



Gemeinde Rödelsee
An den Kirchen 2
97348 Rödelsee

5. Änderung Flächennutzungsplan

Teil D: Begründung

Status: Vorentwurf

Index 1-0-0, Version 20.04.2021

Flächennutzungsplan LA04

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	4
C. Stand der Bauleitplanung	6
D. Regionalplan	7
E. Planung.....	9
F. Planungsalternativen.....	9
G. Erschließung und Infrastruktur.....	10
G.1 Verkehrliche Erschließung.....	10
G.2 Kanalisation	10
G.3 Wasserversorgung.....	10
G.4 Energieversorgung.....	11
G.5 Müllentsorgung	11
G.6 Telekommunikation.....	11
G.7 Feuerwehr.....	11
G.8 Bodenordnung	11
G.9 Realisierung	11
H. Natur- und Landschaftsschutz	12
I. Immissionsschutz	12
J. Bodendenkmalpflege	13
K. Bodenschutz, Klimaschutz und Klimawandel	13
L. Bergbauliche Einwirkungen.....	14
M. Umweltbericht.....	14
N. Durchführung des Verfahrens.....	14
N.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	14
N.2 Aufstellungsbeschluss.....	14
N.3 Beteiligung der Öffentlichkeit	15
N.4 Auslegung	15
N.5 Feststellungsbeschluss	15
N.6 Genehmigungsvermerke.....	15
N.7 Bekanntmachung der Genehmigung	15

Begründung

Anlagenverzeichnis

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

Veränderungsnachweis

Index	Datum	Name	Änderung
1-0-0	20.04.2021	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

Für die Gemeinde Rödelsee besteht die 4. Änderung des Flächennutzungsplans welche am 22.02.2019 wirksam wurde.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Aktualisierung bezüglich der jüngsten Planungen zur Aufstellung eines Wohngebiets „Am Schwanberg“, Rödelsee (WA, MD, MI) da der Bedarf von Baugrundstücken in der Gemeinde Rödelsee weiterhin sehr hoch ist. 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.

Gleichzeitig wird in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Umbau des bestehenden Knotenpunktes westlich des geplanten Baugebietes integriert, um eine verkehrssichere Anbindung an die Staatstraße St 2420 für das geplante Baugebiet „Am Schwanberg“ zu gewährleisten.

Im Zuge der 5. Änderung werden außerdem die Nutzungen von drei weiteren Flächen innerhalb des Gemeindegebiets geändert bzw. teilweise wieder in ihre ursprüngliche Nutzung überführt.

Die Gemeinde Rödelsee beabsichtigt mit der zeitgleichen Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schwanberg“ und der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Aufstellung der Bauleitplanung im Parallelverfahren.

Anlass für das Verfahren ist die hohe Nachfrage nach geeigneten Wohnbauflächen im Gemeindegebiet von Rödelsee. Auf Grund des hohen Bedarfs an Baugrundstücken werden im Baugebiet „Am Schwanberg“ insgesamt 75 Grundstücke erschlossen.

In bereits in den Jahren 2019, 2015 und 2013 in der Gemeinde Rödelsee erschlossenen Baugebieten befinden sich keine freien Wohnbau-Grundstücke mehr.

Insgesamt befinden sich 9 Baulücken in privater Hand (9 in Rödelsee, 0 in Fröhstockheim).

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 Möglichkeiten zur Aktivierung privater Baulücken sind seitens der Kommune begrenzt. Die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ist sehr gering.

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.

Die Bestandserhebung der Innenentwicklung wurde laut der Interkommunalen Allianz Südost 7/22 zuletzt im Mai vergangenen Jahres aktualisiert.

Da die Bevölkerungszahlen der Gemeinde Rödelsee seit vielen Jahren stetig steigen und nach Aussage des Demographiespiegels bis 2031 auch weiter ansteigen werden, will die Gemeinde dieser Entwicklung durch die Ausweisung von weiteren Bauflächen entgegenkommen. Hierfür sieht sich die Gemeinde in der Pflicht eine Flächennutzungsplanänderung für den Planungsbereich durchzuführen.

Die Ausweisung des geplanten Wohngebiets ist ein wichtiger Schritt für die Zukunftssicherung und Weiterentwicklung der Gemeinde Rödelsee und ist wegen der aktuellen Nachfrage dringend geboten.

Mit der Neuausweisung von allgemeinen Wohngebietsflächen (WA), Dorfgebietsflächen (MD) und Mischgebietsflächen (MI) gemäß §§ 4, 5, 6 BauNVO soll durch den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Am Schwanberg“ Baurecht geschaffen werden.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage hierfür geschaffen.

Die Ausarbeitung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde an die rö ingenieure gmbh, Würzburg, vergeben.

Die vorliegende 5. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält nur den relevanten Planausschnitt aus der gesamten Gemarkung, in der die Änderungen vorgenommen werden. Die hier behandelten Änderungen sind farblich in Verbindung mit der Flurkarte dargestellt. Änderungen in Flächen, insbesondere bezüglich der Art der Nutzung, sind mit einem Geltungsbereich dargestellt.

B. Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen

Das geplante Baugebiet ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (4. Änderung) der Gemeinde Rödelsee im südlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der nördliche Bereich ist bereits als allgemeine Wohngebietsfläche (WA) dargestellt. Im nordwestlichen Bereich ist eine kleine Mischgebietsfläche dargestellt. Der westliche Bereich zeigt eine bestehende Fläche für den Gemeinbedarf mit unterschiedlichen Nutzungen.

Durch die abweichenden Flächen bezüglich des rechtskräftigen Flächennutzungsplans ist ein Bauleitplanverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Das Baugesetzbuch schreibt hierfür in § 3 Abs. 4 die Durchführung einer Umweltprüfung vor, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden sollen.

Zudem unterliegt die Planung der Verpflichtung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berücksichtigen, da aufgrund der Aufstellung dieses Bauleitplanes ein Eingriff in Natur- und Landschaft zu erwarten ist.

Begründung

Die Gemeinde Rödelsee liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 2 „Würzburg“ entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.

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 gut geeignet. Hinsichtlich der bestehenden Infrastruktur ist die Gemeinde attraktiv für junge Familien.

Die Ausweisung des Wohngebietes stärkt die Attraktivität der Gemeinde Rödelsee als Wohnstandort. Sie sichert zudem den Bestand und der Erhalt der gemeindlichen Infrastruktur, gerade im Bereich des Kindergartens und der Schule vor Ort.

Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der geplanten Maßnahmen zu schaffen, hat der Gemeinderat Rödelsee am 24.03.2021 beschlossen die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

An den Zielsetzungen der Planung des Flächennutzungsplanes hat sich auch durch die 5. Änderung prinzipiell nichts geändert. Außerhalb der dargestellten Geltungsbereiche behält der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rödelsee uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

C. Stand der Bauleitplanung

Folgende weitere Änderungen wurden bislang durchgeführt:

Neuaufstellung vom

14.02.2014 wurde am
26.06.2014 genehmigt und am
04.07.2014 wirksam.

4. Änderung vom

22.11.2018 wurde am
15.02.2019 genehmigt und am
22.02.2019 wirksam.

3. Änderung vom

05.11.2012 wurde am
05.11.2013 genehmigt und am
29.11.2013 wirksam.

2. Änderung vom

August 1990 wurde am
04.12.1992 genehmigt und am
11.12.1992 wirksam.

1. Änderung vom

Februar 1989 – November 1991 wurde am
21.10.1992 genehmigt und am
06.11.1992 wirksam.

Begründung

D. Regionalplan

Die Gemeinde Rödelsee liegt entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern im Regierungsbezirk Unterfranken - Planungsregion 2 „Würzburg“.

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

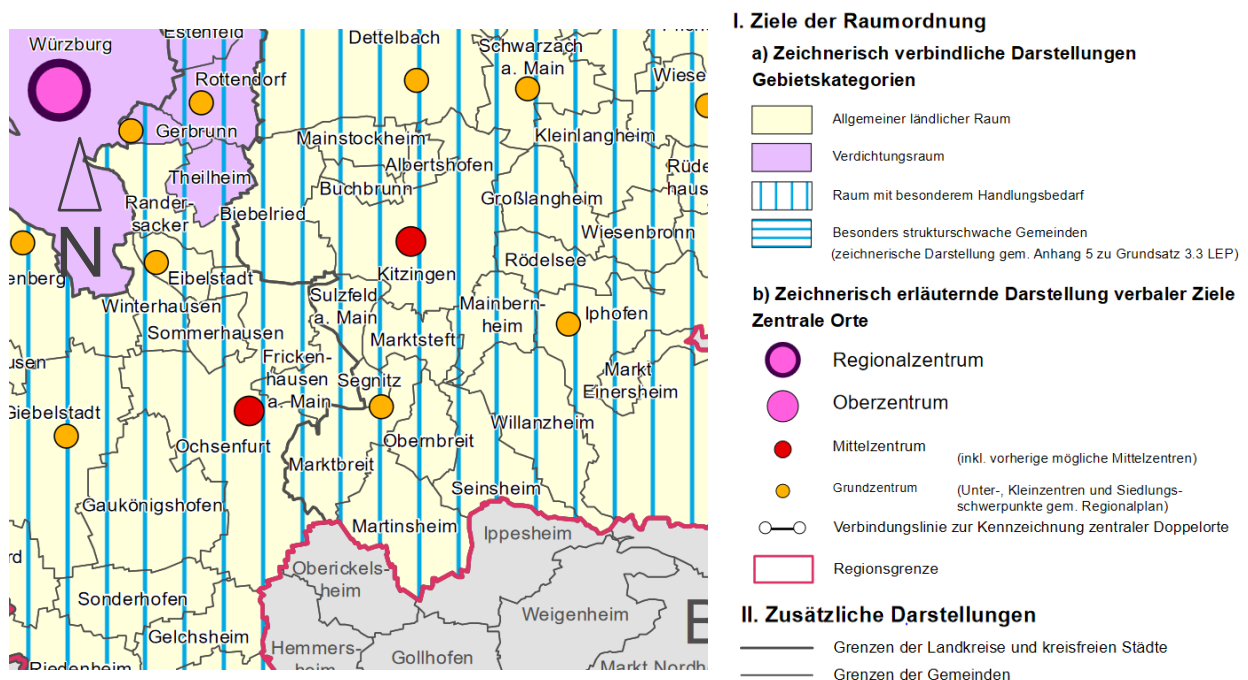


Abb. 1: Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (GeoBasis-DE / BKG 2018, 01.03.2018)

Die Gemeinde Rödelsee möchte ihre Siedlungsentwicklung entsprechend den Vorgaben des Siedungsleitbilds des Regionalplanes entwickeln. Im Regionalplan sind unter Teil B, fachliche Ziele, Abschnitt B II Siedlungswesen, 1 Siedungsleitbild folgende Vorgaben formuliert:

Grundsatz des Siedungsleitbilds

In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrseinrichtungen, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.

Dabei hat sie den besonderen Erfordernissen des jeweiligen Landschaftsraumes Rechnung zu tragen.

Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:

- *Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.*
- *Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.*

Begründung

- Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen soll angestrebt werden.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.
- Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken.

Ziele des Siedlungsleitbilds, welche auf die Gemeinde Rödelsee zutreffen

- 1.2 Im südlichen und östlichen Teil der Region soll eine günstigere Siedlungsentwicklung angestrebt werden.
- 1.4 In den übrigen Bereichen des Verdichtungsraumes soll die Siedlungstätigkeit bevorzugt auf die an den Siedlungs- und Verkehrsachsen nördlich und östlich von Würzburg gelegenen zentralen Orten und anderen geeigneten Gemeinden ausgerichtet werden.
- 1.7 Die Siedlungstätigkeit in den übrigen Gemeinden in der Region soll sich sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

Die Gemeinde Rödelsee liegt nach dem Regionalplan Region Würzburg 2 nördlich neben einer vorgegebenen Entwicklungsachse, welche sich von Würzburg über Kitzingen nach Südosten ausdehnt.

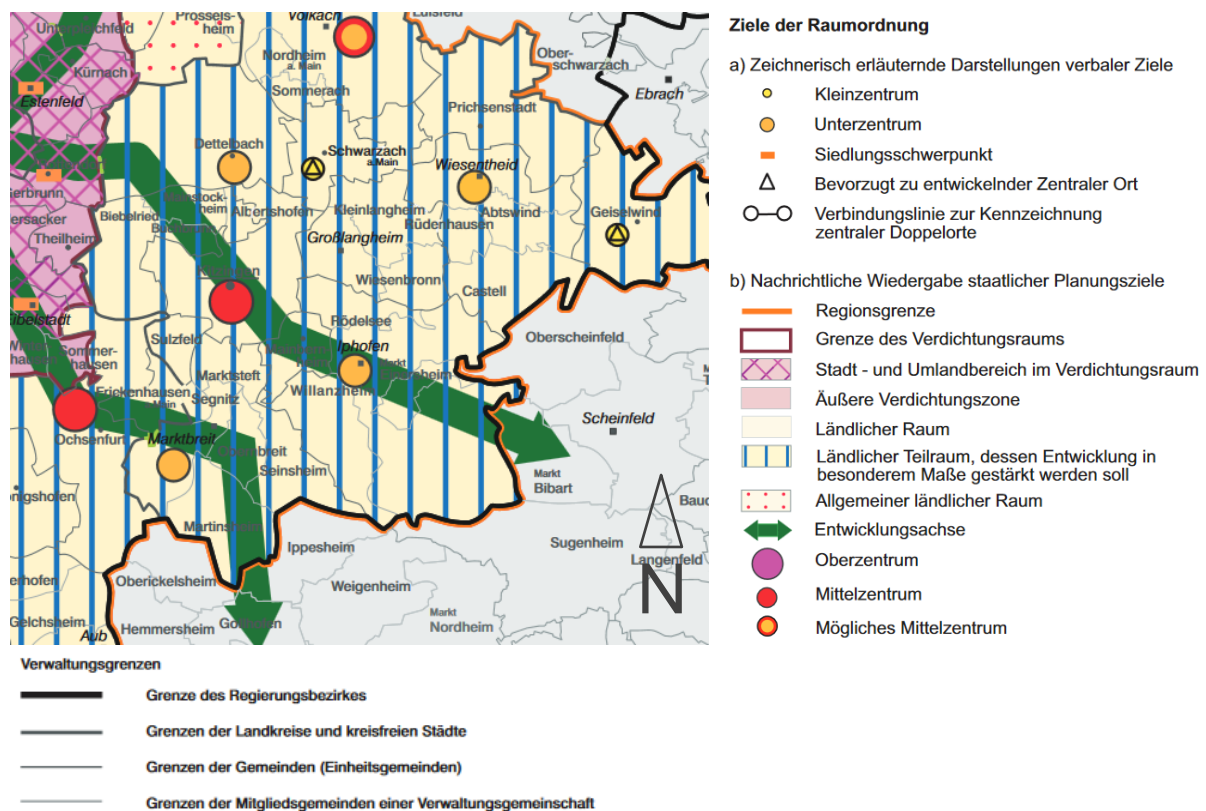


Abb. 2: Regionalplan Region Würzburg 2, Tekturkarte 2 zur Karte 1 „Raumstruktur“ (Regionaler Planungsverband Würzburg, 14.05.2021)

Begründung

E. Planung

Die Flächen, die in der vorliegenden Planung einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, werden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Flächennutzungsplanänderung. Er besteht aus 4 einzelnen Änderungsbereichen (Nr. 5.1 – 5.4).

Die Fläche 5.1 wird von einer Mischgebietsfläche (MI) mit öffentlicher Parkplatzfläche und einer Teilfläche für den Gemeinbedarf in eine Fläche für die Landwirtschaft geändert. Die Fläche wird derzeit extensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Änderungsfläche 5.2 wird von einer allgemeinen Wohngebietsfläche (WA) in eine Fläche für den Weinanbau geändert, womit der aktuellen Nutzung der Fläche entsprochen wird.

Die Fläche 5.3 ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Schwanberg“.

Die im Westen der Änderungsfläche liegende Fläche für den Gemeinbedarf wird grundsätzlich erhalten, jedoch für die Erschließung des geplanten Baugebiets durch eine Verkehrsfläche zerschnitten und im westlichen Bereich durch eine Vergrößerung der Verkehrsfläche etwas verkleinert.

Das im Nordwesten der Änderungsfläche 5.3 liegende Mischgebiet wird in ein Dorfgebiet umgewandelt und vergrößert. Zusätzlich wird östlich daran angrenzend eine Mischgebietsfläche ergänzt.

Die im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereichs liegende allgemeine Wohngebietsfläche (WA) wird in Richtung Süden vergrößert. Zusätzlich wird am südlichen Rand des Geltungsbereichs eine Ausgleichsfläche festgesetzt sowie an der nördlichen Grenze eine Fläche für die Abwasserbeseitigung.

Die Änderungsfläche 5.4 wird aus der ehemals vorgegebenen Nutzung für Streuobstbau auf Dauergrünland in Flächen für die Landwirtschaft geändert. Die Änderung entspricht der derzeitigen Nutzung der Fläche.

Die Übernahmen der bestehenden Nutzungen der Änderungsflächen 5.1, 5.2 und 5.4 in die 5. Änderung des Flächennutzungsplans gehen auch auf Wünsche der Grundbesitzer zurück und werden im Zuge der 5. Änderung in den Flächennutzungsplan übernommen.

F. Planungsalternativen

Eine Prüfung von alternativen Standorten für Wohnbebauung fand im Vorfeld der Planung statt. Alternative Flächen stehen im Gemeindegebiet von Rödelsee nicht zur Verfügung.

Der Vorhabenträger hat das Plangebiet u. a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Verfügbarkeit der Fläche
- gute Möglichkeit der Erschließung
- geschlossener Anschluss an die bestehende Ortsbebauung
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung
- ursprüngliche Nutzung mit Berücksichtigung von Schutzgebieten

Begründung

G. Erschließung und Infrastruktur

G.1 Verkehrliche Erschließung

Im Erschließungsgebiet Baugebiet „Am Schwanberg“ werden öffentliche Verkehrswege neu hergestellt. Die geplanten allgemeinen Wohngebiets-, Mischgebiets- und Dorfgebietsflächen sind damit sinnvoll und ausreichend an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die westlich des Geltungsbereichs liegende Einmündung wird zu einem Kreisverkehr mit einer neuen Erschließungsstraße für das Baugebiet ausgebaut. Die Veränderung des Knotenpunktes wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens mit dem Landkreis Kitzingen und dem Staatlichen Bauamt Würzburg abgestimmt.

Sämtliche Verkehrsflächen und Fußwege werden öffentliche Flächen, so dass der Unterhalt der Erschließungsflächen von der Gemeinde durchgeführt wird.

G.2 Kanalisation

Die Entwässerung des Erschließungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

Die Abwässer (Schmutzwasser) werden in den bestehenden Schmutzwasserkanal eingeleitet, sodass eine den Regeln der Technik entsprechende Behandlung des Abwassers über die zentrale Kläranlage der Stadt Kitzingen gewährleistet ist. Die erforderlichen Berechnungen und Nachweise an die bestehende Abwasseranlage werden im Zuge der Erschließungsplanung erstellt und nachgewiesen.

Das Regenwasser wird vorrangig innerhalb des Erschließungsgebietes auf den Baugrundstücken in Zisternen gesammelt.

Überschüssiges Niederschlagswasser wird in Rasenmulden innerhalb der öffentlichen Grünstreifen geleitet. Über die vernetzten Rasenmulden wird das nicht durch die privaten Zisternen gebundene Oberflächenwasser dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt.

Anfallendes Regenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen wird über Straßenabläufe gesammelt und über ein Rohrnetz ebenfalls in das Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Im Regenrückhaltebecken wird das Oberflächenwasser von öffentlichen und privaten Grundstücken gesammelt und gedrosselt in den nördlich liegenden Vorfluter, den Mühlbach, abgegeben.

Die Gestaltung und Ausstattung der geplanten Rückhalteanlage für das Oberflächenwasser sowie erforderliche Berechnungen und Nachweise erfolgen im Rahmen der tiefbaulichen Erschließung (gesonderte Maßnahme).

G.3 Wasserversorgung

Das Erschließungsgebiet wird mittels Netzerweiterung an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die Richtlinien und Arbeitsblätter des DVGW zu beachten.

Begründung

G.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz des Energieversorgungsträgers, das im Zuge der Erschließungsarbeiten entsprechend erweitert werden soll.

Die Gemeinde Rödelsee wird mit elektrischer Energie der N-Ergie AG, Nürnberg und mit Erdgas der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH versorgt. Die Netzerweiterung sowie die ggf. erforderliche Verlegung bestehender Leitungen werden mit den Versorgern abgestimmt.

G.5 Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die kommunale Abfallwirtschaft des Landkreises Kitzingen sichergestellt.

G.6 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch eine Netzerweiterung der Deutschen Telekom sichergestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Planungen so auf die bestehenden Anlagen und Leitungstrassen der Telekom abzustimmen, dass eine Beeinträchtigung der bestehenden Anlagen oder Einrichtungen ausgeschlossen werden kann und die Aufwendungen für die Erweiterung der Telekommunikationseinrichtungen möglichst geringgehalten werden.

G.7 Feuerwehr

Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr ist, soweit erforderlich, entsprechend der Erweiterung des bebauten Gebietes zu ergänzen. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind ebenfalls entsprechend auszubauen. 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.

G.8 Bodenordnung

Die Eigentumsverhältnisse werden durch die vorliegende 5. Änderung nicht verändert.

Die Gemeinde Rödelsee ist Eigentümer der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke. Ein Umlegungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

G.9 Realisierung

Die vorgesehene Bebauung im allgemeinen Wohngebiet erfolgt im geplanten Umfang ohne Bauabschnitte. Nach Abschluss des notwendigen Bebauungsplanverfahrens und dem Vorliegen der Erschließungsplanung soll mit der Verwirklichung begonnen werden.

Begründung

H. Natur- und Landschaftsschutz

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine kartierten Schutzgebiete berührt.

Die in ihrer Nutzung zu ändernden Flächen innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans „Am Schwanberg“ werden bisher landwirtschaftlich genutzt.

Die weiteren Flächen im Plangebiet werden in Ihrer Nutzung nicht verändert. Es ist daher davon auszugehen, dass unter Beachtung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie artenschutzrechtlichen konfliktvermeidenden Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft entstehen.

Der bestehende Flutgraben im Süden wird von der Maßnahme nicht berührt.

Mit der Aufstellung des weiterführenden Bebauungsplans wird eine Grünordnungsplanung erstellt.

Ein Nachweis des Ausgleichsflächenbedarfs nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls erstellt.

Für den parallel aufgestellten Bebauungsplan wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine Bestandsaufnahme der Avifauna nach den Standards der aktuellen Leitfäden über eine Vegetationsperiode erstellt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können. Die Beauftragung an ein Fachbüro ist bereits erfolgt.

Die sich aus dem Gutachten ergebenden Maßnahmen werden im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt.

I. Immissionsschutz

Das geplante Baugebiet „Am Schwanberg“ grenzt im Norden und Nordosten an ein Mischgebiet an. Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die lt. den Festsetzungen im Flächennutzungsplan für Naherholung bzw. einen Landschaftssee vorgesehen sind.

Im Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Planungsbereich an. Diese werden im Süden durch den bestehenden Flutgraben begrenzt.

Westlich grenzt die Staatsstraße St 2420 an den Planungsbereich an. In westliche Richtung schließen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Von der Staatsstraße ist bzgl. der Verkehrsbelastung von Verkehrslärm auszugehen. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund des Abstands der Wohnbebauung (WA-Gebiet) zur Staatsstraße (ca. 180 m) keine Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich werden. Die amtliche Verkehrsbelastung DTV 2010 beträgt 3.770 Kfz/24h und 129 Kfz/24h SV. Für die DTV 2015 liegen keine amtlichen Werte vor.

Aktuell befinden sich im westlichen Bereich noch Sportanlagen (Tennisplatz, Tartanspielfeld) sowie Container für die Jugend. Es ist davon auszugehen, dass auf Grund des Abstands der Wohnbebauung (WA-Gebiet) zu den bestehenden oder künftig wieder entstehenden vorgenannten Anlagen (ca. 100 m) keine Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich werden.

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

Der Geltungs- und Änderungsbereichs liegt im sog. „Sektor II“ des beschränkten Bauschutzbereichs des Flughafens Kitzingen I gemäß §§ 17, 13 LuftVG.

Begründung

J. Bodendenkmalpflege

Im Gemeindebereich von Rödelsee ist im Umkreis um das geplante Baugebiet das Vorkommen von folgenden Bodendenkmälern (Art. 1 Abs. 4 BayDSchG) nachgewiesen:

- D-6-6227-0085 - Verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert
- D-6-6227-0163 - Archäologische Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Bartholomäus von Rödelsee, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert
- D-6-6227-0164 - Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche von Rödelsee sowie Vorgängerbauten, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert
- D-6-6227-0165 - Archäologische Befunde der frühen Neuzeit im Bereich des ehem. Schlosses Crailsheim in Rödelsee, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert
- D-6-6227-0166 - Archäologische Befunde im Bereich des spätmittelalterlichen und neuzeitlichen jüdischen Friedhofs von Rödelsee, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert
- D-6-6227-0186 - Brandgräber der Hallstattzeit, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert
- D-6-6227-0190 - Turmhügel des Mittelalters, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler 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.

Denkmäler sind gemäß Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG. Auf die besonderen Schutzbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4-5 BauGB wird hingewiesen.

Nach Grundsatz 8.4.1 des Landesentwicklungsplanes (LEP) sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Weiter soll nach dem Grundsatz B II 6.5 des Regionalplanes Region Würzburg (2) bei der Siedlungsentwicklung auf Bodendenkmäler Rücksicht genommen werden.

K. Bodenschutz, Klimaschutz und Klimawandel

Gemäß § 1a, Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich neben dem Erhalt von bestehenden Nutzungen um die Änderung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche in zukünftige Wohnbauflächen. Es ist mit der

Begründung

Grünordnungsplanung sowie dem geplanten ökologischen Ausgleich innerhalb und außerhalb des Gebietes ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt.

Gemäß § 1a, Abs. 5 BauGB soll sowohl den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch dem Klimawandel Rechnung getragen werden. Mit den vorgenannten Regelungen im Plangebiet ist nicht zu erwarten, dass die Realisierung erhebliche Auswirkungen auf das Klima haben wird. Da der Anteil der geplanten Grünflächen im Geltungsbereich ca. 20 % der Gesamtfläche beträgt. Mit der Grünordnung werden entsprechende Maßnahmen auf privaten und öffentlichen Grundstücken festgesetzt.

L. Bergbauliche Einwirkungen

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in der Nähe von Vorbehaltsflächen für Gips und Anhydrit. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Plangebietsfläche ist daher nicht zu rechnen.

M. Umweltbericht

Wegen des parallelen Bauleitplanverfahrens wird eine gemeinsame Umweltprüfung mit dem Bebauungsplan „Am Schwanberg“ gemäß § 2a BauGB durchgeführt, da der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans und Geltungsbereich des Bebauungsplans nahezu deckungsgleich sind. Auf den gemeinsamen Umweltbericht wird verwiesen.

Im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB, sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

N. Durchführung des Verfahrens

N.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Der Umfang der für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurde mit der Gemeinde Rödelsee abgestimmt, um den Rahmen der zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, hinsichtlich der tatsächlichen Beteiligung einzuschränken.

N.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Rödelsee hat in der Sitzung am 24.03.2021 die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wird am 14.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Begründung

N.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten. Aus diesem Grunde wird die Planung (Vorentwurf) in der Fassung vom 20.04.2021 in der Zeit vom 14.05.2021 bis zum 15.06.2021 in den Diensträumen der Verwaltungsgemeinschaft Iphofen öffentlich ausgelegt und in einer eigenen Ausgabe des Mitteilungsblattes der Gemeinde veröffentlicht.

In diesem Rahmen hat die Öffentlichkeit Gelegenheit zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung zu nehmen. Die Offenlage wird ortsüblich durch Aushang bekannt gegeben.

Zeitgleich wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 durchgeführt.

N.4 Auslegung

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung, in der Fassung vom __.__.2021 (Entwurf), wurden in der Zeit vom __.__.2021 bis __.__.2021 in den Diensträumen im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

In der Zeit vom __.__.2021 bis __.__.2021 wurde die Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

N.5 Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom __.__.2021 die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 5 BauGB festgestellt.

N.6 Genehmigungsvermerke

(werden ergänzt, sobald die Genehmigung erfolgt ist)

N.7 Bekanntmachung der Genehmigung

Die Erteilung der Genehmigungsplanung für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am __.__.2021 gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Damit wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Gemeinde Rödelsee, _____

Würzburg, _____

.....
Burkhard Klein
1. Bürgermeister

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

Gemeinde Rödelsee

rö ingenieure gmbh

Anlage 1

Umweltbericht vom 20.04.2021