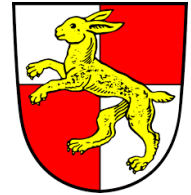


Stadt Haßfurt
Begründung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans
der Stadt Haßfurt



Begründung

Anlage 1

Vorhabenträger:

Stadt Haßfurt

Hauptstraße 5
97437 Haßfurt
Tel. 09521/688-0

Haßfurt, 18.03.2025

Erster Bürgermeister
Stadt Haßfurt

Entwurfsverfasser:

Stadt Haßfurt

Hauptstraße 5
97437 Haßfurt
Tel. 09521/688-0

Haßfurt, 18.03.2025

Schenk
Bauverwaltung

Inhaltsverzeichnis

1. <u>Anlass der Planung</u>	<u>3</u>
2. <u>Verfahren</u>	<u>3</u>
3. <u>Lage und Raum</u>	<u>4</u>
4. <u>Übergeordnete Planung</u>	<u>5</u>
5. <u>Vorbereitende Bauleitplanung</u>	<u>6</u>
6. <u>Wesentliche Auswirkung der Änderung</u>	<u>7</u>
7. <u>Immissionsschutz</u>	<u>7</u>
8. <u>Inhalte der 17. Änderung</u>	<u>7</u>

1. Anlass der Planung

Die Stadt Haßfurt beabsichtigt, Flächennutzungen innerhalb des Gemeindegebietes in der Gemarkung Sylbach entsprechend ihrer tatsächlichen bzw. ihrer geplanten Nutzungen in die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt aufzunehmen.

Die Stadt Haßfurt verfügt über einen geltenden Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung der 2. Änderung vom 19.05.2001.

Mit der Erstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans und der Durchführung des Änderungsverfahrens wurde das Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüro DONNERMANN & PARTNER GmbH in Kolitzheim beauftragt.

Die Stadt Haßfurt beabsichtigt mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 8 Abs. 1 BauGB herzustellen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sylbach“ wird gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) geändert.

2. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren und zweistufiger Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Stadt Haßfurt hat in der Sitzung des Stadtrats vom 11.03.2024 die Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Gewerbegebiet Sylbach“ in der Gemarkung Sylbach beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom ... bis ... frühzeitig an der Planung beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom ... bis

3. Lage und Raum

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt am nordöstlichen Ortsrand von Sylbach.

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich an der Talstraße und im östlichen Bereich entlang der Raiffeisenstraße an.

Auf den betroffenen Grundstücken befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser mit zugehörigen Garagengebäuden und PKW-Stellplätzen. Im nordöstlichen Geltungsbereich befindet sich ein ehemaliger Firmenparkplatz.

Im östlichen Teil, außerhalb der Fläche der Flächennutzungsplanänderung, befinden sich Wohn- und Gewerbeflächen der Firma Willi Räder GmbH & Co. KG, Transportunternehmen.

Der Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplans hat eine Größe von insgesamt ca. 10.700 m². Hierbei handelt es sich um ausgewiesene Gewerbegebiete.

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst folgende Flurnummern:

Fl.Nrn. 357, 353, 352, 351, 350, 349, 348, jeweils eine Teilfläche aus Fl.Nr. 359 (Raiffeisenstraße) und aus Fl.Nr. 357/1, Gemarkung Sylbach.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt (jeweils Gemarkung Sylbach):

- im Nordosten von der Westgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 347 (Weg)
- im Osten von der Nordwestgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 359 (Raiffeisenstraße)
- im Südosten von der Nordostgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 356/1
- im Nordwesten von den Südostgrenzen der Grundstücke Fl.Nrn. 356, 355, 354, 343, 344, 346/1 und 346

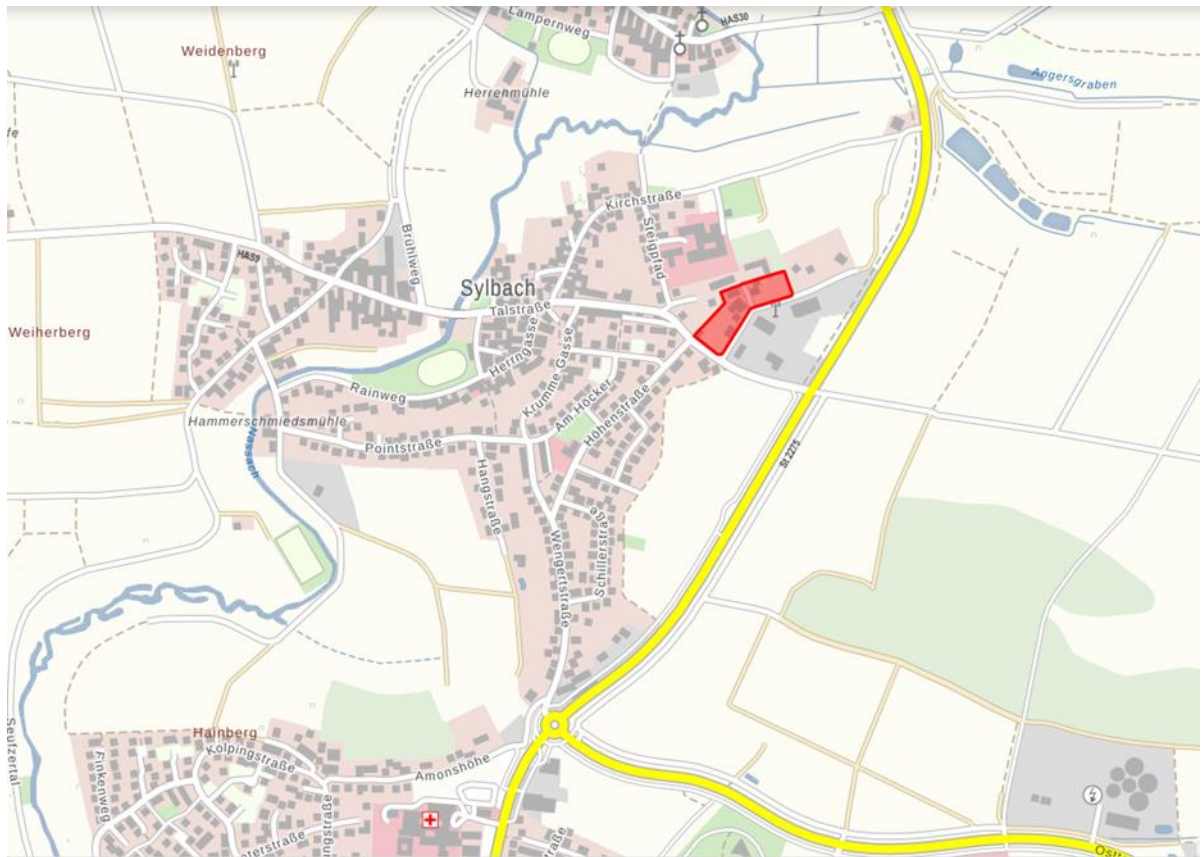


Abbildung 1: Lage im Ort, Geltungsbereich rot umrandet (Grundlage: BayernAtlas)

4. Übergeordnete Planungen

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Haßfurt wird entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

Die Stadt Haßfurt liegt im östlichen Teil der Region Main-Rhön (3) und ist dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Ferner liegt die Stadt Haßfurt im östlichen Teil des Regierungsbezirkes Unterfranken und ist Kreisstadt des Landkreises Haßberge.

Gemäß Regionalplan ist die Stadt Haßfurt als Mittelzentrum bestimmt.

Im Gebiet liegen keine Trinkwasserschutzgebiete. Weiter im Nordwesten fließt die Nas-sach als Gewässer 2. Ordnung.

Es gibt außerdem in diesem Bereich keine Angaben zu Landschaftsschutzgebieten, Naturparke, EU-Vogelschutzgebieten oder Fauna-Flora-Habitat (FFH) -Gebiete oder Naturschutzgebiete.

Schutzgebiete werden nicht tangiert. Ebenso müssen keine Ausgleichsflächen nachgewiesen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler.

Ferner sind weder im Geltungsbereich noch in dessen näherem Umfeld Bodendenkmäler bekannt. Ebenso ist dort weder ein Ensembleschutz, noch ein landschaftsprägendes Denkmal vorhanden.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Haßfurt hat in der Stadtratssitzung vom 11.03.2024 die verfahrensgegenständliche Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Der Flächennutzungsplan versteht sich im Gegensatz zum Bebauungsplan als vorbereitenden Bauleitplan, der als übergeordnete Planung Aussagen über beabsichtigte städtebauliche Entwicklungen einer Kommune trifft. Entsprechend dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Nach § 5 Abs. 1 BauGB ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung im Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darzustellen.

Die Stadt Haßfurt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans für die Stadt Haßfurt konnten die Bedürfnisse, die anhand der Bebauungspläne gedeckt werden und für die zukünftige Entwicklung des Stadtgebietes bestehen, noch nicht abgeschätzt werden. Anhand der verfahrensgegenständlichen 17. Änderung des Flächennutzungsplanes werden diese Veränderungen in der Arte der Bodennutzung nunmehr aufgenommen.

6. Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

Inhalt der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haßfurt sind Vorhaben, die sich in ihrer Art unterscheiden und demnach in verschiedener Weise auf die Bestandssituation wirken.

Es werden Bestandssituationen entsprechend ihrer bereits stattfindenden, tatsächlichen Nutzungen in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen. Hier ist nicht mit wesentlichen Auswirkungen zu rechnen. Zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf andere Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

7. Immissionsschutz

Auf das immissionsschutzrechtliche Gutachten wird verwiesen.

8. Inhalte der 17. Änderung

Die Stadt Haßfurt möchte mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes die Voraussetzungen für die tatsächlich vorherrschende Bebauung und Nutzung der Grundstücke schaffen. Im Bereich des älteren „Gewerbegebiet Sylbach“, nördlich der Raiffeisenstraße, hat sich im Laufe der vergangenen Jahre eine überwiegende Wohnbebauung angesiedelt. Von einem Gewerbegebiet kann man dort deshalb nicht mehr sprechen.

Um die geplanten Vorhaben im Geltungsbereich realisieren zu können und die tatsächliche Situation vor Ort im Flächennutzungsplan darzustellen, sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan zu ändern.

Dementsprechend ist der Flächennutzungsplan im Bereich der Fl.Nrn. 348, 349, 350, 351, 352, 353, 357 sowie einer Teilfläche aus der Fl.Nr. 359 (Raiffeisenstraße) so zu ändern, dass die Grundstücke als gemischte Baufläche (M) dargestellt werden.

Für die Teilfläche der Fl.Nr. 357/1, Gemarkung Sylbach wird die Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) aufgenommen. Parallel hierzu ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sylbach“ zu ändern.

Haßfurt, 18.03.2025

Schenk
Bauverwaltung