungsverfahren gewählt.

Geltungsbereich:

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 1658 der Gemarkung Horbach.

3.2. Ziel und Zweck der Planung

Es soll ein Betriebshof für den Gartenbaubetrieb mit Betriebsgebäude (einer Fahrzeugunterstellhalle) sowie Fahrflächen und Schüttboxen entstehen. Das Wohnhaus des Betriebsinhabers mit Nebengebäuden ist darin enthalten.

Der östliche Teil des Änderungsbereichs umfasst den derzeitigen Lagerplatz des Betriebes. Er soll aufgelassen und in eine Grünfläche umgewandelt werden.

Für den Bereich der Ansiedlung des Gartenbaubetriebs mit Betriebswohnung wird die bereits vorhandene Darstellung von gemischter Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO erweitert.

Der Bereich in dem der Rückbau der derzeitigen Lagerflächen stattfindet, soll teilweise mit Obstbäumen begrünt werden und als Wiesenfläche den Ortsrand wesentlich bestimmen. Der Bereich wird künftig als „Grünfläche mit Bedeutung für das Ortsbild“ dargestellt.

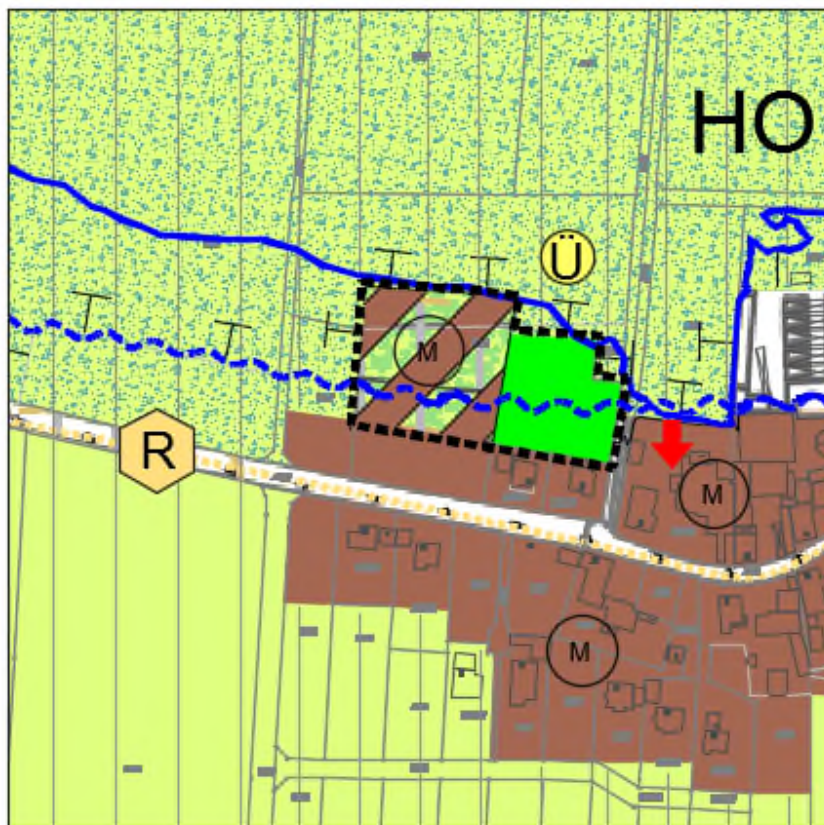


Abb. 3: Auszug aus der geplanten Änderung des FNP/LP, Stand Vorentwurf August 2019

Erläuterung zur Darstellung:
Im wirksamen FNP/LP ist die damalige Erweiterung der gemischten Baufläche (M) als braun/weiß gestreifte Fläche enthalten. Diese Darstellung wird in der 10. Änderung aufgegeben. Der wirksame Bestand der M-Fläche wird vollflächig als braune M-Fläche dargestellt. Die jetzt in der 10. Änderung geplante Erweiterung erhält die gestreifte Darstellung als „geplant“.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung, Müllentsorgung:

Die Erschließung der neuen Bauflächen erfolgt über die vorhandene Ortsstraße.

In der öffentlichen Straße sind bereits alle erforderlichen Infrastrukturleitungen vorhanden. An diese ist anzuschließen.

Müllgefäße sind am Abholtag an den Straßenrand der Hauptstraße zu bringen.

Abwasserbeseitigung:

Der Ortsteil Horbach ist im Trennsystem erschlossen. Alle Maßnahmen der Entsorgung sind durch Fachplaner nach den Vorgaben des Merkblattes DWA – M 153 durchzuführen. Die Kapazitäten werden im Planungsverlauf von der Gemeinde geprüft.

Die Regenentwässerung hat gemäß Merkblatt DWA-M 153 zu erfolgen. Bei Versickerung sind Vorgaben zu beachten. Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine vorhandene Pumpleitung von Fl.-Nr. 1658/1 Richtung Westen muss verlegt werden, da sie sonst unter dem geplanten Gebäude hindurchführen würde. Im Bebauungsplan findet sich ein entsprechender Vermerk. In der FNP-Änderung ist dies nicht dargestellt. Das Grundstück der Pumpstation sollte eigentlich als „Fläche für Versorgungseinrichtungen, Pumpstation“ gelb mit Plansymbol im FNP enthalten sein.

Grundwasser:

Über Grundwasserstände mit möglichen negativen Folgen auf Bauwerke ist derzeit nichts bekannt.

Telekommunikation:

Für die Versorgung des neuen Gebäudes sind neue Kabel für Telekommunikation und Stromversorgung zu verlegen. Die Versorger sind bei konkreten Baumaßnahmen rechtzeitig zu verständigen und an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

5. Wasserwirtschaftliche Belange:

Im Plan sind zwei Hochwasserlinien enthalten. Die durchgehende blaue Linie stellt das aktuell gültige Überschwemmungsgebiet dar (mit Verordnung vom 01.07.2019 festgesetzt, Quelle Bayernatlas, Zugriff 26.08.2019).

Die unterbrochene blaue Linie ist die frühere Darstellung, die mit der neuen Verordnung unwirksam geworden ist. Das frühere Überschwemmungsgebiet wurde übergangsweise aufgenommen und dient lediglich zur Orientierung und zur Nachvollziehbarkeit der Veränderungen. Es wird nach Beendigung der Planung ausgeblendet.

Erst durch die Änderung des Überschwemmungsgebietes konnte eine Baulandausweisung in der vorliegenden Form ermöglicht werden.

6. Alternativenprüfung

Für das Plangebiet wurden Varianten mit kleineren Bauflächen geprüft. Da der Bedarf für eine großflächige Bebauung jedoch betrieblich notwendig ist, wurde der jetzt dargestellten, größeren Variante der Vorzug gegeben.

Eine Verlagerung des bestehenden Betriebes in ein Gewerbegebiet wurde vom Eigentümer nicht in Betracht gezogen. Auch aus Gründen der Ortsentwicklung ist es positiv, kleinere verträgliche Gewerbebetriebe in den Ortsteilen zu haben. Sie bieten einige Arbeitsplätze und beleben das Dorf.

Es sind klassische Kleinbetriebe, die optimal in eine gemischte Baufläche passen.

7. Denkmalschutz, Immissionsschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmäler bekannt.

In einer früheren Planung des Büros Höhnen und Partner wurde bezüglich des Schallschutzes in der damaligen Einbeziehungssatzung die Höhe der Einhausung von Schüttboxen geregelt. Sie waren damals sehr nahe an der bestehenden Wohnbebauung festgesetzt.

In der vorliegenden Bebauungsplanung (siehe B-Plan) sind sie weit abgerückt. Da zudem der Gartenbaubetrieb nicht in der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr wirtschaftet, sind in der FNP-Änderung keine Hinweise zum Schallschutz erforderlich (z.B. Planzeichen 15.6. PlanzV).

Aufgestellt zum Planstand 06.08.2019



STADT & LAND
Matthias Rühl
Wilhelmstraße 30
91413 Neustadt/Aisch