



SCHONDRA

## 8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DES MARKTES SCHONDRA

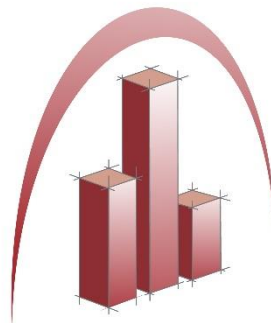
### BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

**Entwurf**

Aufgestellt: 25.04.2023 / Geändert: 12.12.2023

Aufstellungsbeschluss vom: 25.04.2023  
Billigungsbeschluss vom:  
Feststellungsbeschluss vom:

Markt Schondra, Marktgemeindeteil Schildeck  
Landkreis Bad Kissingen  
Regierungsbezirk Unterfranken



▪ Bautechnik - Kirchner ▪  
Planungsbüro für Bauwesen

#### Aufgestellt:

Markt Schondra  
vertreten durch  
1. Bürgermeister B. Martin  
Verwaltungsgemeinschaft Bad Brückenau  
Sinnastraße 14 a  
97769 Bad Brückenau

Tel.: 09741 / 9119 - 0  
Fax: 09741 / 9119 - 33

.....  
Bernold Martin  
1. Bürgermeister

#### Bearbeitung:

BAUTECHNIK - KIRCHNER  
Planungsbüro für Bauwesen  
Raiffeisenstraße 4

97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493 - 0

.....  
Matthias Kirchner  
Inhaber



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1 ALLGEMEINES.....</b>	<b>3</b>
1.1 Übergeordnete und allgemeine planerische Grundlagen .....	3
1.2 Planungsanlass und Verfahren .....	3
1.3 Planungsauftrag .....	4
1.4 Übersichtslagepläne (unmaßstäblich) .....	5
1.5 Luftbildausschnitt .....	6
1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	6
1.7 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB).....	7
<b>2 FORTSCHREIBUNGSMASSNAHMEN, ZIELE UND ZWECKE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG .....</b>	<b>8</b>
2.1 Umfang der Änderung .....	8
2.2 Ziele und Zwecke .....	9
<b>3 GRÜNORDNUNG.....</b>	<b>10</b>
<b>4 HINWEISE .....</b>	<b>11</b>
4.1 Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“ .....	11
4.2 Bundesfachplanung „Fulda-Main-Leitung“ .....	11
4.3 Straßenrechtliche Belange .....	12
<b>5 UMWELTBERICHT .....</b>	<b>12</b>
5.1 Einleitung .....	12
5.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes .....	12
5.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen .....	13
5.2.1 Bestandsaufnahme .....	13
5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	16
5.2.3 Geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	16
5.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	16
5.3 Zusätzliche Angaben .....	16
5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	16
5.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) .....	17
5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	17
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>18</b>

*(rot gekennzeichnete Text = Änderungen zur Fassung vom 25.04.2023)*



## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Übergeordnete und allgemeine planerische Grundlagen

Schondra ist ein Markt im unterfränkischen Landkreis Bad Kissingen. Die Marktgemeinde liegt am Südhang der Rhön im Tal der Schondra, etwa 22 km nordwestlich der Kreisstadt Bad Kissingen. Im Osten führt die Autobahn A 7 durch das Gemeindegebiet.

Zur politischen Marktgemeinde von Schondra gehören 9 Gemeindeteile. Es gibt die Gemarkungen Einraffshof, Münchau, Obergeiersnest, Schildeck, Schmittrain, Schönderling, Schondra, Singenrain und Untergeiersnest.

Der Markt Schondra besitzt einen von der Regierung von Unterfranken genehmigten Flächennutzungsplan, der bereits zahlreichen Änderungen unterzogen wurde.

### 1.2 Planungsanlass und Verfahren

Dem Markt Schondra liegt ein Antrag von einem Gewerbeunternehmen zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes „Schilderck“, im Marktgemeindeteil Schilderck vor. Anlass hierfür ist der geplante Neubau einer Produktionsstätte für ökologische, torffreie Erden, inklusive Verwaltungs- und Sozialräumen sowie Außenlagerflächen, auf bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zwischen der A7 und der B 286.

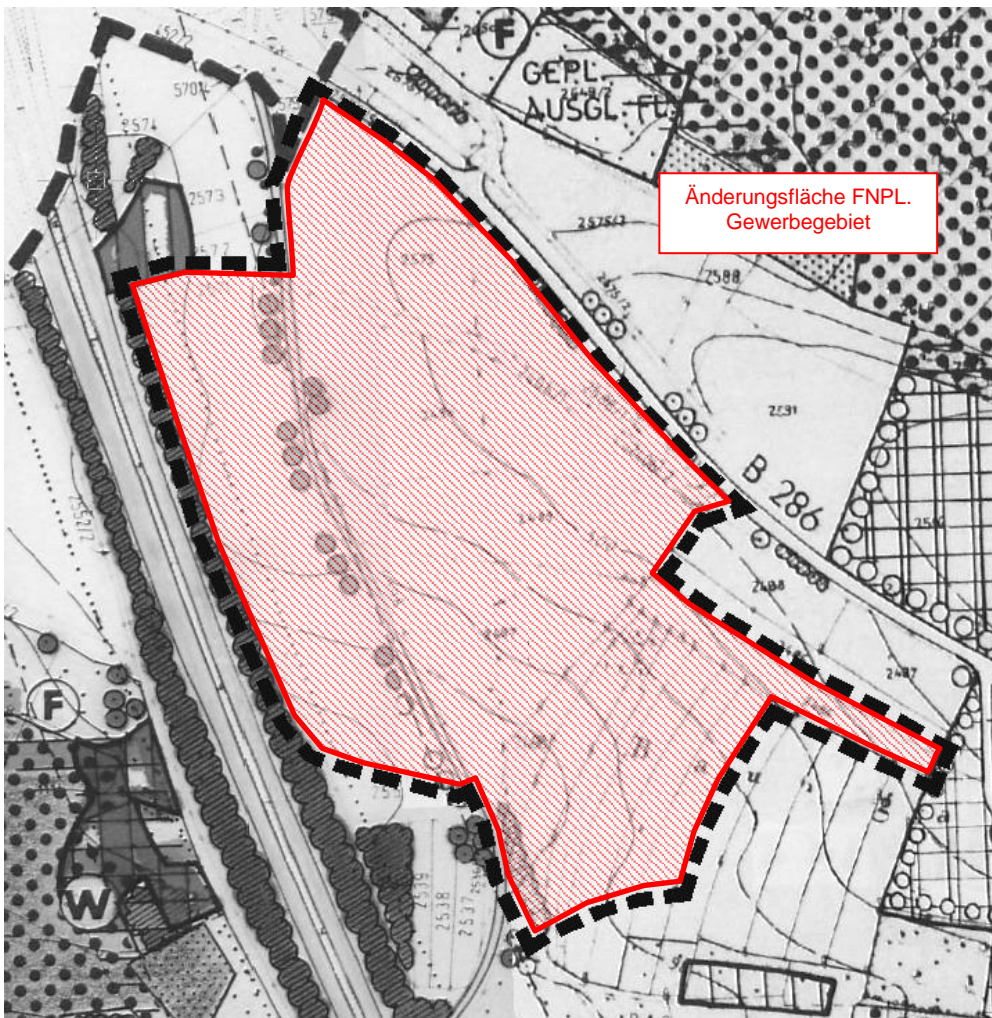
Für das konkrete Vorhaben wurde in der Marktgemeinderatssitzung vom 25.04.2023, der Beschluss zur *Aufstellung des Bebauungsplanes „Schilderck III“* gefasst. Zur Sicherung des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB<sup>1</sup>) und zur städtebaulichen Ordnung, ist im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) die *8. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Schondra* vorgesehen.

Zur Erreichung des Planungsziels ist es erforderlich, den Standort nordwestlich des bestehenden Gewerbegebietes „Schilderck“, im Rahmen der v. g. Bauleitplanung als Gewerbegebiet festzusetzen. Im Änderungsgeltungsbereich ist zudem die Darstellung von Ausgleichsflächen sowie die nachrichtliche **Kennzeichnung** der anbaufreien Zone **und eines zur Ein- und Ausfahrt unzulässigen Bereiches entlang der Bundesstraße B 286 sowie eines Transformatorenstandortes zur Stromversorgung des Gewerbegebietes** vorgesehen.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan, ist das bauleitplanerisch erfasste Areal als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

---

<sup>1</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch **Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023**



Planauszug wirksamer FNP des Marktes Schondra mit Änderungsfläche Gewerbegebiet <sup>2</sup>

Um dem Entwicklungsgebot zu genügen, werden innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend angepasst. Für die durch die Bebauungsplanaufstellung angestrebte Nutzungsart, ist gemäß § 8 BauNVO, die Darstellung von „Gewerbegebiet“ vorgesehen. Zusätzlich werden die auf dem Hoheitsgebiet des Marktes Schondra zum Ausgleich und Ersatz vorgesehenen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.

### 1.3 Planungsauftrag

Der Marktgemeinderat des Marktes Schondra hat am 25.04.2023 den Beschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, im Zusammenhang mit der korrespondierenden Aufstellung des Bebauungsplanes „Schildeck III“ gefasst und die entsprechenden Bauleitplanverfahren eingeleitet.

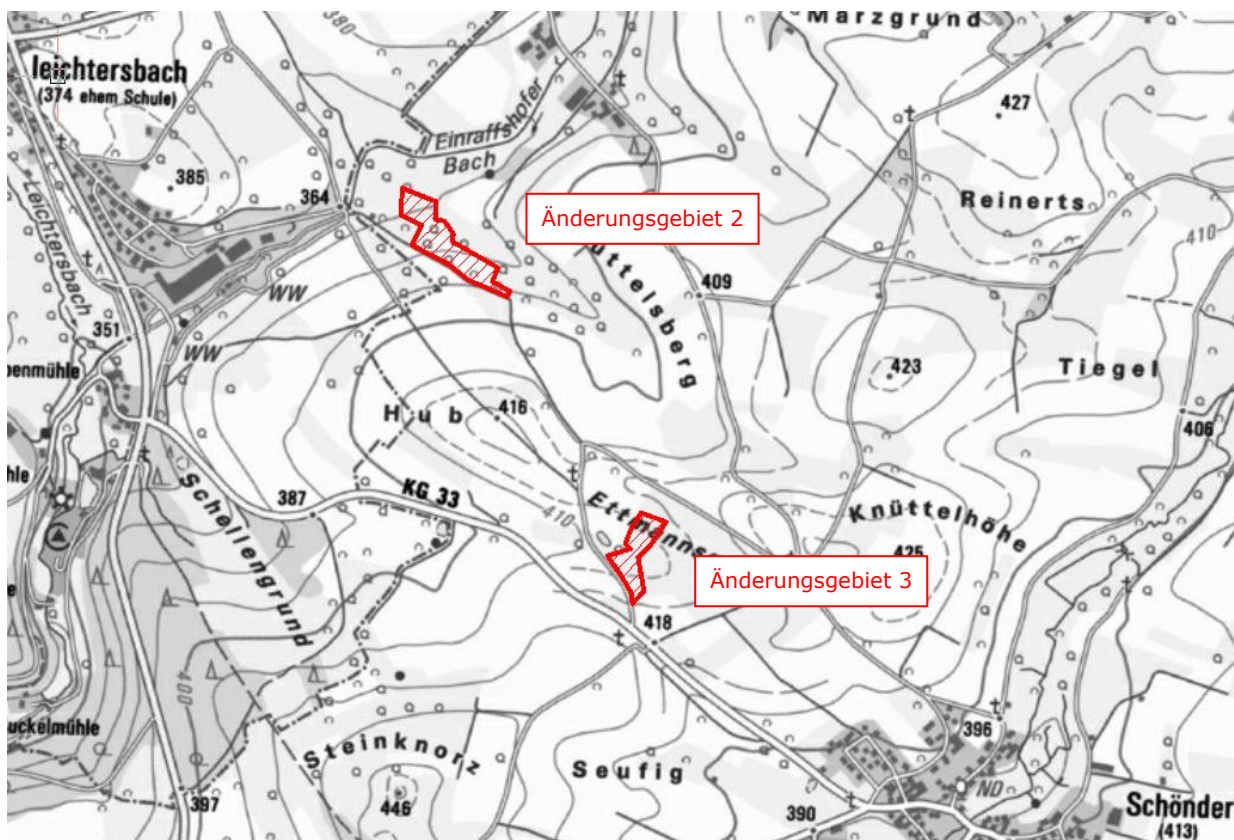
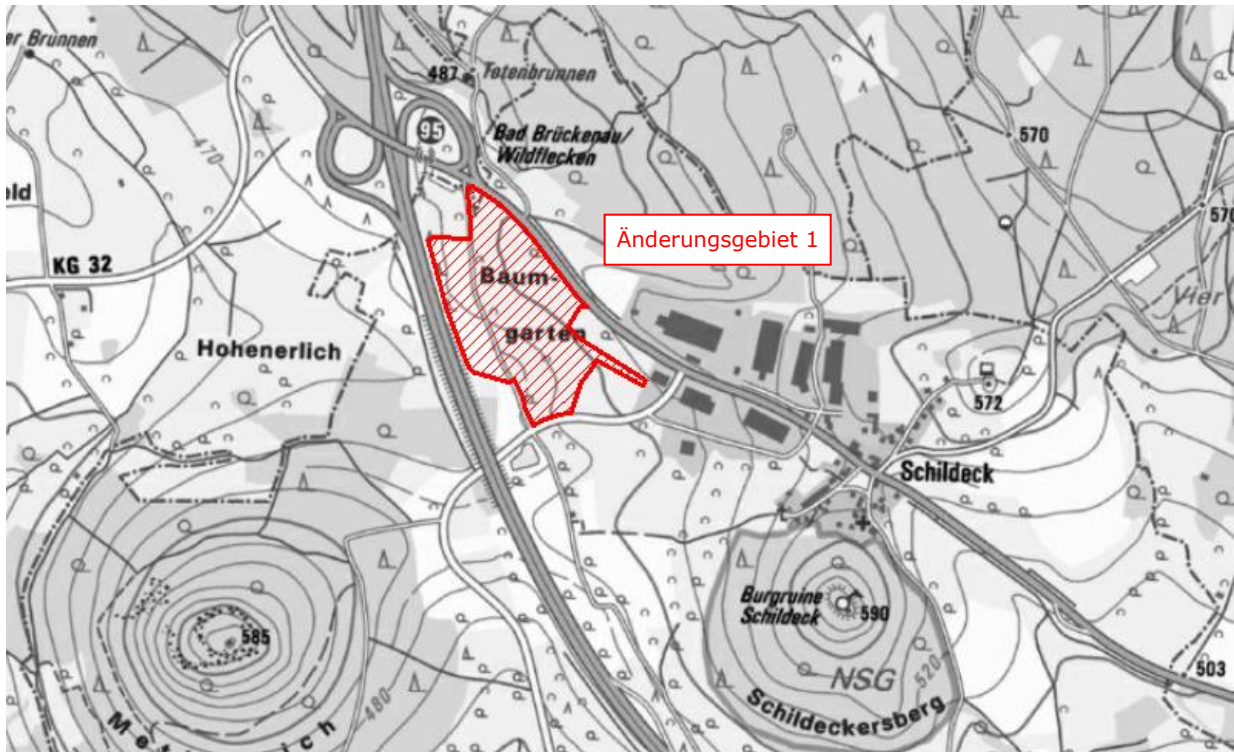
Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt. In der Sitzung am 25.04.2023 wurden ebenfalls die Planentwürfe vom Marktgemeinderat Schondra anerkannt.

<sup>2</sup> Quelle: VGem Bad Brückenau





## 1.4 Übersichtslagepläne (unmaßstäblich)



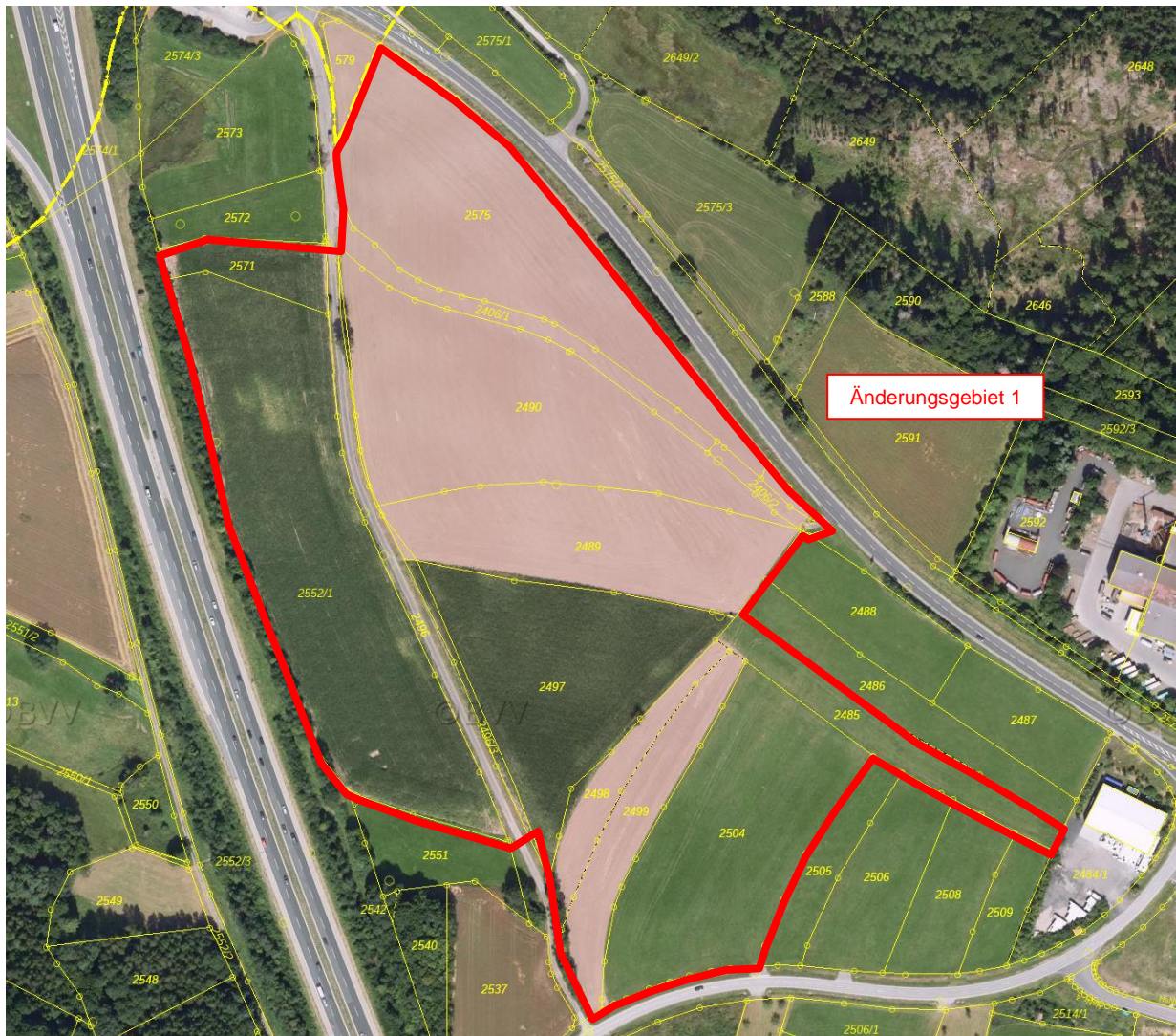
Topographische Karten<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung





## 1.5 Luftbildausschnitt



Luftbild mit Parzellarkarte<sup>4</sup>

## 1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die konkreten städtebaulichen Ziele für das Gemeindegebiet vom Markt Schondra, schafft die notwendigen Voraussetzungen für den angestrebten Neubau einer Produktionsstätte für ökologische, torffreie Erden, inklusive Verwaltungs- und Sozialräumen sowie Außenlagerflächen, im bisher unbeplanten Außenbereich. Für die baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in die Lebensräume von Gehölz- und Feldvogelarten, müssen Ausgleichs- und Ersatzflächen erbracht werden.

Die Änderungsgebiete für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beinhalten folgende Grundstücke:

<sup>4</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



GE-Gebiet, Ausgleichsfläche, ca. 12,25 ha (Änderungsgebiet 1):

Fl. Nrn. (ganz oder teilweise): 2406/1, 2406/2, 2485, 2489, 2489/1, 2490, 2490/1, 2496, 2496/2, 2496/3, 2497, 2498, 2499, 2504, 2552/1, 2571, 2575, 2591/1, alle Gemarkung Schondra

Ausgleichsfläche, ca. 2 ha (Änderungsgebiet 2):

Fl. Nrn. (ganz): 1320, 1324, alle Gemarkung Schönderling

Ausgleichsfläche, ca. 1,13 ha (Geltungsbereich 3):

Fl. Nrn. (ganz): 1257, 1267, alle Gemarkung Schönderling

Die Grundstücke werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Schildeck III“, mit den spezifischen und konkreten Vorgaben für die geplante und umweltverträgliche Gewerbenutzung belegt.

### **1.7 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)**

- 1) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Bauaufsichtsbehörde
- 2) Landratsamt Bad Kissingen, Städtebau
- 3) Landratsamt Bad Kissingen, Kreisstraßenverwaltung
- 4) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde
- 5) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Immissionsschutzbehörde
- 6) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Wasserbehörde/**Bodenschutzrecht**
- 7) Landratsamt Bad Kissingen, Gesundheitsamt
- 8) Kreisbrandinspektor des Landkreises Bad Kissingen
- 9) Regionaler Planungsverband Main-Rhön, Landratsamt Bad Kissingen
- 10) Regierung von Unterfranken, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
- 11) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 12) Staatliches Bauamt Schweinfurt, Straßenbau
- 13) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen
- 14) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 15) Bayer. Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
- 16) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt a. d. Saale
- 17) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 18) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd – Bamberg
- 19) Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Fuchsstadt
- 20) Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg
- 21) PLEdoc GmbH, Essen
- 22) Stadtwerke Bad Brückenau GmbH
- 23) Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- 24) Bayerischer Industrieverband Steine und Erden e.V., München
- 25) Handelsverband Bayern e.V., Bezirk Unterfranken, Würzburg
- 26) Handwerkskammer für Ufr., Außenstelle Bad Neustadt a. d. Saale
- 27) Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth
- 28) Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern



- 29) Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordbayern
- 30) TenneT TSO GmbH, Bayreuth
- 31) Bundesnetzagentur, Bonn
- 32) Beteiligte Kommunen: Markt Geroda, Gemeinde Oberleichtersbach, Gemeinde Zeitlofs

## 2 FORTSCHREIBUNGSMASSNAHMEN, ZIELE UND ZWECKE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

### 2.1 Umfang der Änderung

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die, im Rahmen der zugehörigen Aufstellung des Bebauungsplanes „Schildeck III“, notwendige Anpassung vor, um das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu gewährleisten. Durch die 8. Änderung wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Die Änderungsgebiete beinhalten zusammen **ca. 15,38 ha** Fläche des Gemeindegebietes, in den Gemarkungen Schondra und Schönderling.

- **Änderungsmaßnahme Nr. 1:**

Darstellung von **ca. 12,03 ha Gewerbegebiet (GE)**, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schildeck III“; Fl. Nrn. (ganz oder teilweise) 2406/1, 2406/2, 2485, 2489, 2489/1, 2490, 2490/1, 2496, 2496/2, 2496/3, 2497, 2498, 2499, 2504, 2552/1, 2571, 2575, 2591/1, alle Gemarkung Schildeck

Durch den Neubau einer Produktionsstätte für ökologische, torffreie Erden bei Schildeck, sollen die Kapazitäten des Unternehmens erweitert werden. Hierfür hat sich der Investor ca. 12 ha Fläche neben der Autobahn A7 im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Schildeck II gesichert. In Ergänzung zum neuen Erdenwerk sollen künftig auch der Sitz des Unternehmens mit Verwaltung und Lager in den Markt Schondra verlegt werden. Zum Start werden ca. 30 Mitarbeiter in Schildeck arbeiten. Für die Zukunft sind dort mindestens 50 Arbeitsplätze geplant.

Zur Baurechtschaffung ist im Zuge einer Bebauungsplanaufstellung, die Festsetzung von Gewerbegebiet (GE) vorgesehen. Die gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet Schondra hat sich bislang auf die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen beschränkt. Ansiedlungen dieser oder ähnlicher Art sollen auch künftig in diesen Gebieten orientiert werden, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Aus diesem Grund macht sich die Marktgemeinde Schondra den Expansionswunsch des Vorhabenträgers zu Eigen und führt, für die in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbeflächen gelegenen Grundstücke, die Bauleitplanung durch, damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung und Nutzung des Areals geschaffen werden können.

- **Änderungsmaßnahme Nr. 2:**

Darstellung von **ca. 3,35 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)**, Fl. Nrn. (ganz oder teilweise) 2485, Gemarkung Schondra, 1320, 1324, 1257 und 1267, alle Gemarkung Schönderling





Der für den Bebauungsplan „Schildeck III“ ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf, kann nur zu einem kleinen Teil am Standort des Eingriffes zur Verfügung gestellt werden.

Eine weitere Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, ist auf im Hoheitsgebiet der Marktgemeinde Schondra, Gemarkung Schönderling, gelegenen Ausgleichsflächen vorgesehen (Änderungsgebiete 2 und 3).

Die hierfür vorgesehenen Flächen von insgesamt 3,35 ha Größe werden im Flächennutzungsplan dargestellt. Grundlage hierfür bilden die konkreten Festsetzungen des korrespondierenden Bebauungsplanes „Schildeck III“, über welche die durch die Bebauung und Nutzung des Gebietes zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt, das Landschaftsbild, und die Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten, bewertet werden.

- **Änderungsmaßnahme Nr. 3:**

**Kennzeichnung** der **anbaufreien Zone (20 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße B 286)** sowie eines **Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt (entlang der Bundesstraße B 286)**

Aufgrund seiner Lage an der Bundesstraße B 286, muss bei der städtebaulichen Planung und Realisierung des Gewerbegebietes, straßenrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs genügt werden. Diese beinhalten eine von jeglicher Bebauung frei zu haltende Zone sowie einen für Grundstückszufahrten oder -ausfahrten unzulässigen Bereich entlang der nördlich des GE-Gebietes verlaufenden Straße.

- **Änderungsmaßnahme Nr. 4:**

**Kennzeichnung einer Versorgungsanlage Elektrizität (Transformatorstation)** innerhalb des Änderungsgebietes GE.

Die zur Stromversorgung des Gewerbegebietes erforderliche Versorgungsanlage ist im Randbereich des Gewerbegebietes vorgesehen. Die Darstellung erfolgt nachrichtlich durch Plansymbol.

## 2.2 Ziele und Zwecke

*Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll die zukunftsorientierte und sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung des Marktes Schondra gesichert werden. Sie dient vorliegend im Besonderen der Abstimmung von vorbereitender (Flächennutzungsplan) und verbindlicher Bauleitplanung (Bebauungsplan) untereinander und sichert das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.*

- ▶ Änderungsmaßnahme 1

Eine wichtige Zielsetzung zur Weiterentwicklung besteht für die Marktgemeinde Schondra darin, die vorhandenen Strukturen des Gemeindegebietes sinnvoll zu nutzen, zu sichern bzw. weiter auszubauen.

Die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern<sup>5</sup> (LEP) sehen für die regionalen Ordnungsräume, grundsätzlich eine Verbesserung der Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung vor. Gemäß Regionalplan der Region Main-Rhön (3)<sup>6</sup> liegt die Marktgemeinde Schondra im „Allgemeinen ländlichen Raum“

<sup>5</sup> Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), **Lesefassung Stand 01.06.2023**

<sup>6</sup> Regionalplan der Region Main-Rhön (3), Lesefassung Stand 03.12.2020



bzw. im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“, dessen Strukturen zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden sollen.

Mit der städtebaulichen Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes „Schildeck“ entsteht die Möglichkeit zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Marktgemeinde. Der Gewerbestandort liegt sehr günstig, mit direktem Anschluss an die BAB 7 sowie die regionalen Verkehrswege. Dies ist ausschlaggebend für die stetige Gewerbeentwicklung in Schildeck in den zurückliegenden Jahren. Die bestehenden Bebauungspläne bieten kein ausreichendes Flächenpotenzial für das vorliegende Vorhaben, sodass eine Weiterentwicklung in den bisherigen Außenbereich erforderlich ist.

Für den Markt Schondra stellt das Vorhaben, einen wichtigen Grundstein für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des gesamten Ortes dar. Die Marktgemeinde Schondra nimmt das Vorhaben deshalb zum Anlass, die notwendige Bauleitplanung durchzuführen.

#### ► Änderungsmaßnahme 2

In Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, sind Baugebiete gemäß den Bestimmungen zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“<sup>7</sup> ausgleichspflichtig.

Auf der Grundlage des Umweltzustandes, werden die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet und der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ermittelt. Die verbindlichen Angaben hierzu trifft der Bebauungsplan „Schildeck III“.

Die Kennzeichnung der Ausgleichsfläche im Flächennutzungsplan dient der Information, zur Beachtung im Rahmen der künftigen Städtebauplanung des Marktes Schondra.

#### ► Änderungsmaßnahme 3

Die **Kennzeichnung der anbaufreien Zone sowie eines Bereiches in dem Ein- und Ausfahrten vom Gewerbegrundstück auf die Bundesstraße B 286 unzulässig sind**, erfolgt nachrichtlich im Flächennutzungsplan. Die straßenrechtlichen Erfordernisse sind im Bebauungsplan zu würdigen.

#### ► Änderungsmaßnahme 4

**Zum Ausbau des Stromversorgungsnetzes ist innerhalb des Gewerbegebietes die Errichtung einer zusätzlichen Transformatorenstation erforderlich. Ein Anschluss an die Bestandsversorgungsanlagen ist gewährleistet.**

**Die Kennzeichnung im Flächennutzungsplan dient der Information, und zur Beachtung im Rahmen der künftigen Städtebauplanung des Marktes Schondra.**

### **3 GRÜNORDNUNG**

In den zu erstellenden Bebauungsplan für das Plangebiet („Schildeck III“), ist ein Grünordnungsplan zu integrieren, um eine angemessene und adäquate Innendurchgrünung zu gewährleisten.

<sup>7</sup> Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Fassung vom Januar 2003, inkl. Fortschreibung vom Dezember 2021, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr



Dieser soll verbindliche Vorgaben für die Bepflanzung und Gestaltung des Gewerbegebietes treffen.

## **4 HINWEISE**

### **4.1 Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“**

Die geplante GE-Fläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayer. Rhön“, dessen Grenzen derzeit entlang der Bestandsbebauung der Gewerbegebiete von „Schildeck“ verlaufen.

Um für das geplante Areal Baurecht zu erlangen, muss spätestens auf der nachfolgenden Planungsebene abschließend eine Verlegung der Schutzgebietsgrenze durch die Bereitstellung von geeigneten, flächengleichen Ersatzflächen erfolgen. Dies erfolgt in einem eigenständigen Verfahren.

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist hierzu besonders zu beachten.

### **4.2 Bundesfachplanung „Fulda-Main-Leitung“**

Im Zuge der Energiewende wurde mit dem Netzausbaubeschleunigungsgesetz ein Planungsinstrument geschaffen, das zu einem beschleunigten Ausbau der Übertragungsnetze in Deutschland beitragen soll. Zweck der Planung ist die Festlegung eines raumverträglichen Trassenkorridors, in dem die Trasse einer Höchstspannungsleitung zur länder- und grenzüberschreitenden Stromversorgung realisiert werden kann. Die Realisierung ist aus Gründen eines überragenden öffentlichen Interesses erforderlich.

Die vorliegend geplante GE-Fläche des Marktes Schondra, liegt in einem Alternativ-Trassenkorridor des Vorhabens Nr. 17 der Anlage des Bundesbedarfsplangesetzes (Höchstspannungsleitung Mecklar – Dipperz – Bergrheinfeld/West, auch Fulda-Main-Leitung genannt). Die Fulda-Main-Leitung soll ab 2031 als 380-kV-Wechselstromleitung die Umspannwerke Mecklar und Dipperz in Hessen mit dem Umspannwerk Bergrheinfeld/West in Bayern verbinden. In welchem Trassenkorridor – d.h. im aktuellen, weiter westlich gelegenen, Vorschlagstrassenkorridor oder in einer Alternative zu diesem – legt die zuständige Bundesnetzagentur erst mit der Bundesfachplanungsentscheidung fest.

Zur Konfliktbewältigung wurden die Bundesnetzagentur sowie die TenneT TSO GmbH (als Vorhabenträgerin), an der Bauleitplanung des Marktes Schondra beteiligt. In diesem Rahmen wurde innerhalb des vorliegend betroffenen 1000 m breiten Alternativkorridors, grundsätzlich genügend Passageraum für die Höchstspannungsleitung gesehen.

Sofern die Trasse im Bereich der geplanten GE-Fläche realisiert wird, ist jedoch mit Einschränkungen im Rahmen der gewerblichen Nutzungen zu rechnen (z.B. beim Einsatz von hochschwenkenden Maschinen, Gefahren durch Eisfall, Verschmutzungen durch Vogelkot, Schattenwurf .....).

Auf der nachfolgenden, verbindlichen Planungsebene des Bebauungsplanes, soll hierauf hingewiesen werden.





### 4.3 Straßenrechtliche Belange

Die geplante Gewerbefläche grenzt unmittelbar an die Straßentrassen der Bundesstraße B 286 und der Autobahn A7. Somit sind gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FStrG Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszonen zu beachten, die sich in die Planfläche hinein erstrecken.

Die sich hieraus für die Erschließung und Nutzung des Areals ergebenden Auflagen und Beschränkungen, sind auf der nachfolgenden Planungsebene bauleitplanerisch und unter Beteiligung des jeweils betroffenen Straßenbaulastträgers entsprechend zu würdigen.

Die Stellungnahmen des Staatlichen Bauamtes Schweinfurt (B 286) und der Autobahn GmbH des Bundes (A7) sind hierzu besonders zu beachten.

## 5 UMWELTBERICHT

### 5.1 Einleitung

Zur Behandlung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung, dient die „integrative Umweltprüfung“ als Bewertungsmaßstab für die umweltgerechte Verwirklichung der Planungen.

Die Umweltprüfung im FNP führt – vorbereitend für die konkrete Bauleitplanung – alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem so genannten „Umweltbericht“ den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor. Der Umweltbericht ist damit ein zentrales Instrument zum Bauleitplanentwurf.

#### 5.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Die Marktgemeinde Schondra plant, mittels Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplanes, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes auf bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Das Vorhaben sieht innerhalb des Bebauungsplanes die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) für die Errichtung und Nutzung einer Produktionsstätte mit Außenlagerflächen vor. Zur Baurechtschaffung am gewählten Standort, wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Schildeck III“ aufgestellt. Städtebauliches Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung einer Fläche für Gewerbegebiet, um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu entsprechen. Ergänzend werden Ausgleichsflächen **dargestellt, straßenrechtliche Beschränkungen** im Bereich der randlich verlaufenden B 286 **sowie eine erforderliche Stromversorgungsanlage** nachrichtlich gekennzeichnet.

#### ➤ Lage und Ausdehnung

Der räumliche Änderungsgeltungsbereich für den Gewerbebestandort beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 12,03 ha. Das hierfür vorgesehene Areal in der Gemarkung Schildeck, befindet sich nordwestlich des bestehenden Gewerbegebietes „Schildeck II“ und ist aufgrund seiner Lage faktischer Außenbereich. Die Flächen werden derzeit als Grünland und Ackerland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Das Änderungsgebiet befindet sich zwischen der A7 und der B 286 und liegt im Naturpark „Bayerische Rhön“ sowie im Biosphärenreservat „Rhön“.

Das gesamte Areal liegt derzeit innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayer.



Rhön". Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes **ist eine Bauleitplanung nicht zulässig, da dies gegen den Zweck der Verordnung spricht. Es wurde daher vom Markt Schondra mit einem angestrebten Tausch eines Gebietes, das flächengleich in das Landschaftsschutzgebiet Bayer. Rhön aufgenommen wird, eine Herausnahme der Planfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt.**

Insgesamt wird durch die Änderungsmaßnahmen des Flächennutzungsplanes, ca. 15,38 ha Fläche der gemeindlichen Gemarkungen Schondra und Schönderling beansprucht.

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

### 5.2.1 Bestandsaufnahme

#### ➤ **Natürliche Gegebenheiten, derzeitige Nutzung**

Die Außenbereichsgrundstücke sind durch die landwirtschaftliche Nutzung stark anthropogen überprägt. Die Fläche wird überwiegend von Grün- und Ackerland überlagert. Naturräumliche Vorbelastungen ergeben sich durch die vorbeiführenden und stark befahrenen Verkehrswege (A7, B 286) sowie die benachbarten Industrie- und Gewerbeflächen von Schildeck. Das Areal wird parallel zur nahen A7 von einem Wirtschaftsweg durchzogen. **Die Planfläche liegt in einem Alternativ-Trassenkorridor der geplanten Fulda-Main-Höchstspannungsleitung.**

Das Gebiet besitzt insgesamt Bedeutung für den besonderen Artenschutz, und dient auf der Grundlage einer Relevanzprüfung zum Bebauungsplanverfahren, als Lebensraum für gemeinschaftsrechtlich geschützte Vogelarten.

#### ➤ **Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge**

##### • **Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

Das Plangebiet liegt inmitten einer, bezüglich Lärm und Erholungseignung, vorbelasteten Fläche. Die Bedeutung für das visuell wahrnehmbare Landschaftsbild vor Ort, ist aufgrund der Bestandsnutzungen (Landwirtschaft, Gewerbe, Autobahn, Bundesstraße) sehr gering.

Die nächstgelegene Wohnbebauung in Schildeck liegt in einer Entfernung von ca. 500 m. Das Änderungsgebiet entwickelt sich nordwestlich der bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete, und somit vom Ortskern weg. **Um Konfliktpotenzial zwischen Gewerbe/Industrie und Wohnen zu umgehen, ist aufgrund des fachlichen Anratens der Unteren Immissionsschutzbehörde auf der nachfolgenden Planungsebene der Ausschluss von ausnahmsweise zulässiger Wohn- oder wohnähnlicher Nutzung vorzusehen. Zusätzlich müssen die zulässigen Nutzungen lärmtechnisch beschränkt werden.**

⇒ **Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung möglich. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Voraussetzung hierfür ist jedoch die Realisierung konkreter Bebauungsplanfestsetzungen zum Schallimmissionsschutz.**

##### • **Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden**



Aufgrund der Bestandssituation, bieten die vorhandenen Strukturen potenziellen Lebensraum für feld- und gehölzbrütende Vogelarten. Im Rahmen des konkreten Bebauungsplanverfahrens, wurden hierzu fachgutachterliche Erhebungen angestellt. Im Zuge artenspezifischer Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, muss dafür Sorge getragen werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten. Darauf ist besonderes Augenmerk zu legen. Im Bebauungsplan sind hierzu geeignete Festsetzungen zu treffen. Die Naturschutzbehörde ist zu beteiligen, den im Verfahren vorgelegten Stellungnahmen, kommt besondere Bedeutung zu.

Der bauleitplanerische Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, ist im konkreten Bebauungsplan durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren (vgl. Änderungsgebiete 2 und 3 des Flächennutzungsplanes).

Die geplante Nutzung im Plangebiet führt zu einer unvermeidbaren Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter Fläche. Im unbebauten Bereich besitzt der Boden eine hohe Durchlässigkeit, damit besteht hier eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung. Im Rahmen der Bautätigkeit sind Beeinträchtigungen des Bodens unumgänglich.

Durch die Bauleitplanung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, der durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen **auf der nachfolgenden Planungsebene** aber reduziert werden kann.

⇒ **Auf Grund des Vorhabens, sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Diesen Beeinträchtigungen muss im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung adäquat begegnet werden, um schutzgutbezogen eine umweltverträgliche Realisierung des Plangebietes zu gewährleisten. Die natur- und artenschutzrechtlichen Erfordernisse sind abzuarbeiten.**

- **Wasser, Klima, Luft, Vermeidung von Emissionen**

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Grundwasser

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist nicht mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen.

Bezogen auf den Gebietswasserhaushalt kann die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber der Planung insgesamt als nicht erheblich eingestuft werden. Mit der Errichtung von zusätzlichen Bauten und Außenlagerflächen erfolgt jedoch eine Oberflächenversiegelung, wodurch die Regenwasserversickerung reduziert wird. Die Beeinträchtigungen können im Bebauungsplan kann durch verbindliche Festsetzungen für wasserrückhaltende sowie grünordnerische Maßnahmen minimiert werden.

Wasserschutzgebiete

Die geplante GE-Fläche liegt in keinem Wasserschutz-, Heilquellen- oder Überschwemmungsgebiet. Sofern Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen in Trinkwasserschutzgebieten liegen, sind die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen zu beachten. In diesem Fall sind Ausgleichsmaßnahmen vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen und dem Betreiber der Wasserversorgung abzustimmen.





### Klima und Luft

Umweltauswirkung auf das Schutzgut Luft und Klima sind grundsätzlich aufgrund geplanter Bebauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus seiner Lage in der Vorrhön. Durch die verkehrlichen und gewerblich orientierten Nutzungen, sind erhebliche Vorbelastungen für das Schutzgut vorhanden. Positiv wirkt sich der nördlich gelegene Waldbestand aus. Er trägt zur Sauerstoffanreicherung und Staubbindung bei.

Auf der Basis der Vorbelastung des Plangebietes, ist nicht mit einer erheblichen Veränderung des Kleinklimas im Änderungsgebiet zu rechnen. Durch die in den Bebauungsplan zu integrierende Grünordnungsplanung, kann negativen Beeinträchtigungen begegnet werden.

⇒ **Aufgrund des Vorhabens, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft zu erwarten.**

### • **Landschaft(-sbild), Fernwirkung**

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayer. Rhön“, dessen Grenzen derzeit entlang der Bestandsbebauung der Gewerbegebiete von „Schildeck“ verlaufen.

Infolge der Bauleitplanung muss durch Bereitstellung von geeigneten Ersatzflächen, eine Verlegung der Schutzgebietsgrenze in einem eigenständigen Verfahren erfolgen.

Im Landschaftsentwicklungskonzept für die Region Main-Rhön besitzt das Gebiet eine hohe Wertigkeit bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild und Landschaftserleben. Die Planfläche wird mit erheblicher Fernwirkung von den umliegenden Kuppen des Biosphärenreservates Rhön und des FFH-Gebietes zu sehen sein. Es muss daher besonderer Wert auf die landschaftliche Einbindung der Gewerbefläche gelegt werden. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde zu kompensieren.

Das **GE-Änderungsgebiet** zeigt sich durch die derzeitigen Nutzungen **jedoch** visuell **auch bereits anthropogen** beeinflusst. Landschaftsoptische Vorbelastungen bilden hierbei **v.a.** die vielbefahrenen Verkehrswege sowie die bestehenden Gewerbeareale.

Die unvermeidbaren visuellen Beeinträchtigungen durch neue Gebäude, können durch die Grünordnungsplanung im korrespondierenden Bebauungsplan, minimiert werden. Hierbei sind geeignete Randgrünstrukturen zu berücksichtigen, die für die Einbindung des Areal in die umliegende Landschaft Sorge tragen.

⇒ **Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft möglich. Maßgeblich ist jedoch der noch durchzuführende Vollzug zur Verlegung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Bayer. Rhön“, sowie eine adäquate Kompensation/Minimierung des Eingriffes in die Landschaft auf der nachfolgenden, verbindlichen Planungsebene.**

### • **Kultur- und sonstige Sachgüter**



Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen (z.B. Bau- und Bodendenkmäler oder archäologische Schätze) und deren Nutzbarkeit durch die konkrete Bauleitplanung eingeschränkt werden könnte.

Im Bereich des Vorhabens sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Es kann davon ausgegangen werden, dass infolge der Bauleitplanung keine erheblich negativen Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern entstehen.

⇒ **Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter möglich.**

### 5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Davon ausgehend, dass innerhalb des Planbereiches die bestehenden Nutzungen weitergeführt werden, ergeben sich für die Fläche kurz- bis mittelfristig keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf den ökologischen Zustand.

### 5.2.3 Geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

#### Vermeidungsmaßnahmen

- Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Integrierte Grünordnungsplanung
- Artenschutzfachliche Prüfung
- **Beschränkung der Bodenversiegelung**

#### Minimierungsmaßnahmen

- Innere und äußere Eingrünung der Baufläche

### 5.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Entwicklung der Gewerbefläche im Anschluss an das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet „Schildeck“, stellt für die Marktgemeinde Schondra einen wichtigen Grundstein im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Weiterentwicklung dar.

Am Standort bieten sich die räumlich-funktionalen Voraussetzungen, um einem Unternehmen, die Möglichkeit zur Expansion bzw. Verlagerung seiner Produktionsstätte für Erden zu ermöglichen. Die verkehrliche und ver- bzw. entsorgungstechnische Erschließung, kann durch verhältnismäßig geringen Aufwand gesichert werden.

**Die bereits seit längerer Zeit laufenden Bemühungen für die Realisierung eines durch die Allianzgemeinden geplanten interkommunalen Gewerbegebietes im Gemarkungsbereich der Nachbargemeinde Geroda, mussten kürzlich aufgrund nicht realisierbaren Grunderwerbes eingestellt werden.**

In der Gesamtbetrachtung fehlen somit hinsichtlich Infrastruktur und Lage geeignete Alternativflächen.

## 5.3 Zusätzliche Angaben

### 5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung



- Für Aussagen über den aktuellen Zustand des betroffenen Gebietes und der unmittelbar anschließenden Umgebung, wurde eine Ortseinsicht vorgenommen. Zudem wurde zum konkreten Artenschutz für den korrespondierenden Bebauungsplan „Schildeck III“ eine Relevanzprüfung vorgenommen. Die hieraus gewonnenen Informationen bilden die Grundlage zur Beurteilung der vorliegenden Planung im Rahmen des integrierten Umweltberichtes. Dennoch beruhen einige wenige Angaben auf Annahmen.
- Zur weiteren Beurteilung einer umweltverträglichen Realisierung des Gewerbegebietes, wurden die im Rahmen eines Scopings mitgeteilten Informationen, bzw. werden die während beider Bauleitplanverfahren (FNP und BBP) abgegebenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange herangezogen. Das artenschutzfachliche Gutachten zum Bebauungsplan wurde als wissenschaftliche Grundlage verwendet.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten nicht auf.

### **5.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)**

Die Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

- integrierte Grünordnungsplanung im Zuge der Bebauungsplanung
- Verwirklichung der durch den Bebauungsplan festzusetzenden natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen
- Vollzug der Verlegung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Bayer. Rhön“

### **5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Seitens der Marktgemeinde Schondra soll dem Antrag eines Unternehmens zur Errichtung einer Produktionsstätte für Erden, einschließlich Lagerflächen, auf landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich des Gewerbe- und Industriegebietes „Schildeck“ entsprochen werden. Das Vorhaben dient der Schaffung von Arbeitsplätzen und unterstützt die gewerbliche Weiterentwicklung der Marktgemeinde. Die Gemeinde Schondra führt die zur Bebauung und Nutzung der Grundstücke erforderliche Bauleitplanung durch. Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schildeck III“ sowie die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren vorgesehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das betroffene Plangebiet nicht als Baufläche dar. In Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, ist somit die Anpassung des Flächennutzungsplanes, mittels Darstellung von Gewerbegebiet (GE) sowie von Ausgleichsflächen vorgesehen.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planung, Eingriffe in Form von Bodenversiegelung bzw. Überbauung zu erwarten sind. Der mit dem Flächennutzungsplan vorbereitete, bauleitplanerische Eingriff in Natur und Landschaft, muss bei der verbindlichen Bebauungsplanung durch Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinn ausgeglichen werden. Gleiches gilt für die Eingriffe in die Lebensräume von Feld- und Gehölzvogelarten.





Aufgrund der derzeit vorliegenden Erkenntnisse, und nach Abwägung möglicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter, ist bei einer Verwirklichung der Planung, voraussichtlich nicht mit erheblichen, oder dauerhaft negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen.

Anerkannt: Markt Schondra .....  
Bernold Martin, 1. Bürgermeister

### **Literaturverzeichnis**

- **Bayer. Vermessungsverwaltung, Bayernatlas, 2023**
- **Markt Schondra, wirksamer Flächennutzungsplan**
- **Regionaler Planungsverband Main-Rhön, Textteil Regionalplan Region Main-Rhön (3)**
- **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, Stellungnahmen im Verfahren**
- **Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP, 01.06.2023**
- **Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, 01/2003 inkl. Fortschreibung 12/2021**