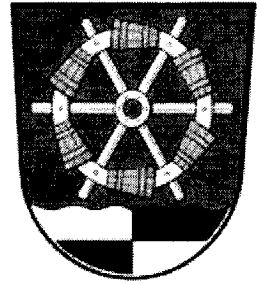


# Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Gemeinde Möhrendorf

1. Änderung



Bereich Westliche Hauptstraße

## Begründung

### Rechtsplan

Bearbeitung:

INSUMMA Planungsgesellschaft mbH  
Neudorfer Straße 03  
90402 Nürnberg  
Tel.: 0911/92618-0  
Fax: 0911/92618-36  
Info@insumma.de

Datum:

Stand\_28.09.06, 20.11.06, 06.02.07, redaktionell ergänzt am  
18.06.07; ergänzt 23.10.07, Einarbeitung der  
Abwägungsergebnisse (vom 13.11.07) 03.12.07

**INHALT**

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel, Erfordernis und Verfahrensablauf .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen .....</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtliche Grundlagen .....	4
2.2	Kartengrundlage und Geltungsbereich .....	4
<b>3</b>	<b>Änderungen im Detail, Westliche Hauptstraße.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung.....</b>	<b>7</b>

## **1 ANLASS, ZIEL, ERFORDERNIS UND VERFAHRENSABLAUF**

### **Anlass und Ziel**

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Möhrendorf ist aus dem Jahr 2004, mittlerweile haben sich für zwei Standorte im Ortsteil Möhrendorf neue Entwicklungen ergeben:

- am westlichen Ende der Hauptstraße wird das große Grundstück einer Hofstelle nicht weiter landwirtschaftlich genutzt; die Fläche ist im FNP bisher als „gemischte Baufläche“ dargestellt
- im südlichen Siedlungsgebiet wird die noch verbliebene, gewerbliche Nutzung eines Grundstücks eingestellt; die Fläche ist im FNP bisher als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt

Der Gemeinderat Möhrendorf hat aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken zur Wohnbebauung die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen beschlossen mit dem Ziel, Ausweisung der Nutzungsart als „Allgemeines Wohngebiet“.

Gemäß Beschluss vom 14.11.2006 wird auch die geforderte erste Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt. Vorgesehen ist die Darstellung beider Flächen als Wohnbauflächen.

### **Verfahren**

Die erste Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan erfolgt im Regelverfahren nach § 3 und § 4 BauGB. Der Planungsumgriff entspricht dem Geltungsbereich der jeweiligen Bebauungspläne, hier:

- BP „Westliche Hauptstraße B 19/12“ (der Entwurf dieses Bebauungsplanes liegt vom 01.09.06 bis zum 01.10.06 öffentlich aus)
- BP „Meisenweg Nr. 19/2D“ (der Vorentwurf dieses Bebauungsplanes liegt vom 01.09.06 bis zum 01.10.06 öffentlich aus)

Mit der Ausarbeitung der Änderungsplanung des Flächennutzungsplanes wurde die INSUMMA Projektgesellschaft mbH, Nürnberg, bzw. die Nachfolgegesellschaft INSUMMA Planungsgesellschaft mbH, Nürnberg beauftragt.

Nach Einreichung der Planunterlagen mit Stand Rechtsplan Juni 2007 wurde nur der Bereich „Meisenweg“ von der Regierung von Mittelfranken mit Schreiben vom 28.09.2007 genehmigt.

Für den Bereich „Westliche Hauptstraße“ werden erneut die Unterlagen eingereicht, hier Planunterlagen mit Stand Rechtsplan 23.10.2007. Die Planzeichnung und die Begründung vom 23.10.2007 nehmen in erster Linie Bezug auf den Bereich „Westliche Hauptstraße“, auf den Bereich „Meisenweg“ wird nur noch hier in der Begründung hingewiesen, wenn es der Erläuterung bzw. dem Änderungsverfahren dienlich ist.

Zur Erreichung der Genehmigung zum Bereich „Westliche Hauptstraße“ durch die höhere Verwaltungsbehörde, hier die Regierung von Mittelfranken, wurde nach Auslegung des Entwurfs, die Abwägung der Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange, hier des Wasser- und Schifffahrtsamtes zum Bereich „Westliche Hauptstraße“ vom 06.02. und 15.05.2007 aufgehoben. Am 13. November 2007 wurde eine neue Abwägung zu dieser Stellungnahme durchgeführt und der Feststellungsbeschluss durch den Gemeinderat gefasst.

Die Planung wurde durch Einarbeitung der Abwägungsergebnisse zur Fassung 23.10.07 ergänzt. In der Begründung vom Oktober 2007 wurden Aussagen zum Sachverhalt Schiffslärm und Einhaltung von Richtlinien, Grenzwerten ergänzt; die Planzeichnung auf den Bereich „Westliche Hauptstraße“ ausgerichtet.

## **2 GRUNDLAGEN**

### **2.1 Rechtliche Grundlagen**

Grundlage des Flächennutzungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Die Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht kann nach § 2 (4) Satz 5 BauGB kann auf die zusätzliche oder erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

### **2.2 Kartengrundlage und Geltungsbereich**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) erstellt. Der Bereich für den die Änderung zutrifft, ist markiert.

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Möhrendorf, am westlichen Rand des Ortskernes, Umfang 0,5 ha (Bereich „Westliche Hauptstraße“).

## **3 ÄNDERUNGEN IM DETAIL, WESTLICHE HAUPTSTRAßE**

### **Geltungsbereich an der Hauptstraße (s. a. BP „Westliche Hauptstraße B 19/12“)**

Die folgenden Darstellungen werden durch die 1. Änderung ersetzt:

- Die „gemischte Baufläche“ wird durch eine „Wohnbaufläche“ ersetzt
- Das amtlich kartierte Biotop Nr. 231.03 Ufergehölz (Darstellung als rote Linie mit der Bezeichnung G 231.03), das im rechtsgültigen FNP mitten durch die Ackerflächen läuft, wird in seiner Lage korrigiert; es liegt an den Böschungen des Main-Donaukanals und damit außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungspläne und des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung; eine Darstellung entfällt somit

Ergänzungen zum Entwurf:

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes, hier Immissionsschutz zum Vorentwurf, wird als Hinweis auf mögliche Lärmimmissionen durch den Schiffsverkehr auf dem Kanal, dieser Bereich im Entwurf mit dem Zeichen 15.6 der Planzeichenverordnung umgeben. Es liegen zwar keine Lärmmessungen und Verkehrszählungen vor; nach Angabe des Wasser- und Schifffahrtsamtes kann der Dauerlärmpegel eines Binnenschiffes 75 dB(A) betragen, gemessen in einem seitlichen Abstand von 25 m von der Bordwand; mit einer steigenden Schiffsfrequenz und einer Verlagerung auf die Nacht wäre zu rechnen. Die Geräuschimmissionen sind aber als ortsüblich zu qualifizieren.

In diesem Bereich sind nach Kenntnis des Landratsamtes keine Bodenbelastungen bekannt.

Ergänzung aus der Abwägung November 2007 zum Sachverhalt Schifffahrtslärm:

Durch den nahegelegenen Kanal können Geräuschbelästigungen für die geplante Wohnbaufläche nicht ausgeschlossen werden. Nach Aussage des Landratsamtes, (hier Schreiben vom 25.09.07 zum Entwurf des Bebauungsplanes Westl. Hauptstraße B 19/12) sind keine gesetzlichen Vorgaben bei der Bewertung der Geräusche durch Schifffahrtsbetrieb bekannt, zur Beurteilung sind hilfsweise die Grenzwerte der 16. BImSchV heranzuziehen. Als Rechtsgrundlage ist ferner die DIN 18005-1 vom Juli 2002 in diesem Schreiben aufgeführt.

Für eine Lärmabschätzung sind infolge Ermittlungen zum Schifffahrtsverkehr von Motorschiffen zu bestimmten Zeiten, v.a. Nachtzeiten, durchzuführen.

Mittlerweile liegt eine mündliche Aussage des Wasser- und Schifffahrtsamtes vor: gemäß Zählungen des Wasser- und Schifffahrtsamtes verkehrten das letzte Vierteljahr im Durchschnitt nachts 1-2 Schiffe.

Mit Schreiben des Landratsamtes, SG Immissionsschutz vom 08.10.2007 (s. Anlage) zur Flächennutzungsplanänderung und zum BP Westl. Hauptstraße B 19/12 sind aufgrund der o.g. Frequenz keine Überschreitungen der Orientierungswerte für Verkehrslärm zu befürchten. Empfehlungen für passive Schallschutzmaßnahmen werden dennoch aufgeführt.

#### 4 UMWELTBERICHT

Aufgrund der Entwicklung bzw. Aufgabe der Nutzungen auf großen Grundstücken am Rand der Wohnbebauung und der anhaltenden Nachfrage nach Wohnhäusern wird für diese Flächen jeweils ein Bebauungsplan aufgestellt und ein erstes Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchgeführt.

In den Bebauungsplänen „Westliche Hauptstraße B 19/12“ und „Meisenweg Nr. 19/2D“, wurde jeweils detailliert die Umweltprüfung durchgeführt und die Kompensation erörtert und abgehandelt.

Für die Umweltprüfung auf Ebene der Flächennutzung ergeben sich für beide Änderungsflächen, auch zum Bereich „Westliche Hauptstraße“, keine zusätzlichen oder erheblichen Umweltauswirkungen.

##### Ergänzung nach der Behördenbeteiligung zum Vorentwurf:

Die Hinweise der TÖB zur möglichen Lärmbelastung durch Schiffsverkehr auf dem Kanal im Bereich „Westliche Hauptstraße“ werden hiermit ergänzt.

Auf die Schutzzonen zu den Leitungen und Erdkabeln der EON wird verwiesen, die Darstellungen gewinnen aber erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Relevanz.

##### Ergänzung aus der Abwägung November 2007 zum Sachverhalt Schifffahrtslärm im Bereich Westliche Hauptstraße:

Durch die geplante Bebauung im Bereich Westliche Hauptstraße entstehen nach wie vor keine erheblichen Umweltauswirkungen, es wird aber der Grad einer möglichen Belastung durch Lärm des Schifffahrtsverkehrs näher beschrieben.

Dem Hinweis des Wasser- und Schifffahrtsamtes Nürnberg auf mögliche Lärmbelastungen durch den Schifffahrtsverkehr als bestehende Umweltbelastungen wurde wie folgt nachgegangen:

Überprüfung möglicher Beeinträchtigungen bez. bestehender Richtlinien und Gesetze:

Die mündliche Auskunft, dass nach Zählungen des Wasser- und Schifffahrtsamtes Nürnberg über das letzte Vierteljahr hinweg im Durchschnitt 1-2 Schiffe verkehren wurden dem Landratsamt, hier SG Immissionsschutz mitgeteilt. Auf der Grundlage der DIN 18005-1 vom Juli 2002 unter Berücksichtigung des Beiblattes 1, Ausgabe Mai 1987 wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte für Verkehrslärm zu befürchten sind. Der nach DIN ermittelte Beurteilungspegel beträgt bei 2 nächtlichen Schifffahrtsvorbeifahrten etwa 42 dB(A).

Da allerdings der einwirkende Schallpegel einen hohen Anteil tieffrequenter Schwingungs-Komponenten enthält enthalten kann und demzufolge Resonanzschwingungen bei üblichen Außenbauteilen (z.B. Türen und Fenstern) nicht auszuschließen sind, werden trotz formaler Einhaltung der Orientierungswerte für Verkehrslärm vom Landratsamt passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Geeignete Schallschutzmaßnahmen sind beispielsweise Schallschutzgrundrisse (insbes. Schlafräume nicht zum Kanal hin orientieren) oder/und Schallschutzfenster (Klasse 3 oder höher gem. RL VDI 2719 vom August 1987) mit möglichst kleinflächigen Scheibenaufteilungen sowie Türen mit umlaufender Dichtung, jeweils um Resonanzschwingungen zu vermeiden.

## 5 ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

### „Westliche Hauptstraße“

#### Immissionsschutz

Das Landratsamt, hier Immissionsschutz weist in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass mögliche Lärmimmissionen durch den Schiffsverkehr auf dem Kanal bestehen; auf diesen Konflikt wird in der Planzeichnung durch Umrandung des Bereiches „Westliche Hauptstraße“, mit dem Zeichen 15.6 der Planzeichenverordnung hingewiesen.

Es liegen zwar keine Lärmmessungen und Verkehrszählungen vor; nach Angabe des Wasser- und Schifffahrtsamtes kann der Dauerlärmpegel eines Binnenschiffes 75 dB(A) betragen, gemessen in einem seitlichen Abstand von 25 m von der Bordwand; mit einer steigenden Schiffsfrequenz und einer Verlagerung auf die Nacht wäre zu rechnen. Die Geräuschimmissionen sind aber als ortsüblich zu qualifizieren.

#### *Ergänzung aus der Abwägung November 2007 zum Sachverhalt Schifffahrtslärm:*

Als Ergebnis der Überprüfung möglicher Beeinträchtigungen bez. bestehender Richtlinien und Gesetze stellt die fachkundige Behörde, hier das SG Immissionsschutz des Landratsamtes fest, dass, bei Zugrundelegung der Daten des Wasser- und Schifffahrtsamtes keine Überschreitungen der Orientierungswerte für Verkehrslärm zu befürchten sind.

Die geplante Wohnbebauung wird daher weiter verfolgt. Das Zeichen 15.6 in der Planzeichnung der FNP Änderung soll aber erhalten werden, da nicht auszuschließen ist, dass möglicherweise in der Zukunft der Schiffsverkehr steigt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde bereits auf den möglichen Lärm durch Schiffe in der Begründung, im Umweltbericht und in den Textlichen Festsetzungen hingewiesen. Gleichzeitig ist dort in den Hinweisen der Begründung aufgeführt, dass davon ausgegangen wird, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 nicht überschritten werden, noch die Grenzwerte der 16.BImSchV. Dies wurde durch die oben gemachte Beurteilung bestätigt. Zwingende Auflagen für die verbindliche Baugenehmigung bzw. die Ebene des Bauantrags wurden nicht gemacht.

Die Gemeinde wird aber jeden Bauwerber auf die Empfehlungen des Immissionsschutzes in einem Informationsblatt, welches den Bauunterlagen beigelegt wird, hinweisen.

## **Sonstiges**

Das Gesundheitsamt gibt Empfehlungen zum Umgang mit Grundwasser sowie Regenwasser und weist auf den Anschlusszwang an die zentrale Wasser- und Abwasserbeseitigung. Diese Empfehlungen werden und wurden auf Ebene des jeweiligen Bebauungsplanes gewürdigt, da dort die verbindliche Umsetzung der Planung erfolgt.

Auch das Wasserwirtschaftsamt gibt Empfehlungen und Hinweise zum Umgang mit Grundwasser und verweist auf die erlaubnispflichtige Gestattung bei Absenkungen. Auch hier wird auf den Anschlusszwang an die öffentliche Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung verwiesen. Diese Empfehlungen werden und wurden auf Ebene des jeweiligen Bebauungsplanes gewürdigt, da dort die verbindliche Umsetzung der Planung erfolgt.

Das Landesamt für Denkmalpflege verweist auf die Pflicht Beobachtungen und Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt mitzuteilen. Diese Empfehlungen und Hinweise werden und wurden auf Ebene des jeweiligen Bebauungsplanes gewürdigt, da dort die verbindliche Umsetzung der Planung erfolgt.

Die deutsche Telekom AG verweist daraufhin, dass bei Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

## **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die beiden Bereiche waren bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan für eine Bebauung vorgesehen. Mit der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein Wohngebiet wird die Intensität der Nutzung in Bezug auf Umweltbelange wie Versiegelung günstiger.

Möglichen Beeinträchtigungen durch Immissionen im Bereich Westliche Hauptstraße wurde nachgegangen, die Einhaltung der Orientierungswerte wurde bestätigt.



Aufgestellt

Nürnberg den 28.09.06, 20.11.06, 06.02.07, redaktionell ergänzt 18.06.07

Ergänzung 23.10.07, Einarbeitung der Abwägungsergebnisse (vom 13.11.07) 03.12.07

**INSUMMA**

**INSUMMA Planungsgesellschaft mbH**  
i.A.

.....  
S. Malik

Dipl. Ing. Landespflege