



NIEDERWERRN

**5. ÄNDERUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
DER GEMEINDE NIEDERWERRN**

BEGRÜNDUNG

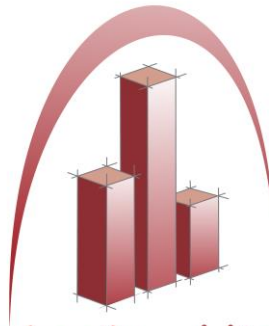
gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Ausfertigung

Aufgestellt: 29.01.2018 / Geändert: 24.04.2018 / Ergänzt: 24.07.2018

Änderungsbeschluss vom: 12.09.2017
Billigungsbeschluss vom: 24.04.2018
Feststellungsbeschluss vom: 24.07.2018

Gemeinde Niederwerrn, Gemeindeteil Niederwerrn
Landkreis Schweinfurt
Regierungsbezirk Unterfranken



▪ Bautechnik - Kirchner ▪
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt:

Gemeinde Niederwerrn
vertreten durch
1. Bürgermeisterin B. Bärmann
Schweinfurter Straße 54
97464 Niederwerrn

Tel.: 09721 / 49 99-0
Fax: 09721 / 49 99-40


.....
Bettina Bärmann
1. Bürgermeisterin

Bearbeitung:

BAUTECHNIK - KIRCHNER
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4

97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493 - 0


.....
Matthias Kirchner
Inhaber



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ALLGEMEINES	2
1.1 Übergeordnete und allgemeine planerische Grundlagen.....	2
1.2 Planungsanlass und Verfahren	3
1.3 Planungsauftrag	3
1.4 Übersichtslageplan (unmaßstäblich).....	4
1.5 Luftbildausschnitt	4
1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
1.7 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)	5
2 FORTSCHREIBUNGSMASSNAHMEN, ZIELE UND ZWECKE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	6
2.1 Umfang der Änderung.....	6
2.2 Ziele und Zwecke	6
3 GRÜNORDNUNG	7
4 UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG	7

1 ALLGEMEINES

1.1 Übergeordnete und allgemeine planerische Grundlagen

Niederwerrn ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Schweinfurt und besteht aus den Ortsteilen Nieder- und Oberwerrn. Niederwerrn liegt im baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit der Industriestadt Schweinfurt, deren Stadtgrenze sich im Osten unmittelbar an das Gemeindegebiet anschließt.

Südlich von Niederwerrn verläuft die Bundesstraße B 303. In etwa 1,5 km Entfernung befindet sich die A 71 und die B 19.

Die Nachbarkommunen sind neben der Stadt Schweinfurt, die Gemeinden Poppenhausen, Euerbach, Geldersheim und Dittelbrunn.

Niederwerrn ist dem „Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum um das Oberzentrum Schweinfurt“¹ und dem „ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“² zugeordnet.

Die Gemeinde Niederwerrn besitzt einen vom Landratsamt Schweinfurt genehmigten Flächennutzungsplan³, der bereits mehrmals geändert wurde. In den Flächennutzungsplan wurde ein Landschaftsplan integriert. Die zuletzt durchgeführte 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, hatte die interkommunale Planung zur Nachnutzung der Conn Barracks zum Planungsziel und wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 02.03.2018 genehmigt.

¹ Quelle: Regionalplan Main-Rhön (3) des Regionalen Planungsverbandes Main-Rhön vom 24. Januar 2008

² Quelle: Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013, Teilfortschreibung vom 21. Februar 2018

³ Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Niederwerrn, i.d.F. seiner 3. Änderung

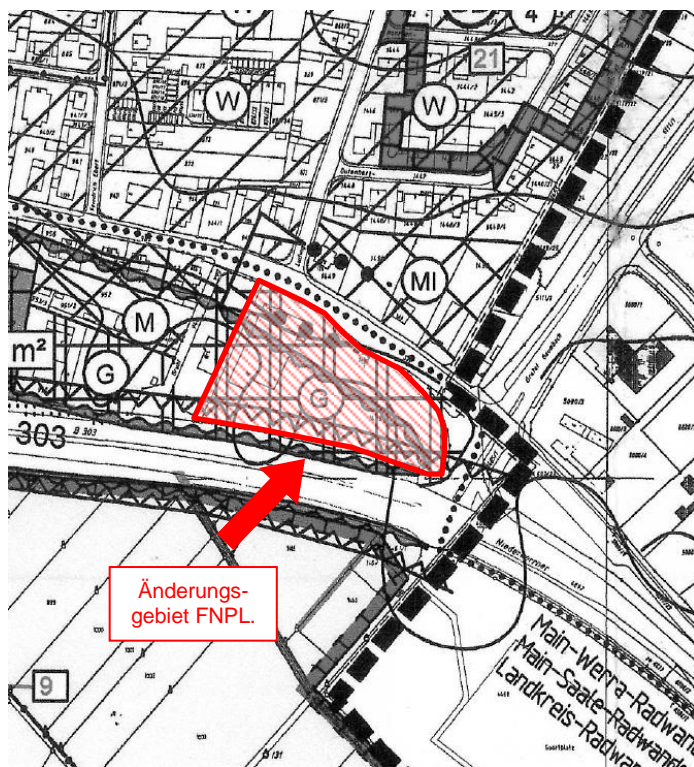
1.2 Planungsanlass und Verfahren

Anlass des vorliegenden 5. Änderungsverfahrens, ist die vorgesehene Verkaufsflächenvergrößerung des örtlichen ALDI-Marktes, wodurch die Schwellengrenze zum großflächigen Einzelhandel erreicht bzw. überschritten wird.

Zur Realisierung des Planvorhabens wird im Parallelverfahren die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtgrenze-Süd“⁴ durchgeführt. In diesem Zuge wird ein Teilgebiet des räumlichen Bebauungsplangeltungsbereiches (Grundstück Fl.Nr. 1458, Gemarkung Niederwerrn), von Gewerbegebiet (GE) in „Sondergebiet Einzelhandel für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO)“ überführt.

Aus regional- bzw. landesplanerischer Sicht wurde dem Vorhaben bereits zugestimmt, da dieses den Einzelhandelsgrundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) sowie des Regionalplanes Main-Rhön entspricht.

Zur Sicherstellung des Entwicklungsgebotes sowie der städtebaulichen Ordnung, wird der gemeindliche Flächennutzungsplan ebenfalls geändert. Als einziger Änderungspunkt, erfolgt im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung „Stadtgrenze-Süd“, für den Bereich der v.g. Grundstücksfläche eine Darstellung von „Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO_{EH})“.



Planabschnitt FNP mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Niederwerrn, i.d.F. seiner 3. Änderung⁵

1.3 Planungsauftrag

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederwerrn hat am 12.09.2017 den Änderungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, im Parallelverfahren mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtgrenze-Süd“ gefasst, und die notwendigen Bauleitplanverfahren eingeleitet.

⁴ Bebauungsplan „Stadtgrenze-Süd“ der Gemeinde Niederwerrn, i.d.F. vom 18.06.1991

⁵ Quelle: Gemeinde Niederwerrn



Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt.

1.4 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Karte⁶

1.5 Luftbildausschnitt



Luftbild mit Parzellarkarte⁶

⁶ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die städtebaulichen Ziele für das Gemeindegebiet, schafft die notwendigen Voraussetzungen für die angestrebte großflächige Einzelhandelsentwicklung in Niederwerrn und sichert die städtebauliche Ordnung.

Das Änderungsgebiet der vorliegenden 5. Flächennutzungsplanänderung umfasst ausschließlich das Grundstück Fl.Nr. 1458 der Gemarkung Niederwerrn.

Das überplante Grundstück wird im Zuge des Bebauungsplanänderungsverfahrens, mit den spezifischen und konkreten Vorgaben für die geplante Einzelhandelsnutzung belegt. Die Bebauungsplanänderung „Stadtgrenze-Süd“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB⁷, da es sich bei dem Planvorhaben um eine Nachverdichtungsmaßnahme im Ortsbereich von Niederwerrn handelt und die sonstigen Voraussetzungen für die beschleunigte Verfahrensabwicklung gemäß BauGB vorhanden sind. Auf einen Umweltbericht und eine Umweltprüfung kann in diesem Rahmen verzichtet werden. Desweiteren gelten bauleitplanerische Eingriffe als bereits erfolgt oder zulässig. Das beschleunigte Verfahren ist jedoch ausnahmslos für Bebauungspläne möglich.

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung in Niederwerrn nicht berührt. Die Zulässigkeit des Vorhabens, unterliegt ferner nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung⁸. Desweiteren bestehen keine Anhaltspunkte

- für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes⁹,
- dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes¹⁰ zu beachten sind.

Angesichts dessen, wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im sog. „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

1.7 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)

- 1) Landratsamt Schweinfurt, Hochbauamt, Bauleitplanung
- 2) Landratsamt Schweinfurt, Hochbauamt, Bauamt Technik
- 3) Landratsamt Schweinfurt, Hochbauamt, Untere Immissionsschutzbehörde
- 4) Landratsamt Schweinfurt, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde
- 5) Landratsamt Schweinfurt, Umweltamt, Untere Wasserrechtsbehörde
- 6) Landratsamt Schweinfurt, Kreisbrandrat
- 7) Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
- 8) Regierung von Unterfranken, SG Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg

⁷ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017

⁸ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. September 2017

⁹ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017

¹⁰ Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2017



- 9) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 10) Staatliches Bauamt Schweinfurt, Straßenbauamt
- 11) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schweinfurt
- 12) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 13) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 14) Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- 15) Bayerischer Industrieverband Steine und Erden e.V., München
- 16) Handwerkskammer für Ufr., Außenstelle Bad Neustadt a.d. Saale
- 17) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Bamberg
- 18) Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 19) Unterfränkische Überlandzentrale eG, Lülsfeld
- 20) Bayernwerk Netz GmbH, Schweinfurt
- 21) PLEdoc GmbH, Essen
- 22) Stadtwerke Schweinfurt GmbH
- 23) Abwasserzweckverband Obere Werntalgemeinden
- 24) Benachbarte Kommunen: Stadt Schweinfurt, Gemeinde Poppenhausen, Gemeinde Geldersheim, Gemeinde Euerbach, Gemeinde Dittelbrunn

2 FORTSCHREIBUNGSMASSNAHMEN, ZIELE UND ZWECKE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

2.1 Umfang der Änderung

Der Flächennutzungsplan wird im Bereich der Änderungsfläche digitalisiert, d.h. er wird im Kartenausschnitt mittels CAD-Programm in die digitale Flurkarte (DFK) übertragen. Basis für die Flächendigitalisierung ist der aktuelle Entwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, in der wirksamen Fassung.

Durch die vorgesehene 5. Änderung des FNP werden ca. **0,79 ha** Gemarkungsfläche – derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Bauflächen (G)“ dargestellt – einer neuen Nutzung zugeführt.

• Änderungsmaßnahme Nr. 1:

Darstellung von **ca. 0,79 ha** Flächen für **Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel** im Bebauungsplangebiet „Stadtgrenze-Süd“ (Grundstück Fl.Nr. 1458, Gemarkung Niederwerrn)

Das beplante Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Mit dem Ausbau der Nahversorgung für Güter des täglichen Bedarfes, wird ein wichtiger Impuls für die Weiterentwicklung der Gemeinde gesetzt. Die erforderlichen übergeordneten Standortvoraussetzungen für die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsnutzung sind gegeben. Der Einzelhandelsstandort ist bereits seit mehreren Jahren in Niederwerrn etabliert.

2.2 Ziele und Zwecke

► Änderungsmaßnahme 1

Eine wichtige Zielsetzung zur Weiterentwicklung besteht für alle Kommunen darin, die Nahversorgung des Gemeindegebietes zu sichern bzw. weiter auszu-



bauen. Die notwendigen regional- und landesplanerischen Standortvoraussetzungen für die Realisierung eines Einzelhandelsgroßprojektes an der Schweinfurter Straße sind vorhanden (z.B. integrierte Lage, fußläufige Anbindung an Ort). Das Vorhaben trägt zur Vermeidung von Versorgungsdefiziten im Orts- und Gemeindegebiet von Niederwerrn bei. Die Vergrößerung der bestehenden ALDI-Süd Filiale entspricht somit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Niederwerrn. Aus diesem Grund macht sich die Gemeinde die Planung des Nahversorgungsbetriebes zu Eigen und führt die erforderliche Bauleitplanung durch (Änderung Bebauungsplan und Flächennutzungsplan).

Planungsziel ist es, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Niederwerrn durch die Fortschreibungsmaßnahme des gemeindlichen Flächennutzungsplanes zu sichern. Durch die Abstimmung von vorbereitender (FNP) und verbindlicher Bauleitplanung (BP) wird das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB sichergestellt.

3 GRÜNORDNUNG

In den Bebauungsplan für das Plangebiet ist ein Grünordnungsplan zu integrieren, um eine angemessene und adäquate Innendurchgrünung zu gewährleisten. Dieser trifft verbindliche Vorgaben für die Bepflanzung und Gestaltung der überplanten Fläche.

4 UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB, wird im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens von einer Umweltprüfung, vom Umweltbericht sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Anerkannt: Gemeinde Niederwerrn
Bettina Bärmann, 1. Bürgermeisterin

.....