

Markt Triefenstein

Ortsteil Lengfurt

Landkreis Main-Spessart



BEGRÜNDUNG

15. Änderung des Flächennutzungsplanes Mischgebiet „Oberes Eck“ im Ortsteil Lengfurt

Vorhabensträger: **Markt Triefenstein**
1. Bürgermeisterin Kerstin Deckenbrock
Rathausstraße 2
97855 Triefenstein

Planverfasser: Ingenieurbüro für Bauwesen
Thomas Harth 
Am Hainszaun 10a 97828 Marktheidenfeld
Tel. 0 93 91 - 63 83 harth.thomas@t-online.de

Stand: Vorentwurf 26.09.2023

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Verfahrensrechtliche Voraussetzung	3
2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung	4
3. Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung	5
4. Eigentumsverhältnisse	6
5. Planungsalternativen	6
6. Verhältnis zu übergeordneten Planungen	7
7. Plangebiet	8
8. Darstellung bisher und zukünftig	11
9. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes / Umweltbericht	11
10. Infrastruktur	11
11. Immissionen	13
12. Oberflächengewässer	12
13. Abfallentsorgung	13
14. Altlasten, Bodenschutz	14
15. Denkmalschutz	15
16. Verwirklichung der Baumaßnahme	16

Anlage 1: Umweltbericht

BEGRÜNDUNG

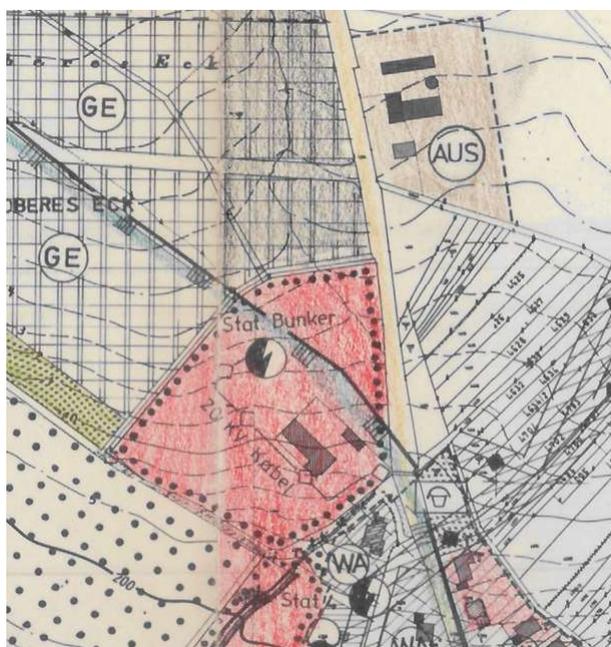
1. Verfahrensrechtliche Voraussetzung

Für die Gemeinde Markt Triefenstein war bislang der Flächennutzungsplan mit Rechtskraft seit dem Tag der Bekanntmachung am 09.03.1990 mit den Änderungen 1 bis 14 maßgebend.

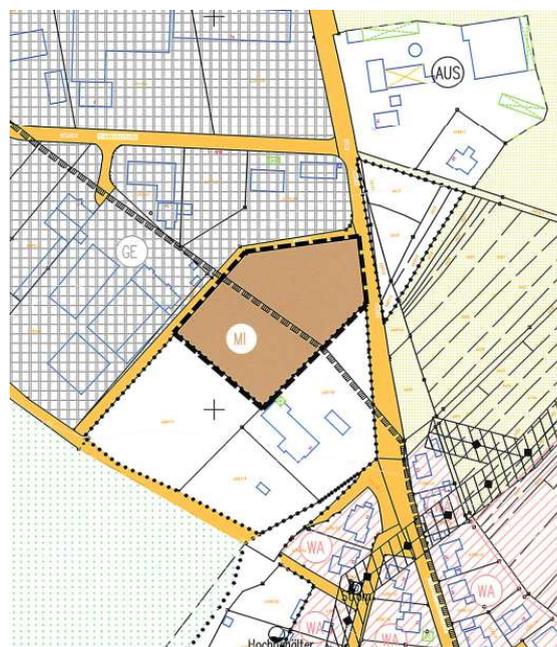
In der Sitzung vom 10.03.2020 hat der Marktgemeinderat der Gemeinde Triefenstein den Beschluss gefasst, die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Lengfurt durchzuführen.

Für die Ausweisung des geplanten Mischgebietes „Oberes Eck“ im Ortsteil Lengfurt muss der Flächennutzungsplan in diesem Bereich entsprechend der künftigen Nutzung, von „Gemeinbedarfsfläche“ in „Mischgebiet“, geändert werden.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist es vorbereitend erforderlich, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu ändern.



Darstellung bisher



Änderungsbereich 

Außerhalb des dargestellten Änderungsbereiches behält der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Markt Triefenstein uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Markt Triefenstein beabsichtigt mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan zu schaffen, der die Erschließung eines Mischgebietes (MI) im Ortsteil Lengfurt ermöglicht.

Mit der Flächennutzungsplanänderung betreibt die Gemeinde Markt Triefenstein eine bedarfsgerechte und in ihrer Flächengröße maßvolle Mischgebietsausweisung. Eine nachhaltige Raumnutzung wird dabei angestrebt.

Durch das bereits nördlich vorhandene Gewerbegebiet „Oberes Eck“ ändert sich das Ortsbild durch das neu geplante kleine Mischgebiet nur unwesentlich.

Die Darstellung als Mischgebiet steht mit der städtebaulichen Entwicklung im Einklang.

Aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur und Erschließung sind keine oder nur geringe Belastungen für Natur und Umwelt zu erwarten. Die Schutzgüter sind nicht mit großer Erheblichkeit betroffen.

Das Baugesetzbuch schreibt für Bauleitplanverfahren in § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung vor. Die einzelnen voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter mit unterschiedlicher Erheblichkeit sind im Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Wolfgang Leimeister ermittelt und beschrieben.

3. Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes

In dem Gebiet der Flurnummer 4607 (Geltungsbereich), das unterschiedlich als Mischgebiet M1 und Mischgebiet M2 künftig genutzt werden soll, ist aktuell ein Baubewerber vorhanden.

Da der Geltungsbereich künftig als Mischgebiet (MI), gem. § 6 BauNVO, dargestellt werden soll, ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes veranlasst.

Erforderlichkeit für die Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der Mischgebietsausweisung trägt die Gemeinde Markt Triefenstein der konkret bestehenden Nachfrage nach Mischgebietsflächen im Bereich des Ortsteils Lengfurt, die innerhalb der Ortslage und auf der Grundlage des gültigen Flächennutzungsplans nicht abgedeckt werden kann, Rechnung.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die Voraussetzung für die Stellung eines Bebauungsplanes, Mischgebiet „Oberes Eck“, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

4. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück, das innerhalb der 15. Flächennutzungsplanänderung liegt, befindet sich in Privateigentum.

5. Planungsalternativen

In Lengfurt besteht kurzfristiger Bedarf an Flächen neben dem vorhandenem Gewerbegebiet. Es ist konkret ein Baubewerber vorhanden, der den Bedarf angemeldet hat, welcher sich nicht anderweitig in der Ortslage abdecken lässt.

Der bereits ortsansässige Baubewerber benötigt für seinen Betrieb, um weiter bestehen zu können, eine Ausstellung mit Lagerfläche für Baustoffe und Parkplätze. Ohne eine Erweiterungsmöglichkeit besteht die Gefahr der Abwanderung.

Es handelt sich für die kleine Gemeinde um einen wirtschaftlich wichtigen Betrieb, der bereits direkt angrenzend in nördlicher Richtung, seinen langjährigen Baustoffhandel betreibt.

Für die geplante Erweiterung des bestehenden Betriebes, der direkt oberhalb liegt, ist das Plangebiet die einzige Möglichkeit für eine Erweiterung neben dem Gewerbegebiet um eine Zersiedlung zu vermeiden.

Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind ausgeschöpft und werden wenn möglich genutzt.

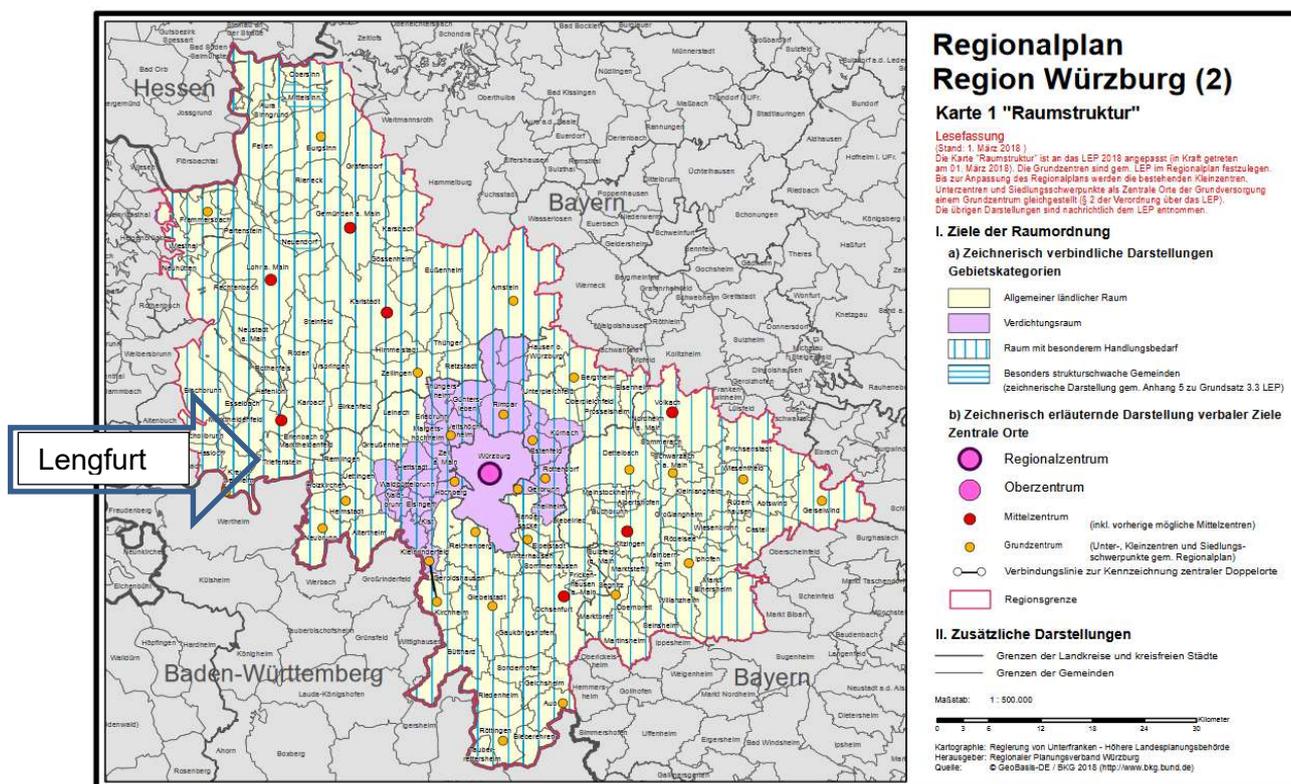
Die Belange der Wirtschaft und Landwirtschaft wurden nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch abgewogen.

6. Verhältnis zu übergeordneten Planungen

Landes- und Regionalplanung

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Mischgebiet ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** Stand 01.01.2020 und dem **Regionalplan (RP) des Regionalen Planungsverbandes Würzburg (Region 2)**.

Die Gemeinde Markt Tiefenstein ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan der Region Würzburg (2) als „allgemein ländlicher Raum“ sowie im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft.



Karte „Raumstruktur“ des Regionalplanes Region Würzburg (2), Lesefassung Stand 01.03.2018

Pfeilbeschriftung vom Ing.-Büro Thomas Harth

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes werden die vorgegebenen allgemeinen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung beachtet, die regionalplanerische Voraussetzung ist gegeben und die Anforderungen werden berücksichtigt.

7. Plangebiet

Geltungsbereich Übersichtskarte



Abbildung ohne Maßstab:

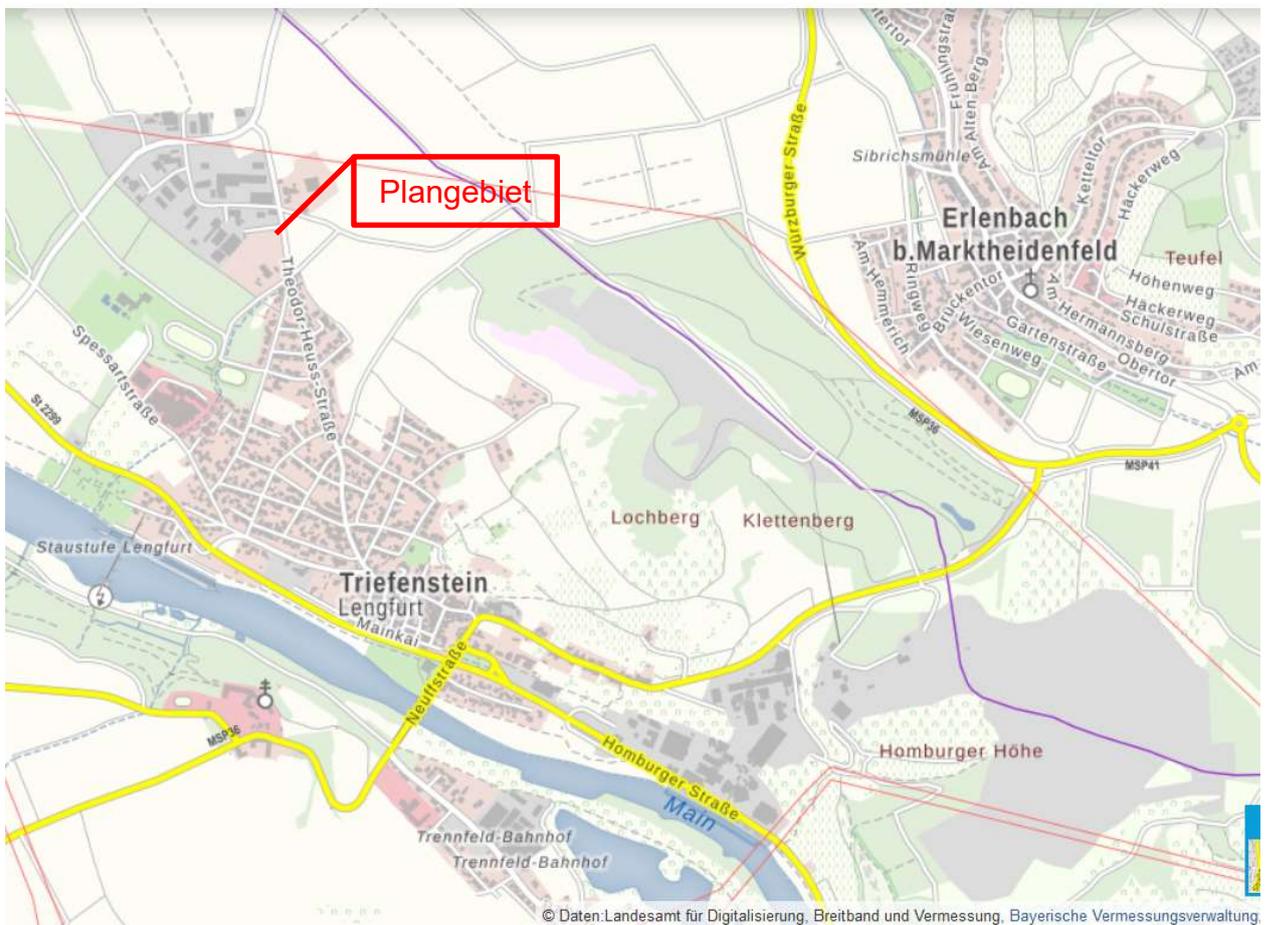
Geltungsbereich 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, Ing.-Büro Thomas Harth 26.09.2023

Lage, Topographie, Größe und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Lage im Raum

Lengfurt ist ein Ortsteil der Gemeinde Markt Triefenstein im unterfränkischen Landkreis Main-Spessart in Bayern.

Lage regional



Das geplante Mischgebiet „Oberes Eck“ liegt im Ortsteil Lengfurt der Gemeinde Markt Triefenstein am Ortsende in nordwestlicher Richtung direkt unterhalb angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Oberes Eck“.

Der Standort ist über das örtliche Straßennetz gut an die benachbarten Bereiche der Theodor-Heuss-Straße (Verbindungsstraße zum Gewerbegebiet) über das überregionale Verkehrsnetz angebunden.



Luftbild: Kartenauszug Geodaten Landkreis Main-Spessart

Plangebiet 

Im Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen und an Gemeinbedarfsfläche an.

Im Norden und nordwestlich, an das bestehende Gewerbegebiet "Oberes Eck".

Der südwestliche und südöstliche Teil des Plangebietes grenzt an Gemeinbedarfsfläche an.

Topographische Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt höhenmäßig zwischen ca. 211 m ü.NN und 214 m ü.NN und weist ein Gefälle von Nordost nach Südwest auf.

Größe

Der in der Gemarkung Lengfurt befindliche Änderungsbereich ist insgesamt ca. 0,73 ha groß und umfasst die Fl.Nr. 4607.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil der Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

8. Darstellung bisher und zukünftig

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der betroffene Bereich besteht ausschließlich aus unbebauten Flächen.

Die Änderung sieht ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung vor, aufgeteilt in MI 1 und MI 2.

9. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes / Umweltbericht

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat einen Eingriff in den Naturhaushalt von Boden und Landschaftsbild zur Folge. Das Ergebnis ist im Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Wolfgang Leimeister dargelegt und bewertet, welcher Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung ist. Siehe hierzu Anlage 1 zur Begründung.

10. Infrastruktur

Verkehrsrechtliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über das innerörtliche Straßennetz sowie durch den neu zu schaffenden Anschluß an die Theodor-Heuß-Straße. Eine innere Erschließung des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung wird benötigt.

Von dem geplanten Vorhaben ist kein Wasserschutzgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Um einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt vorzubeugen, sind Flächenversiegelungen so gering wie möglich zu halten. Bei dem geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Abwasserbeseitigung

Ein Anschluss an das öffentliche Entwässerungsnetz ist erforderlich und erfolgt im Mischsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird nach Anschluss an den bestehenden Kanal der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt. Der geplante Flächenumfang ist sehr klein und verursacht keine größeren Auslastungen.

Die Nachrechnung des bestehenden Kanalsystems wurde gemäß ATV-Arbeitsblatt A 118 Kap. 6.2.2 als Nachweisverfahren die hydrodynamische Berechnung mittels synthetischen Niederschlagsreihen von 50 Jahren berechnet. Ziel dieser Nachweisberechnung ist es, die Sicherheit des Kanalnetzes in Bezug auf Überstauerscheinungen im Rahmen der empfohlenen Häufigkeit aufzuzeigen. Als Bezugsniveau gilt die Höhe der Schachtabdeckungen. Die tatsächliche Überstauhäufigkeit des betreffenden Kanalstrangs beläuft sich unter der empfohlenen Häufigkeit für Wohngebiete nach ATV A 118 von $n = 0,33$. Somit ist der bestehende Kanal ausreichend bemessen.

Niederschlagswasserbehandlung / Oberflächenwasserversickerung

Die Gemeinde Markt Triefenstein strebt eine verstärkte Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser an, um hierdurch eine Entlastung ihres Kanalsystems sowie eine Verbesserung der Grundwasserneubildung zu erreichen. Es ist beabsichtigt bei baulichen Maßnahmen eine möglichst konsequente Umsetzung der Regenwasserversickerung vorzusehen.

Energieversorgung/Kommunikation

Die Anschlüsse an die öffentlichen Netze sind erforderlich. Die Versorgung des geplanten Mischgebietes mit Strom/Gas sowie eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz erfolgt über eine Erweiterung der örtlichen Versorgungsnetze.

11. Immissionen

Immissionsschutz

Mit der vorliegenden Planung wird ein Mischgebiet in unmittelbarer Nähe zu einem faktischen Gewerbegebiet entwickelt. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen zu können, sind entsprechende Maßnahmen zur Minimierung des Nutzungskonflikts festgesetzt.

Durch die vorgesehene Nutzung eines Mischgebietes (MI) ist nicht mit störenden Immissionen zu rechnen. Im Plangebiet wird die MI-Fläche mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung gemäß § 6 BauNVO aufgeteilt in MI 1 und MI 2.

Die Nutzungen der Teilflächen innerhalb des Plangebietes wurden wie folgt festgesetzt.

Im Mischgebiet MI 1 sind gemäß § 6 BauNVO Vorhaben zulässig.

Abweichend sind gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die folgenden Nutzungen nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

Im Mischgebiet MI 2 sind gemäß § 6 BauNVO Vorhaben zulässig.

Abweichend sind gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die folgenden Nutzungen nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig:

- Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
- Dauerarbeitsplätze

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden die erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente $L_{EK, i, k}$ nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
MI ₁	55	40
MI ₂	60	45

Hinsichtlich des Schall-Immissionsschutzes kann durch eine Emissionskontingentierung im Bebauungsplan davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind.

Baulicher Schallschutz

Um den zulässigen gewerblichen Geräuschemissionen jeweils in Verbindung mit einwirkenden Verkehrsgeräuschen Rechnung zu tragen, wurden ferner Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Dem Bauantrag ist ein Schallschutznachweis beizulegen. Die zum Erreichen eines ausreichenden Schallschutzes notwendigen Maßnahmen sind anhand der DIN 4109 (1989) - Schallschutz im Hochbau - Abschnitt 5 - Schutz gegen Außenlärm/ Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen - zu bestimmen und zu berücksichtigen.

Für die Bestimmung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile (Fenster, Außenwände und Dach) ist mindestens der Lärmpegelbereich III nach Tabelle 8 der DIN 4109 (1989) zugrunde zu legen.

Schlafräume, die an den Straßenverkehr bzw. zum Gewerbegebiet zugewandten Hausseiten errichtet werden, sind mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage (z.B. Schalldämmlüfter) auszustatten, damit die Fenster während der Nachtzeit geschlossen gehalten werden können.

Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist insbesondere zur Ente-, Saatzeit mit Staub, Geruchs- und Lärmimmissionen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu rechnen. Diese sind ortsüblich, unvermeidlich und müssen hingenommen werden.

Schutzabstände Aussiedlerhof

Aus Gründen der Vorsorge ist unter Berücksichtigung für lärm-, geruchs- und staubintensive land- und forstwirtschaftliche Nutzungen ein Mindestabstand von 180 m zur Wohnnutzung eingehalten. Auch aus Gründen des vorbeugenden Lärmschutzes wird ein Mindestabstand von 180 m eingehalten.

Die gemischten Bauflächen wurden unter Berücksichtigung ihrer eigenen Schutzansprüche als Zwischenzonen angeordnet. Die Schutzwirkung wird u. a. auch in Verbindung mit Schutzabständen durch Festsetzungen nach §1 Abs. 4ff. BauNVO erreicht. Dadurch wird das Mischgebiet gegliedert und bestimmte Nutzungen ausgeschlossen. Somit wurde festgesetzt, dass nur solche Arten von Nutzungen, Betrieben oder Anlagen zulässig sind, die benachbarte Gebiete anderer Nutzungsarten nicht oder nicht wesentlich stören.

12. Oberflächengewässer

Es sind weder Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer von der Planung betroffen.

13. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein vom Landkreis Main-Spessart konzessioniertes Unternehmen.

14. Altlasten, Bodenschutz

Im Altlastenkataster ABuDIS sind für das Planungsgebiet keine Flächen enthalten. Schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Sollten z. B. bei Tiefbauarbeiten

altlastenverdächtige Flächen oder sonstige Bodenverunreinigungen vorgefunden werden, sind Erkundung und ggf. Sanierung mit dem Landratsamt Main-Spessart und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg auf der Grundlage der Bodenschutzgesetze abzustimmen.

15. Denkmalschutz

Im überplanten Bereich befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Ein entsprechender Hinweis, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalpflegebehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDschG unterliegen, wurde im Bebauungsplan mit aufgenommen.

16. Verwirklichung der Baumaßnahme

Der vorgesehene Baubeginn wird zeitnah nach Abschluss der Rechtskraft des noch erforderlichen Bebauungsplanes erfolgen.

aufgestellt:

Marktheidenfeld

Triefenstein, den

Fassung vom 26.09.2023

.....

Ingenieurbüro für Bauwesen

Thomas Harth 

Am Hainszaun 10a 97828 Marktheidenfeld
Tel. 0 93 91 - 63 83 harth.thomas@t-online.de

Markt Triefenstein

1. Bürgermeisterin

Kerstin Deckenbrock