



Gemeinde Rödelsee
An den Kirchen 2
97348 Rödelsee

Bebauungsplan „Am Schwanberg“

Teil H: Begründung

Status: Vorentwurf

Index 1-0-0, Version 20.04.2021

Bebauungsplan LA02

Index 1-0-0 vom 20.04.2021

rö ingenieure gmbh

Moltkestraße 7
97082 Würzburg

Tel. +49 931 497378-0
info@roe-ingenieure.de
www.roe-ingenieure.de

Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Ziele und Zwecke der Planung	5
B. Aufstellungsgrund und -beschluss	7
C. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
D. Geltungsbereich	9
E. Bodenordnung	10
F. Beschreibung des zu untersuchenden Gebietes	10
F.1 Lage des Gebietes und Topographie	10
F.2 Baugrund	10
F.3 Bauliche Nutzung	10
F.4 Bestehende Infrastruktur	10
G. Geplante bauliche Nutzung	10
G.1 Art der Bebauung	11
G.2 Maß der Bebauung	11
G.3 Bauweise	11
G.4 Vollgeschosse	12
G.5 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung	12
G.6 Höheneinstellung der Gebäude, Bezugspunkt	12
G.7 Firsthöhe	13
G.8 Fassadengestaltung	14
G.9 Garagen und Carports	14
G.10 Geländeänderungen	14
G.11 Aufschüttungen und Abtragungen zur Herstellung des Straßenkörpers	14
G.12 Unzulässige Anlagen	14
G.13 Einfriedungen	15
G.14 Bewegliche Abfallbehälter	15
G.15 Bepflanzung / Begrünung	15
G.16 Niederschlagswasser	16

Begründung

G.17 Anwand- und Feldwege.....	16
G.18 Wohneinheiten.....	16
G.19 Mindestgrundstücksgröße	16
G.20 Photovoltaik und Sonnenkollektoren	17
G.21 Fundamente	17
G.22 Stellplätze	17
G.23 Wasserhaltung.....	17
G.24 Oberboden.....	17
H. Erschließung.....	17
H.1 Versorgungsleitungen.....	17
H.1.1 Kanalisation	17
H.1.2 Wasserversorgung.....	18
H.1.3 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung.....	18
H.1.4 Telekommunikation.....	18
H.2 Straßen und Wege.....	19
H.3 Müllentsorgung	20
H.4 Feuerwehr.....	20
H.5 Geothermie	20
H.6 Öffentliche Einrichtungen.....	20
I. Finanzielle Auswirkungen	20
I.1 Erschließungskosten	20
I.2 Nachfolgekosten.....	21
J. Grünordnung und Ausgleichsflächen.....	21
J.1 Grünordnung	21
J.2 Pflanzdichte und Qualität der Pflanzen	21
J.3 Ausgleichsflächen, Flächenbilanz	21
K. Emissionen und Immissionen	23

Begründung

L. Artenschutzrechtliche Prüfung	24
L.1 Artenschutzrechtliche Situation im Planungsgebiet	24
L.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	24
L.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.....	25
M. Hinweise	25
M.1 Bodendenkmalpflege.....	25

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Umweltbericht 20.04.2021
Anlage 2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag XX.XX.2021 (wird nachgereicht)

Veränderungsnachweis

Index	Datum	Name	Änderung
1-0-0	20.04.2020	cv	Vorentwurf

Verfahrensablauf

24.03.2021	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates
20.04.2021	Erstellen Vorentwurf und Umweltbericht
10.05.2021	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
25.05.2021 bis 28.06.2021	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
___.__.2021	Abwägung der Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung
___.__.2021	Entwurf, Annahme und Auslegungsbeschluss
___.__.2021	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
___.__.2021	Abwägung der Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung
___.__.2021	Feststellungsbeschluss des Gemeinderates
___.__.2021	Genehmigung der 11. Änderung durch das Landratsamt
___.__.2021	Bekanntmachung der Genehmigung

Begründung

A. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Rödelsee plant am südlichen Ortsrand des Ortsteils Rödelsee ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen, um der hohen Nachfrage nach Bauplätzen entgegenzukommen. Dies zeigt sich an ca. 300 Anfragen nach Baugrundstücken, die bei der Gemeinde Rödelsee seit 2019 eingegangen sind. Derzeit stehen keine Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Rödelsee mehr zur Verfügung, die einer reinen Wohnbebauung zugeführt werden können. Private Grundstückseigentümer haben auf mehrfache Anfrage hin kein Interesse an einer Veräußerung bekundet.

In den vorliegenden Unterlagen wird das geplante allgemeine Wohngebiet „Am Schwanberg“ mit ca. 12,5 ha Gesamtfläche behandelt.

Durch die Lage der Gemeinde Rödelsee zwischen dem Mittelzentrum Kitzingen und dem Grundzentrum Iphofen, sowie die Nähe zur Autobahn A3 und A7 ist der Standort für Arbeitnehmer besonders geeignet. Hinsichtlich der bestehenden Infrastruktur ist die Gemeinde attraktiv für junge Familien.

Von den zuletzt im Jahr 2019 in Rödelsee erschlossenen Bauplätzen im Baugebiet „Schlossgrund“ stehen angesichts der großen Nachfrage keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Auch in den zuvor in Rödelsee erschlossenen Baugebieten „Am Mühlbach“ (2015) und „Buck III“ (2013) sind alle Grundstücke bebaut.

Die Gemeinde Rödelsee treibt den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden voran. Die Ergebnisse aus dem Leerstands- und Innenentwicklungsmanagement der kommunalen Allianz „Südost 7/22“ aus dem Jahr 2018 zeigen dies deutlich.

Demnach befinden sich insgesamt 14 potentielle Baulücken bzw. leerstehende Gebäude in der Gemeinde Rödelsee, welche nicht für die Verdichtung der Bebauung im Ortszentrum zur Verfügung stehen.

Flurstück	Größe	Baulandtyp
117	571 m ²	Leerstand
125	350 m ²	Leerstand
237	1.458 m ²	Baulücke
258	2.048 m ²	Leerstand
259	5.680 m ²	Restnutzung
284	777 m ²	Leerstand
296	1.931 m ²	Baulücke
297	1.933 m ²	Baulücke
298/1	1.814 m ²	Baulücke
334	755 m ²	Baulücke
356	940 m ²	Baulücke
361	700 m ²	Baulücke
409	2.009 m ²	Baulücke
410	1.393	Baulücke

Begründung

Die genannten Grundstücke befinden sich allerdings allesamt in Privateigentum und stehen für eine Veräußerung nicht zur Verfügung. Hauptgründe für die fehlende Verkaufsbereitschaft sind die Bevorratung für eine spätere Eigennutzung oder eine Bevorratung für Nachkommen/Erben, weiter werden die Potenziale als Geldanlage gesehen und sollen als Absicherung im Alter dienen. Aus diesem Grund hat die Gemeinde keinen Einfluss auf die Vermarktung bzw. Bebauung der Grundstücke.

Die o. g. Angaben aus der aktuellen Bestandsaufnahme des derzeitigen Leerstands vom Frühjahr 2020 lassen erkennen, dass die Leerstände in der vorliegenden Weise nicht ausreichen, um dem Bedarf nach Wohnraum in der Gemeinde Rödelsee umfänglich Rechnung zu tragen.

Die Gemeinde Rödelsee hat bereits mehrere Bemühungen zur Förderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unternommen. Allerdings ist der Zugriff auf die sich in Privateigentum befindenden leerstehenden Gebäude bzw. Baulücken nicht möglich. Genau deshalb besteht trotz potenziell verfügbarer Flächen für eine Nachverdichtung im Ortskern Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen.

Die Nachfrage nach Bauplätzen in Rödelsee und in der ganzen Region ist auf hohem Niveau. Die Einwohnerzahl der Gemeinde Rödelsee ist seit 2002 von ca. 1.500 auf ca. 1.800 Einwohner im Jahr 2019 gestiegen.

Die aktuelle Demographieprognose für Rödelsee aus dem Jahr 2019 prognostiziert eine Bevölkerungszunahme von 2,1 % zwischen den Jahren 2017 und 2031. In der Erläuterung des Demographie-Spiegels wird dargestellt, dass die Berechnungen als Modellrechnungen zu verstehen sind, die auf Annahmen zurückgreifen.

Die bisherige Entwicklung zwischen 1988 und 2018 zeigt, dass die Einwohnerzahlen in dem Zeitraum von 1339 bis 1786 um 447 Einwohner gestiegen sind. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 33,4 %.

Durch die steigenden Bevölkerungszahlen lässt sich der hohe Bedarf an Bauplätzen in der Gemeinde Rödelsee ablesen.

Rödelsee liegt gemäß Raumstrukturkarte (GeoBasis-DE / BKG 2018, Stand 01.03.2018) des Regionalplanes in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Landesplanerische Ziele für die Gemeinde Rödelsee:

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie im Regionalplan Würzburg liegt Rödelsee im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf, östlich des Mittelzentrums Kitzingen.

Mit der verfügbaren und realisierbaren Lage von Wohnbauflächen, also dem Geltungsbereich, ist eine ausreichend gute Zuordnung der Wohngrundstücke zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und Erholungsflächen gewährleistet. Die Entfernung beträgt ca. 650 m Fußweg zu öffentlichen Einrichtungen (z. B. Grundschule) und zum Marktplatz und wird als ausreichend gering betrachtet. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Rödelsee Kirche“ liegt mit einem Fußweg von ca. 750 m, nördlich des Planungsgebiets. Als unmittelbar an das Gebiet angrenzende Erholungsfläche kann die angrenzende Landschaft angesehen werden.

Begründung

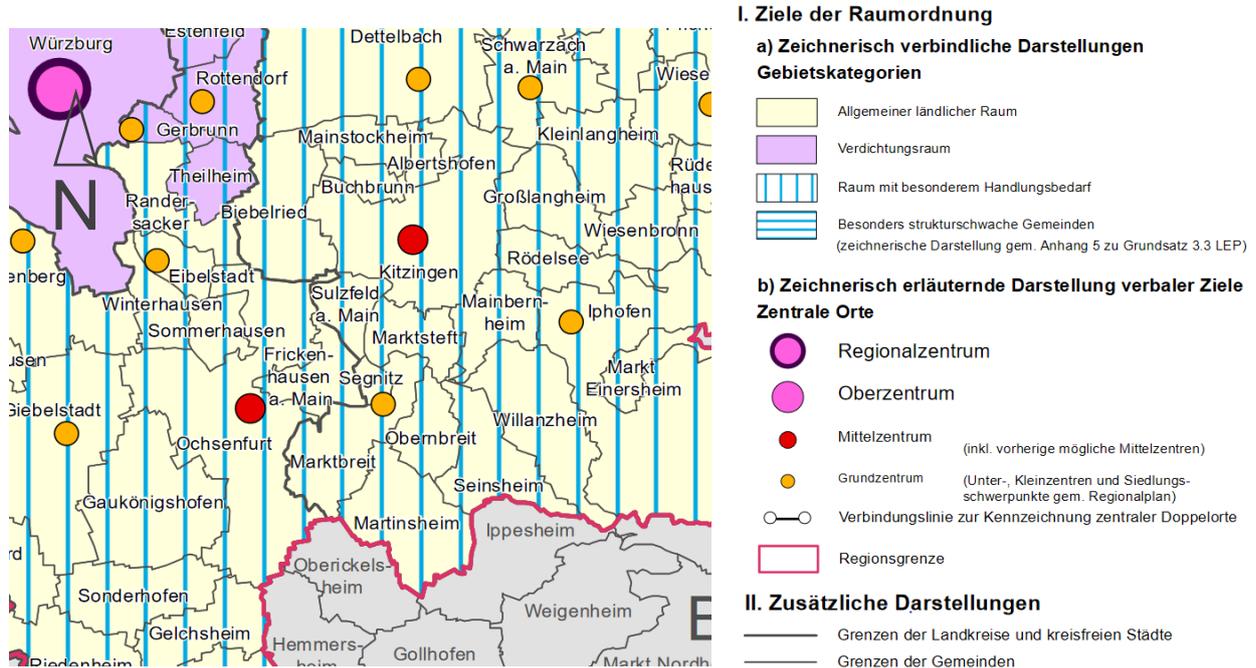


Abb. 1: Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern, Region Würzburg (01.03.2018)

Zur Einsparung von Fläche wurden bereits bevorzugt kleinere bis mittelgroße Grundstücke ausgewiesen. Die Verkehrsflächen sind bis auf ein Minimum reduziert und soweit möglich mit Begrünung vorgesehen. Außerdem wurden zur Abführung des Oberflächenwassers der privaten Grundstücke öffentliche Grünstreifen vorgesehen.

B. Aufstellungsgrund und -beschluss

Durch die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen soll die Erweiterung der Wohngebietsflächen in der Gemeinde ermöglicht werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan „Am Schwanberg“ wurde in der Gemeinderatssitzung am 24.03.2021 gefasst.

C. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der 3. Änderung des Flächennutzungsplans von Rödelsee, die am 29.11.2013 wirksam wurde, ist für die Fläche des Geltungsbereichs im nördlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet sowie im Nordwesten, im Bereich des bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens, ein kleinflächiges Mischgebiet festgesetzt. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Am 22.02.2019 ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft getreten. Die 4. Änderung beinhaltet keine neuen Änderungen im Planungsbereich des Bebauungsplanes „Am Schwanberg“, daher wird auf die 3. Änderung des Flächennutzungsplan Bezug genommen.

Begründung

Die Planung entwickelt sich nicht vollständig folgerichtig aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, daher wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

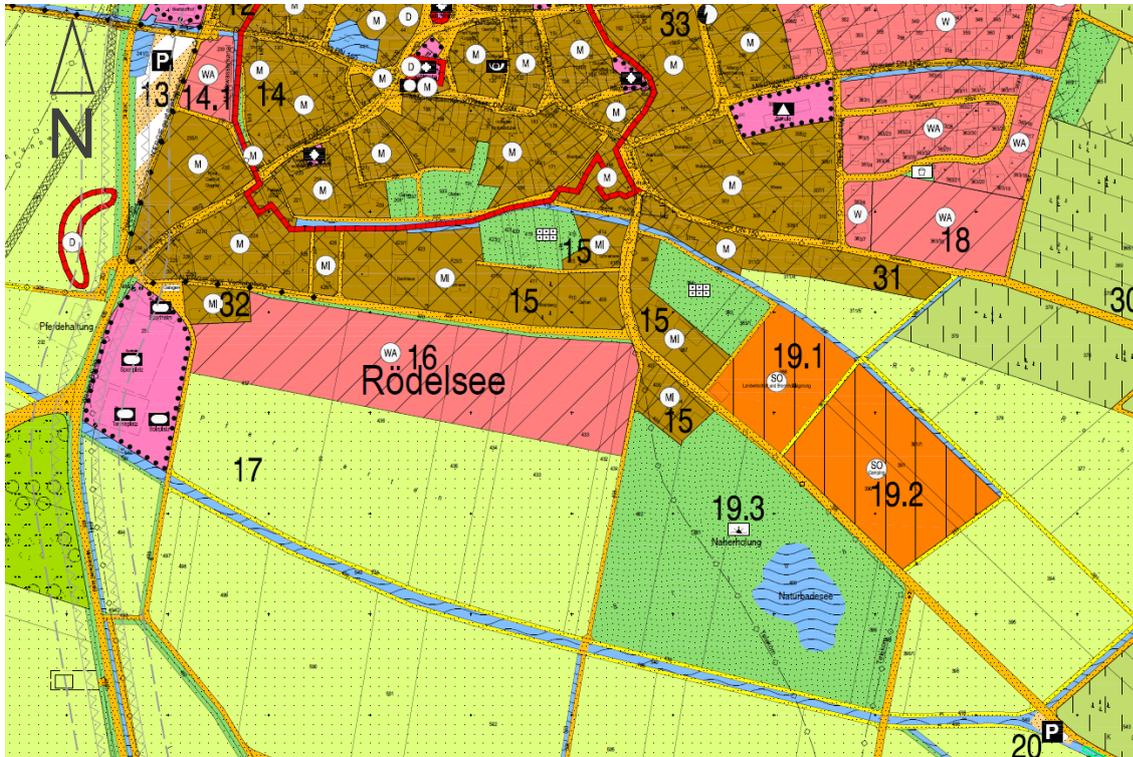


Abb. 2: Auszug 3. Änderung des Flächennutzungsplans (in Kraft getreten am 29.11.2013)

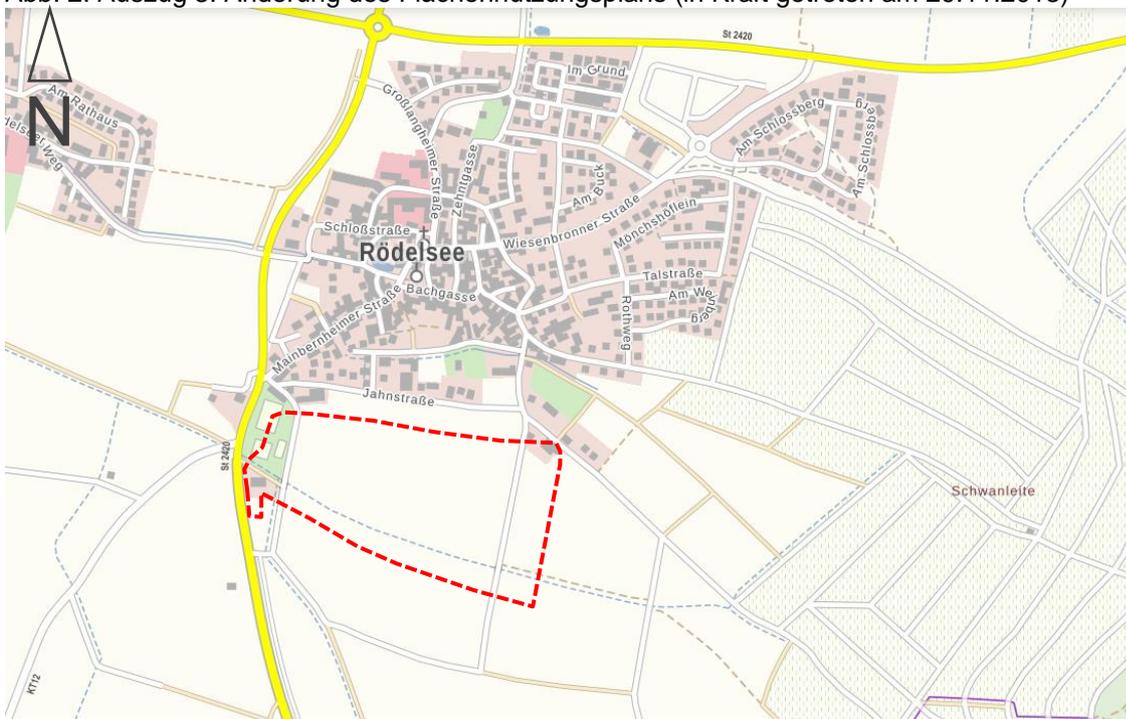


Abb. 3: Amtliche Karte Gemeinde Rödelsee, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung
----- Geltungsbereich BBPL „Am Schwanberg“

Begründung

D. Geltungsbereich

Der festgesetzte Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Rödelsee:

Vollständige Flurstücke:

Flurnummer 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 231/1, 231

Teile von Flurstücken:

438, 439, 232, 485, 469, 540, 495

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs werden derzeit als Ackerfläche genutzt.

Im Süden grenzen ein Hochwasserflutgraben sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich an. Im Norden schließt die Jahnstraße und ein ausgewiesenes Mischgebiet an. Östlich wird das Gebiet durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Im Osten liegen weitere landwirtschaftliche Ackerflächen. Im westlichen Geltungsbereich sind die Staatstraße St 2420 sowie die Kreisstraße KT 12 bezüglich des Umbau des Knotenpunktes sowie Sportanlagen und ein Wirtschaftsweg enthalten. Westlich davon grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches liegt ein landwirtschaftlich genutztes Anwesen.

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches liegen keine Schutzgebiete.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 12,5 ha und gliedert sich in folgende Flächenanteile auf:

	[ha]	[%]
Planstraße A - E und Stiche 1 - 3, einschließlich Gehwege	1,696	13,5 %
Grundstücke MD	0,595	4,7 %
Grundstücke MI	0,300	2,4 %
Grundstücke WA	5,638	45,0 %
Fläche für Gemeinbedarf	1,161	9,2 %
Öffentliche Grünflächen, Regenrückhaltebecken	2,368	18,9 %
Ausgleichsfläche	0,788	6,3 %
Umgriff Geltungsbereich	12.546	100 %

Innerhalb der WA-Fläche werden Grundstücke mit ca. 500 m² bis 2.000 m² ausgewiesen.

Die Wünsche der Bauwerber in Bezug auf Lage und Größe des Grundstückes konnten weitgehend berücksichtigt werden.

Die mittlere Grundstücksgröße im WA-Gebiet beträgt 752 m².

Die Fläche des MD-Grundstücks beträgt 5.953 m². Das Mischgebiets-Grundstück beträgt 2.998 m².

Begründung

E. Bodenordnung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Gemeinde Rödelsee.

Die WA-Flächen werden nach den Grundlagen des Bebauungsplanes parzelliert und an die Bewerber weitergegeben. Ein Umlegungsverfahren ist somit nicht erforderlich. Die MI- und MD-Flächen werden nicht parzelliert.

F. Beschreibung des zu untersuchenden Gebietes

F.1 Lage des Gebietes und Topographie

Das Baugebiet „Am Schwanberg“ liegt in der Luftlinie ca. 450 m südlich vom Ortskern der Gemeinde Rödelsee entfernt. Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche intensiv genutzt.

Das Planungsgebiet ist von Südosten nach Nordwesten mit ca. 7 m Höhendifferenz geneigt. Von Südwesten nach Nordosten beträgt die Neigung ca. 1,3 %.

F.2 Baugrund

Ein Baugrundgutachten wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

F.3 Bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich befinden sich ein landwirtschaftliches Anwesen sowie das bestehende Sportheim im Nordwesten.

F.4 Bestehende Infrastruktur

Im Geltungsbereich ist keine bestehende Infrastruktur vorhanden. Der Anschluss der neu zu erstellenden Trinkwasserleitungen sowie der Kanalisation ist in der Jahnstraße sowie über die „Alte Iphöfer Straße“ vorgesehen.

G. Geplante bauliche Nutzung

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Ausweisung vernetzter, öffentlicher Grünflächen, der Verwendung geeigneter ökologischer Elemente, nachhaltiger Entwässerungs- und Versickerungslösungen, der Anlage eines Regenrückhaltebeckens sowie der Beschränkung des Umfangs der versiegelten Flächen, durch die Vorgabe einer geringen Grundflächenzahl, so gering wie möglich gehalten werden.

Begründung

G.1 Art der Bebauung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden unterschiedliche Nutzungen festgesetzt.

Das Baugebiet wird in der überwiegenden Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3, Punkte 1 - 5, BauNVO, genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Ein Flurstück wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Hier können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zugelassen werden.

Tankstellen nach § 5 BauNVO Abs. 2 Nr. 9 sind unzulässig.

Ein weiteres Flurstück wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden. Tankstellen nach § 6 BauNVO Abs. 2 Nr. 7 sind unzulässig.

Die Flächen im westlichen Geltungsbereich werden analog zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf mit entsprechender Nutzung ausgewiesen. Durch die geplante Erschließungsstraße ist eine Anpassung der Nutzung erforderlich.

Das Plangebiet schließt im Norden an ein bestehendes Mischgebiet an. Die unterschiedlichen Arten der Bebauung werden nach der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BauNVO ausgewiesen.

Durch die vorgeschlagene Grundstückseinteilung werden 75 Bauparzellen im WA-Gebiet ausgewiesen. Die MD- und MI-Flächen bestehen jeweils aus nur einem Grundstück.

G.2 Maß der Bebauung

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt unter Berücksichtigung von § 17 BauNVO nach § 19 und § 20 der BauNVO im

WA-Gebiet	2 Vollgeschosse	GRZ 0,35	GFZ 0,7
MD-Gebiet	2 Vollgeschosse	GRZ 0,6	GFZ 1,2
MI-Gebiet	2 Vollgeschosse	GRZ 0,6	GFZ 1,2

Die GRZ und GFZ wurden im WA-Gebiet reduziert festgesetzt, damit keine zu massige Bauweise möglich ist und Freiräume entstehen, die der Nutzungsart des Gebietes zu Gute kommen.

G.3 Bauweise

Für die gesamten WA-, MD- und MI-Flächen wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im WA-Gebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auf einem Grundstück ist ausschließlich eine Hausgruppe zugelassen. Dies folgt einem Wunsch des Bauwerbers.

Begründung

G.4 Vollgeschosse

Im WA-Gebiet sind Vollgeschosse ausschließlich im Erd- und Obergeschoss (EG+OG) möglich.

In den MD- und MI-Flächen sind ebenfalls zwei Vollgeschosse zulässig, wobei diese im Keller- und Erdgeschoss (EG+KG), im Erd- und Dachgeschoss (EG+DG) oder im Erd- und Obergeschoss (EG+OG) möglich sind.

G.5 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

Zugelassene Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer.

Ebenfalls zugelassen sind gegenläufige Pultdächer (ab 14° asymmetrisch mit zwei und mehr gegenüberliegenden Dachflächen, z. B. Atrium-Haus).

Flachdächer sind ausnahmsweise auf Nebengebäuden, Garagen und Carports zulässig.

Die Dachneigung beträgt für EG + DG 14°- 52°. Für EG + OG 14°- 37°.
Für Pultdächer beträgt die Dachneigung 14°-25°.

Die Dachneigung der Nebengebäude darf nicht steiler die Dachneigung des Hauptgebäudes sein.

Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind mit Dachziegeln, Schiefer oder Betondachsteinen in roten bis rotbraunen sowie anthrazit oder grauen Farbtönen zu gestalten. Andere Farbtöne sind unzulässig.

Dachflächen auf Nebengebäuden, Garagen und Carports können als Gründach hergestellt werden.

Bei einer Nutzung von Flachdächern auf Nebengebäuden, Garagen oder Carports als Dachterrasse sind diese außerhalb der Baugrenzen und in einem Abstand von 0 - 3 m zur Grundstücksgrenze unzulässig.

G.6 Höheneinstellung der Gebäude, Bezugspunkt

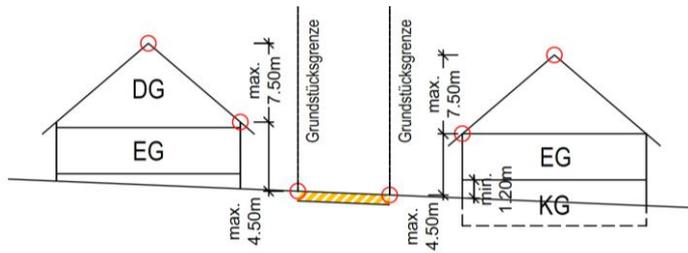
Wenn das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss (DG) liegt, beträgt die zulässige Wandhöhe maximal 4,50 m, ansonsten beträgt sie maximal 6,50 m.

Die maximal zulässige Wandhöhe bei Pultdächern und gegenläufigen Pultdächern beträgt 6,50 m.

Der Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßenfassadenlänge, bezogen auf die Mitte des Hauptgebäudes.

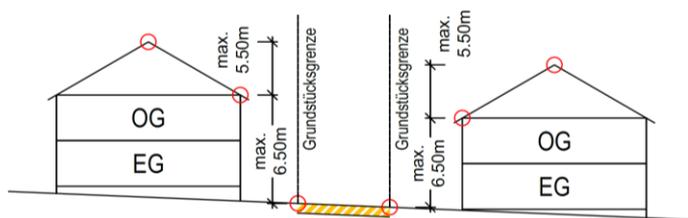
Bei Eckgrundstücken kann der für den Bauwerber günstiger gelegene Punkt gewählt werden.

Begründung

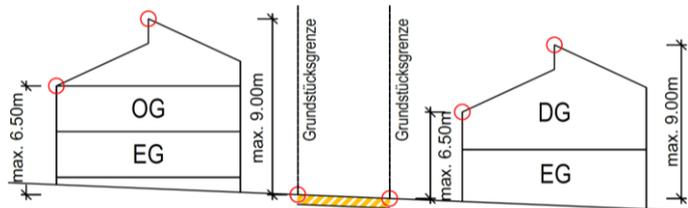


Wandhöhe für EG + DG oder EG + KG

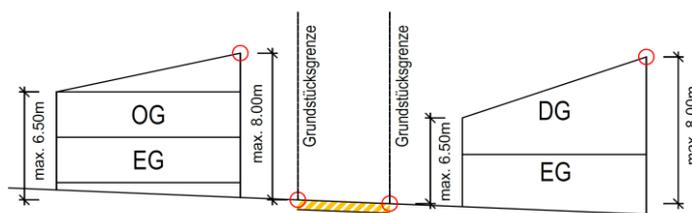
- 1) gemäß BayBO von 1997 Art. 2 (5) Satz 2 gelten Kellergeschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche. In der BayBO von 2018 steht in Art. 83 (6) folgendes: „Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.“



Wandhöhe für EG + OG



Wandhöhe für gegenläufige Pultdächer



Wandhöhe für Pultdächer

G.7 Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt

- bei Pultdächern 8,0 m
- bei gegenläufigen Pultdächern 9,00 m
- bei Sattel- und Walmdächern 12,0 m

Begründung

G.8 Fassadengestaltung

Grelle fernwirkende Farben sind unzulässig.

G.9 Garagen und Carports

Garagen und Carports können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht hinter den Baugrenzen, die der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt sind.

Der Mindestabstand bei offenen Garagen (Carports) und geschlossenen Garagen beträgt zur öffentlichen Verkehrsfläche 3,00 m.

Der Vorraum wird nicht als Stellplatz anerkannt.

G.10 Geländeänderungen

Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.

Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind ab der Geländeoberkante bis 0,60 m zulässig.

Zwischen Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Auffüllungen nur bis maximal 0,30 m über Oberkante öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

G.11 Aufschüttungen und Abtragungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden.

G.12 Unzulässige Anlagen

Unzulässig sind:

- Blechgaragen und provisorische Gebäude
- Fassaden: äußere Verwendung von glänzenden, flächigen Materialien >25%
- Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung
- Böschungen steiler als 1 : 1,5
- Sockel als Einfriedung
- Zufahrten zu den umgebenden Wirtschaftswegen
- unbeschichtete Metalldachendeckungen wie z. B. Kupfer, Zink, Blei
- Tankstellen gemäß § 5 BauNVO Abs. 2 Nr. 9 und § 6 BauNVO Abs. 2 Nr. 7

Begründung

G.13 Einfriedungen

Zulässig sind:

- ohne Einzäunung
- Hecken
- Holzzäune
- Metallzäune (ausgenommen Stacheldraht)

Die Höhe beträgt max. 1,20 m zur öffentlichen Verkehrsfläche.

G.14 Bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter (z.B. Mülltonnen) sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenanlagen abzustellen. Dies gilt nicht, wenn diese vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (z. B. aufgrund Bepflanzung).

G.15 Bepflanzung / Begrünung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der zielgerichteten Begrünung des Baugebiets. Diese soll unter Beachtung naturschutzfachlicher Erfordernisse die Lebensqualität im Planungsbereich erhöhen, das Landschaftsbild schützen, die Wohngebietsflächen von Einflüssen aus der Landwirtschaft abschirmen sowie das Kleinklima verbessern.

Die Verwendung von gebietsheimischen (autochthonen) Gehölzen und Ansaaten dient der optimalen Standort- und Klimaanpassung der Pflanzen an die regionalen Bedingungen sowie einem hohen Nutzen für die heimische Fauna, die an gebietsheimische Pflanzen besonders angepasst ist.

Die grünordnerisch festgesetzten Anpflanzungen sind auf öffentlichen Grünflächen und privaten Grundstücksflächen spätestens 2 Jahre nach Nutzungsaufnahme des Erschließungsstraßenbaus bzw. Nutzungsaufnahme der Grundstücke plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen.

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen.

Dargestellte Standorte für Baum-Neupflanzungen sind in Bezug auf ihre Lage unverbindlich.

Die grünordnerischen Festsetzungen mit den Pflanzgeboten sind zu beachten.

Grünstreifen und Randbegrünungen sind von jeglicher, sonstiger Nutzung freizuhalten.

Entlang der nördlichen und südlichen Grenze der WA-Flächen werden durchgehende 5 m breite, öffentliche Grünstreifen als Randeingrünung festgesetzt, um das Wohngebiet abzugrenzen und Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung auf angrenzenden Flächen zu verhindern. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft eine 6 m breite, durchgehende Randeingrünung.

Auf öffentlichen Grünflächen ist in Bereichen mit wiesenartigem Bewuchs eine jährliche Mahd mit anschließender Abfuhr des Schnittguts durchzuführen.

Begründung

Die Bekämpfung von Neophyten und Giftpflanzen hat in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

G.16 Niederschlagswasser

Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten.

Für eine nachhaltige und ökologische Regenwasserbewirtschaftung ist je Grundstück eine Zisterne mit mindestens 10m³ herzustellen. Die Anordnung der Zisterne ist mit Überlauf (Einleitung in den öffentlichen Grünstreifen, Entwässerungsmulde) im Baugesuch darzustellen.

Das private Regenwasserentwässerungssystem ist an die im öffentlichen Grünstreifen verlegte Regenwasserleitung fachgerecht anzuschließen.

Private Drainageleitungen sowie Hang- und Schichtenwasser dürfen nicht in den Schmutz- oder Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. humus oder rasenverfugtes Pflaster).

Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist den Rasenmulden in den öffentlichen Grünstreifen zuzuleiten. Über diese Rasenmulden wird das Oberflächenwasser dem Regenrückhaltebecken zugeführt. Von dort wird das Regenwasser gedrosselt in den Vorfluter abgegeben. Der Zufluss zu den Rasenmulden ist von Abflusshindernissen freizuhalten und insgesamt so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist.

G.17 Anwand- und Feldwege

An das Baugebiet angrenzende Anwand- und Feldwege sind keine Erschließungsanlagen gem. BayBO und BauGB.

G.18 Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf 2 Stück pro Grundstück für Einzel- und Doppelhausbebauungen beschränkt. Für Hausgruppen liegt die Beschränkung auf 8 Wohneinheiten pro Grundstück.

G.19 Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße muss für Einzelhäuser mindestens 400 m² betragen. Für Doppelhausbebauungen müssen mindestens 300 m² Grundstücksfläche je Doppelhaushälfte vorliegen.

Begründung

G.20 Photovoltaik und Sonnenkollektoren

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind ohne Aufständerung und dgl. dachparallel in rechteckigen Feldern, ohne Abtreppungen zulässig.

First und Traufe sind freizuhalten.

Dachhautintegrierte Systeme mit der Funktion der Dacheindeckung sind ausnahmsweise zulässig.

G.21 Fundamente

Fundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, dürfen auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m angelegt werden.

Gleiches gilt für Fundamente der Straßenbeleuchtung.

G.22 Stellplätze

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

Eine Ablösung der Stellplätze ist nicht möglich.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rödelsee in der jeweils geltenden Fassung.

G.23 Wasserhaltung

Wenn ein Kellergeschoss realisiert wird und in das Erdreich eingegraben wird, ist das Gebäude vor anfallendem Schichten- und Hangwasser zu schützen.

G.24 Oberboden

Das Abschieben des Oberbodens ist nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel (Brutzeit = Anfang April bis Mitte Juli) durchzuführen. Werden Baugrundstücke brach liegengelassen, dürfen diese nur außerhalb der Brutzeit gemäht oder gemulcht werden.

H. Erschließung

H.1 Versorgungsleitungen

H.1.1 Kanalisation

Die Entwässerung des Baugebietes soll im Trennsystem erfolgen. Berechnungs- und Bemessungsgrundlagen sind gemäß den einschlägigen Arbeits- und Merkblättern der DWA sowie den anerkannten Regeln der Technik zu wählen.

Die vorhandenen Abwasserkanäle (Anschlüsse Jahnstraße und Alte Iphöfer Straße) und Bauwerke sind für die Einleitung von häuslichem Schmutzwasser ausreichend hydraulisch dimensioniert.

Begründung

Im Sinne einer Regenwasserbewirtschaftung wird dem Bauherrn die Verwendung von versickerungsfördernden Oberflächenbefestigungen empfohlen. Das Sammeln von Oberflächenwasser in einer Zisterne mit einem Volumen von 10 m³ ist festgesetzt.

Für Versickerungseinrichtungen ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 zu beachten.

Die Versickerung ist generell breitflächig und – soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen – über Vegetationsflächen anzulegen, um die nachgewiesene Reinigungswirkung der aktiven Bodenzone ausnutzen.

Bei der Ausbildung der Versickerungs- und Vorreinigungsanlagen sind die einschlägigen Arbeits- und Merkblätter der DWA sowie die anerkannten Regeln der Technik für das Einleiten von Niederschlagswasser zu beachten. Ggf. erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen für die Versickerungen sind rechtzeitig zu beantragen.

Falls eine private Drainageleitung verlegt wird, darf diese nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Das Einleiten von Hang- und Schichtenwasser in den Schmutzwasserkanal ist ebenfalls verboten.

Bei Entwässerung der Untergeschosse sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten (Hebeanlagen, Rückstauverschlüsse).

Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

H.1.2 Wasserversorgung

Das gesamte Gebiet wird an die gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage angeschlossen, die im Geltungsbereich erweitert werden wird.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die Richtlinien und Arbeitsblätter des DVGW zu beachten. Der Löschwasserbedarf beträgt 48 m³/h für 2 h.

H.1.3 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Die Gemeinde Rödelsee wird mit elektrischer Energie der N-Ergie AG, Nürnberg versorgt.

Zur Versorgung des Gebietes werden neue Leitungen verlegt sowie eine Trafostation innerhalb des Geltungsbereichs errichtet.

Die Straßenbeleuchtung wird im Zuge der Erschließungsplanung geplant. Bei der Wahl der Leuchtmittel werden vorzugsweise insektenfreundliche Leuchtmittel ausgewählt. Die Fußwege in den öffentlichen Grünstreifen werden aus ökologischen Gründen nicht mit Beleuchtung ausgestattet.

H.1.4 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch eine Netzerweiterung der Deutschen Telekom sichergestellt. Bei allen Straßen im Geltungsbereich werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Leitungen vorgesehen.

Begründung

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In allen Straßen werden geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorgesehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

H.2 Straßen und Wege

Die geplanten Straßen und Fußwege im Geltungsbereich sind neu herzustellen. Über die geplante Straße ist das Gebiet sinnvoll und ausreichend an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die geplanten Straßen werden nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 2006) entsprechend ihrer Funktion und Lage als Wohnstraßen ES V eingestuft und gestaltet.

Die Erschließungsstraße wird als Fahrbahn mit Gehweg und dazwischenliegendem Straßenbegleitgrün ausgebildet. Die Straßenbreiten sind mit insgesamt 10,00 vorgesehen (5,50 m Fahrbahnbreite, 2,00 m Gehwegbreite, 2,50 m Grünstreifen).

Die Stichstraßen ohne zugehörige Gehwege werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Kraftfahrzeuge und Fußgänger nutzen diese Flächen gleichberechtigt.

Das Baugebiet wird für den Verkehr im Nordosten über die „Alte Iphofer Straße“ erschlossen. Im Westen ist ein Anschluss an die Staatsstraße St 2420 mit einem Kreisverkehrsplatz geplant. Die Verbindung zwischen Kreisverkehr und dem Baugebiet erfolgt über eine Verbindungsstraße.

Die in den Grünstreifen geplanten Fußwege, welche sich durch das gesamte Plangebiet ziehen, bieten eine Vernetzung innerhalb des Baugebiets sowie mehrere Übergänge in Richtung des Ortskerns und zu den angrenzenden Feldwegen und somit in die umgebende Landschaft.

Sämtliche Wege im Geltungsbereich werden öffentliche Flächen, so dass der Unterhalt der Fußwege durch die Gemeinde durchgeführt wird.

Begründung

Umliegende Anwand- und Feldwege sind keine Erschließungsanlagen gem. BayBo und BauGB.

H.3 Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die kommunale Abfallwirtschaft des Landkreises Kitzingen sichergestellt. Die Wendeanlagen sind ausreichend groß bemessen.

H.4 Feuerwehr

Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr ist, soweit erforderlich, entsprechend der Erweiterung des bebauten Gebietes zu ergänzen. Der zuständige Kreisbrandrat wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um eine Stellungnahme gebeten. Die Feuerwehren der Ortsteile Rödelsee und Fröhstockheim sind erst kürzlich mit neuen Feuerwehrfahrzeugen ausgestattet worden.

Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung des Gemeindegebietes auszubauen. Hierzu kann die Installation einer weiteren Feuer- Alarmsirene notwendig werden. Der Standort wäre im Hinblick auf eine ausreichende Beschallung mit dem Landratsamt abzustimmen.

H.5 Geothermie

Geothermie ist grundsätzlich zugelassen.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis dafür muss vom Grundstückseigentümer rechtzeitig beantragt werden.

H.6 Öffentliche Einrichtungen

Schulen oder Kindergärten sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen.

Die Volksschule befindet sich in einer Entfernung von ca. 700 m, der ökumenische Kindergarten Rödelsee liegt in der „Crailsheimstraße 11“ (ca. 700 m Fußweg).

Ein Spielplatz ist im mittleren Bereich des Plangebiets vorgesehen.

I. Finanzielle Auswirkungen

I.1 Erschließungskosten

Die Kosteneinschätzung für Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung, Straßenbau und Straßenbeleuchtung beträgt überschlägig, gerundet:

Begründung

Kanalisation (inkl. RRB)	2.067.500 €
Wasserversorgung	664.500 €
Straßenbau (inkl. Beleuchtung, Bepflanzung, Leerrohren und Straßenentwässerung)	2.145.995 €
Öffentliche Grünflächen (inkl. Straßenbegleitgrün, öffentliche Grünstreifen und Bäume)	551.100 €
Kreisverkehrsplatz St2420/ KT12 mit Erschließungsstraße bis WA	745.365 €
Ingenieurhonorar ca. 16%	987.914 €
MwSt 19 %	1.360.851 €
Bruttosumme gerundet	8.524.000 €

I.2 Nachfolgekosten

Damit sind die Kosten für ggf. erforderliche Ausgleichsflächen und die Neuordnung der Grundstücke gemeint. Diese Kosten können derzeit noch nicht benannt werden.

J. Grünordnung und Ausgleichsflächen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten.

J.1 Grünordnung

Angaben hierzu werden in den grünordnerischen Festsetzungen auf dem Bebauungsplan getroffen.

J.2 Pflanzdichte und Qualität der Pflanzen

Angaben hierzu werden in den grünordnerischen Festsetzungen auf dem Bebauungsplan getroffen.

J.3 Ausgleichsflächen, Flächenbilanz

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Nachfolgende Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes bezieht sich rein auf die bestehende Flächenstruktur im Geltungsbereich:

Begründung

Eingriffsschwere Typ A Hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, GRZ > 0,35	Eingriffs- fläche	Kategorie	Faktor	Ausgleichs- bedarf
	[ha]	[-]	[-]	[ha]
	MI-/MD-Gebiet, Kreisverkehr	I	0,6	0,60
	Kreisverkehr	II	0,8	0,05

Die Eingriffsschwere wird gemäß Abb. 7 im Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums in Typ A Kategorie I und II eingeordnet.

Eingriffsschwere Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad, GRZ < 0,35	Eingriffs- fläche	Kategorie	Faktor	Ausgleichs- bedarf
	[ha]	[-]	[-]	[ha]
	WA-Gebiet, Fläche für Gemeinbedarf	I	0,4	2,91

Die Eingriffsschwere wird gemäß Abb. 7 im Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums in Typ B Kategorie II eingeordnet.

Es wird ein Ausgleichsfaktor von 0,5 für Ackerflächen, 1,0 für Randeingrünung und 2,0 für die öffentliche Ausgleichsfläche A1 angesetzt.

Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt im Ergebnis 3,56 ha. Als Ausgleichsflächen werden die Flächen A1 bis A13 innerhalb des Geltungsbereichs herangezogen. Die anrechenbare Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs beträgt 2,70 ha.

Die Differenz von 0,87 ha muss extern ausgeglichen werden. Es ist vorgesehen dies über das Öko-Konto bzw. Öko-Punkte entsprechend abzudecken.

Bestand:

Landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen

Entwicklungsziel:

Die ausgewählten Ausgleichsflächen sollen neugestaltet und landschaftsoptisch aufgewertet werden. Die Flächen werden entsprechend differenziert mit einer artenreiche Blüh- und Magerwiese, als Randeingrünung und Grünstreifen zur Entwässerung entwickelt.

Maßnahmen:

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche A1 wird mit extensiver Pflege in eine extensiv genutzte Wiesenfläche umgewandelt. Auf der Ausgleichsfläche A1 werden als Ausgleich durch die Anlage von Stein- und Häckselguthaufen zusätzliche Lebensräume geschaffen.

Begründung

Die Flächen A2 und A3 werden als Randeingrünung am südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs mit Heckenstreifen und Bäumen aufgewertet.

Die Flächen A4 bis A13 sind funktionale Grünstreifen innerhalb des Gebietes, die der Durchgrünung und Entwässerung von privaten Oberflächenwasser dienen. Die Flächen sind fußläufig mit Fußwegen in ungebundener Bauweise erschlossen.

Detaillierte Informationen sowie die Maßnahmen sind im beigefügten Ausgleichsflächenplan dargestellt.

Für die Grünlandeinsaat soll autochthones, zertifiziertes Saatgut verwendet werden.

K. Emissionen und Immissionen

Von der westlich im Plangebiet liegenden Sportanlage sind nutzungsübliche Geräuschemissionen zu erwarten und hinzunehmen. Der Abstand zum WA-Gebiet beträgt jedoch ca. 80 m.

Von der ca. 180 m westlich des Planungsbereichs vorbeiführenden Staatsstraße St 2420 ist bzgl. der Verkehrsbelastung von Verkehrslärm auszugehen.

Die amtliche Verkehrsbelastung DTV 2010 (62279401) beträgt:

- 3.770 Kfz/24h
- 129 Kfz/24h SV

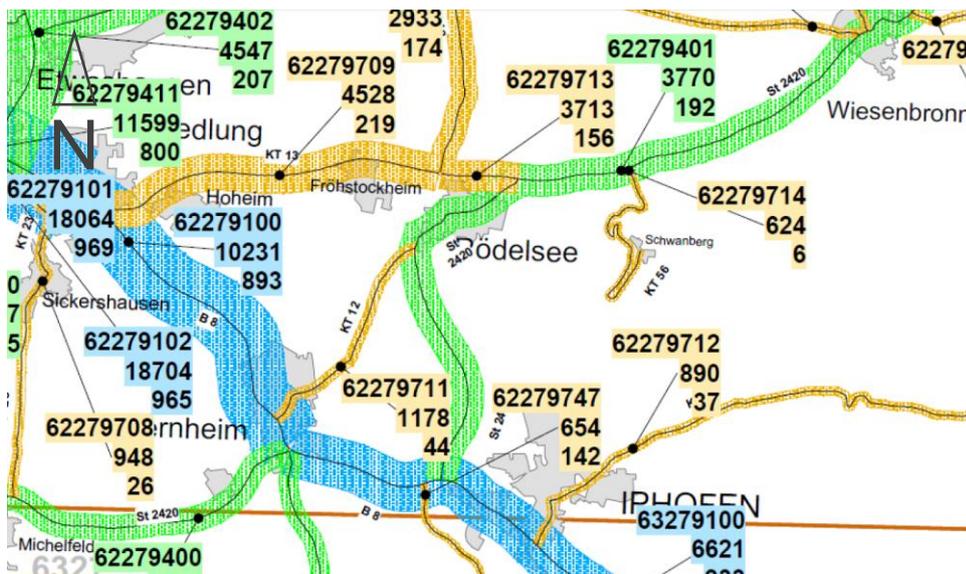


Abb. 4: Ausschnitt Verkehrsmengenkarte 2010, 7. März 2010, Herausgeber: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern

Für die Staatsstraße 2420 liegen für die DTV 2015 keine amtlichen Werte der Verkehrsbelastungen vor.

Begründung

Das Plangebiet liegt im sog. "Sektor II" des beschränkten Bauschutzbereichs des Flugplatzes Kitzingen I gemäß §§ 17, 13 LuftVG.

Es sind voraussichtlich keine Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich.

Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

L. Artenschutzrechtliche Prüfung

L.1 Artenschutzrechtliche Situation im Planungsgebiet

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist für das Plangebiet bereits beauftragt. Die Unterlage wird nachgereicht. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird als Anlage 2 Bestandteil dieser Begründung.

Hierbei wird eine Bestandsaufnahme der Avifauna nach den Standards der aktuellen Leitfäden über eine Vegetationsperiode für die Planungsfläche durchgeführt. Ein Ausschluss von möglicherweise nicht im Planungsbereich vorhandenen Lebensstätten, wird daher im Vorfeld der Planung nicht vorgenommen.

L.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Schonende Bauausführung:

- **Baufeldbeschränkung:** Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Plangebietes angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zulässig.
- Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist - soweit eine Beleuchtung erforderlich ist.

Baufeldräumung Ackerflächen:

Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abschieben des Oberbodens muss nachgewiesen werden, dass keine aktuellen Bruten von Feldvögeln auf der Fläche vorhanden sind.

- Bei Baubeginn im Frühjahr kann vorbereitend bis zum 01. März eine Schwarzbrache (vegetationsfreier, geegter Zustand) hergestellt werden, um die Attraktivität für Feldvögel zu reduzieren.
- Bei der Baufeldfreistellung im Frühjahr sind aktuelle Vogelbruten zu kontrollieren. Wenn vor Beginn der Brutzeit der Feldvögel (ab Anfang März) keine Schwarzbrache hergestellt werden kann, wird empfohlen, das Baufeld mit Stecken mit Flatterband zu bestücken, um Feldvögel von einer Brut abzuhalten.

Begründung

Das Abschieben des Oberbodens ist nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel (Brutzeit = Anfang April bis Mitte Juli) durchzuführen. Werden Baugrundstücke brach liegengelassen, dürfen diese nur außerhalb der Brutzeit gemäht oder gemulcht werden.

L.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG sind durchzuführen:

V1 Bauzeitenbeschränkung: Rodung von Gehölzen

Zum Schutz gehölzbrütender Vogelarten sind Gehölze falls notwendig nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar, zu roden.

V2 Bauzeitenbeschränkung: Baufeldräumung

Die Baufeldräumung darf zum Schutz von Bodenbrütern nicht während der Hauptbrutzeit von Mitte April bis Ende Juni begonnen werden. Sollte ein Bauherr zwingend innerhalb der Vogelbrutzeit nötig sein, sind die Bauparzellen vorher auf mögliche Vorkommen von Vogelbruten abzusuchen. Alternativ sind die Acker- und Wiesenflächen sowie Saumstrukturen ab März bis zum Baubeginn regelmäßig, mind. alle 2 Wochen, umzubrechen.

M. Hinweise

M.1 Bodendenkmalpflege

Im Gemeindebereich von Rödelsee ist das Vorkommen von Bodendenkmälern (Art. 1 Abs. 4 BayDSchG) nachgewiesen. Art, Ausdehnung, Zustand oder Bedeutung dieser Denkmäler ist in der Regel nicht erforscht.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Denkmäler bekannt.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege macht jedoch darauf aufmerksam, dass, auch wenn im Bereich der Planung bislang vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler nicht bekannt sind, sich obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler der Kenntnis der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) entziehen können. Aus diesem Grunde wird darauf hingewiesen, dass, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet ist, dies nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Außenstelle Würzburg anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG).

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

Begründung

aufgestellt:

Würzburg, 20.04.2021

.....
Burkhard Klein
1. Bürgermeister
Gemeinde Rödelsee

.....
Steffen Röschert Dipl.-Ing. (FH)
Architekt, Stadtplaner, Beratender Ingenieur
rö ingenieure gmbh

Begründung

Anlage 1

Umweltbericht vom 20.04.2021

Begründung

Anlage 2

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag XX.XX.2021