

VORHABEN

4. Änderung Flächennutzungsplan im Bereich „Schlossgrund“
Gemarkung Rödelsee

VORHABENTRÄGER

Gemeinde Rödelsee

LANDKREIS

Kitzingen

BEGRÜNDUNG
zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
vom 23.01.2019

VORHABENTRÄGER:

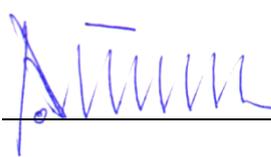
Gemeinde Rödelsee
An den Kirchen 2
97348 Rödelsee
T + 49 9323 89952

Rödelsee, 23.01.2019

AUFGESTELLT:

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 23.01.2019



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Planungsgrundlagen	3
1.1 Aufgabe und Ziel der Planung	3
2. Lage im Raum, Regionalplanung und überörtliche Verkehrsanbindung	4
3. Bestehende Nutzung des Plangebiets.....	7
4. Staatsstraße St 2420	7
5. Inhalt der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes	7
6. Hinweise	10
6.1 Bau- und Bodendenkmäler	10
6.2 Stellungnahme der Reg. von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern – vom 10.12.2018	11
6.3 Stellungnahme der Reg. von Oberfranken – Bergamt Nordbayern – vom 02.01.2019	11
6.4 Stellungnahme des Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen vom 14.12.2018	11
7. Verfahrensvermerke	12

Anlage 1: Umweltbericht

IBAS Stellungnahme (Aktenvermerk Nr. 5) vom 23.01.2019

1. Planungsgrundlagen

1.1 Aufgabe und Ziel der Planung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde Rödelsee verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Neufassung und 3. Änderung), festgestellt durch den Gemeinderat am 07.10.2013. Darin ist der Geltungsbereich im südlichen Teil als „Mischgebiet“ (MI) und im nördlichen Teil als Grünfläche, ohne gesonderte Zweckbestimmung dargestellt. Nach ordnungsgemäßer Abwägung der öffentlichen mit den privaten Belangen hat der Gemeinderat beschlossen, die Darstellungen in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet (MI) zu ändern und in diesem Bereich eine Nutzung als Dorfgebiet (MD) darzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlossgrund“ geht die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich mit Ausweisung eines Dorfgebiets (MD) einher, da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Grundsätzlich orientiert sich die Gemeinde Rödelsee am Planungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der vorrangigen Innenentwicklung. Flächen für Nutzungen in einem Dorfgebiet stehen dem freien Markt nicht zur Verfügung. Da somit keine wirklichen Potentiale zur Innenentwicklung und Nachverdichtung vorhanden sind bzw. diese nicht den Bedarf und die Nachfrage der Bauwilligen vor Ort decken, ist eine Neuausweisung eines Dorfgebietes und die damit einhergehende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Das Dorfgebiet „Schlossgrund“ ist somit dringend zur Deckung der Baunachfrage erforderlich. Es liegen zahlreiche Anfragen von Bauwerbern mit verschiedenen gebietstypischen Nutzungen vor. Die Gemeinde Rödelsee sieht nur für den tatsächlichen Bedarf eine bauleitplanerische Sicherung vor, so dass bereits der Umgriff der Neuausweisung unter dem Aspekt eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden entsprechend der tatsächlichen Erfordernis gewählt wurde.

Im Norden wird der geplante Standort des Baugebietes von der Staatsstraße St2420 begrenzt. Darüber hinaus wird es bereits westlich und östlich von bestehenden Siedlungsflächen mit Wohnbebauung sowie im Süden von einem Weinbaubetrieb begrenzt. Aufgrund der Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen wurde der Weinbaubetrieb in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen und die Art der baulichen Nutzung als MD gemäß § 5 BauNVO festgesetzt: *„Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlichen störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.“*

Damit reagiert die Gemeinde sowohl auf die umgebenden Nutzungen und deren Belange als auch auf bestehende und/oder kurzfristige Nachfrage zu sämtlichen möglichen Nutzungen in einem Dorfgebiet.

Aufgrund der bestehenden hohen Nachfrage nach Flächen für Nutzungen in einem Dorfgebiet besteht nach Einschätzung der Gemeinde Rödelsee dennoch aktuell sowie auch in den kommenden Jahren weiterhin ein konkreter Bedarf an neuen Bauflächen, der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlossgrund“ und der damit einhergehenden Änderung des Flächennutzungsplans bereitgestellt werden soll.

Dies macht es notwendig die bestehende Nachfrage nach Flächen für ein Dorfgebiet auch kurzfristig decken zu können, da keine freien Flächen für Nutzungen in einem Dorfgebiet zur Verfügung stehen. In Rödelsee und Fröhstockheim sind 12 Baulücken, 8 Wohngebäudeleerstände, 4 leerstehende Hofstellen und 7 restgenutzte Hofstellen (nur Wohnhaus wird bewirtschaftet) vorhanden. Diese befinden sich in Privatbesitz. Die Eigentümer zeigen keinerlei Bereitschaft, die Grundstücke oder Gebäude zu veräußern.

Entsprechend besteht das Erfordernis, das geplante Dorfgebiet „Schlossgrund“ zu realisieren. Dennoch ist sich die Gemeinde Rödelsee ihrer Verantwortung im Zusammenhang mit der Entwicklung ihrer Altortbereiche bewusst. Entsprechend betätigt sich die Gemeinde Rödelsee seit Jahren intensiv in der nachhaltigen Entwicklung des innerörtlichen Siedlungsbestandes, damit sich kurz- und mittelfristig kein Leerstand abzeichnet.

So kann weder die kurzfristige wie auch die mittelfristig vorhandene Nachfrage nach Flächen für Nutzungen in einem Dorfgebiet durch die bestehenden Möglichkeiten ohne die Realisierung eines Dorfgebietes bedient werden. Entsprechend besteht das Erfordernis, das Dorfgebiet „Schlossgrund“ umzusetzen und mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schlossgrund“ die damit einhergehende Änderung des Flächennutzungsplans mit der Ausweisung eines „MD“ vorzunehmen.

2. Lage im Raum, Regionalplanung und überörtliche Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Rödelsee liegt im Regierungsbezirk Unterfranken im Landkreis Kitzingen. Die Gemeinde Rödelsee mit dem Ortsteil Fröhstockheim und dem Schwanberg ist eine eigenständige Gemeinde, die von der Verwaltungsgemeinschaft Iphofen verwaltet wird.

Großlangheim, Wiesenbronn, Iphofen, Mainbernheim und Kitzingen grenzen als Nachbargemeinden an Rödelsee an.

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Staatsstraße St 2420 (Iphofen – Neuses am Sand). Die Autobahn A3 (Frankfurt – Nürnberg) verläuft nördlich und die Autobahn A7 (Ulm – Kassel) westl. von Rödelsee, mit Anschlussstellen in der Nachbargemeinde Kitzingen.

Seit der am 01. März 2018 in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern gehört der gesamte Landkreis Kitzingen und somit auch die Gemeinde Rödelsee dem Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf an. Im Regionalplan Würzburg (2) ist diese Ausweisung ebenfalls so vorgenommen. Als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gelten Kommunen und Landkreise, die laut Landesentwicklungsplan wegen Strukturschwäche besonders zu entwickeln sind. Ziel ist es, gleichwertige Lebensbedingungen im gesamten Freistaat herzustellen. Da eine Ausweisung

eines Dorfgebietes (MD) eine nachhaltige Strukturverbesserung bewirkt, ist die Flächennutzungsplanänderung mit dem Landesentwicklungsplan sowie dem Regionalplan Würzburg (2) vereinbar.

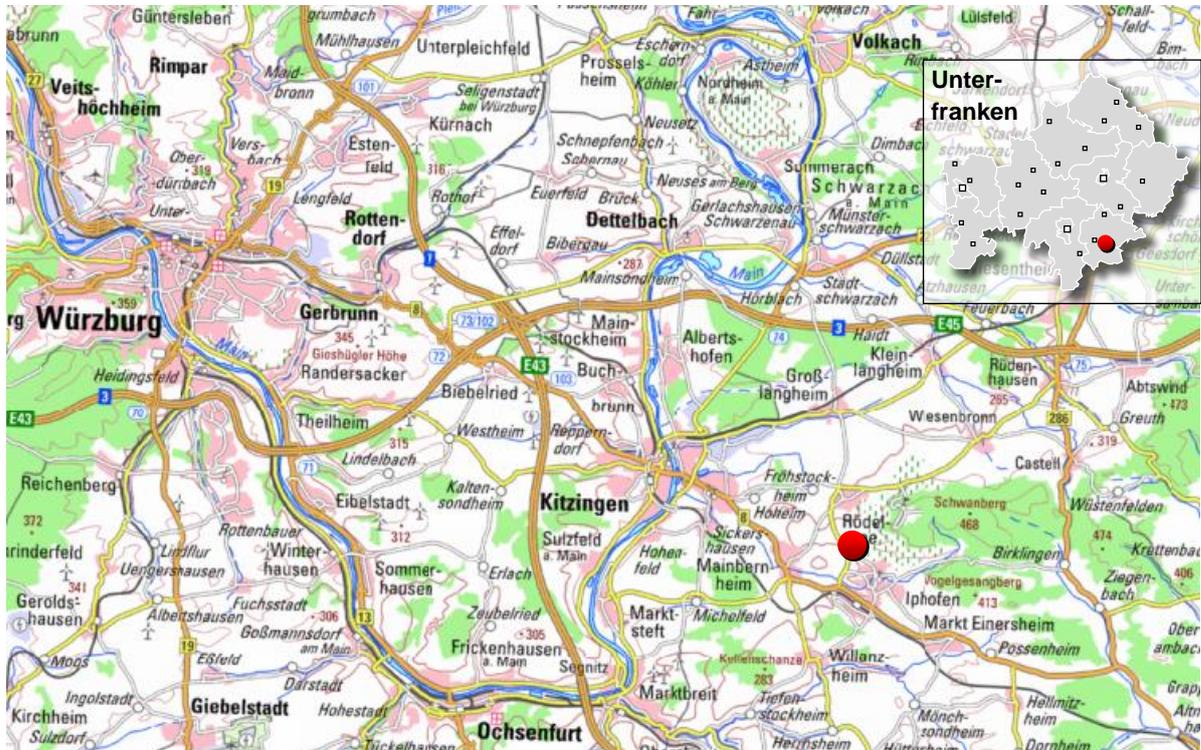


Abb. 1: Lage im Raum, Plangebiet rot (Kartengrundlage – BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung)

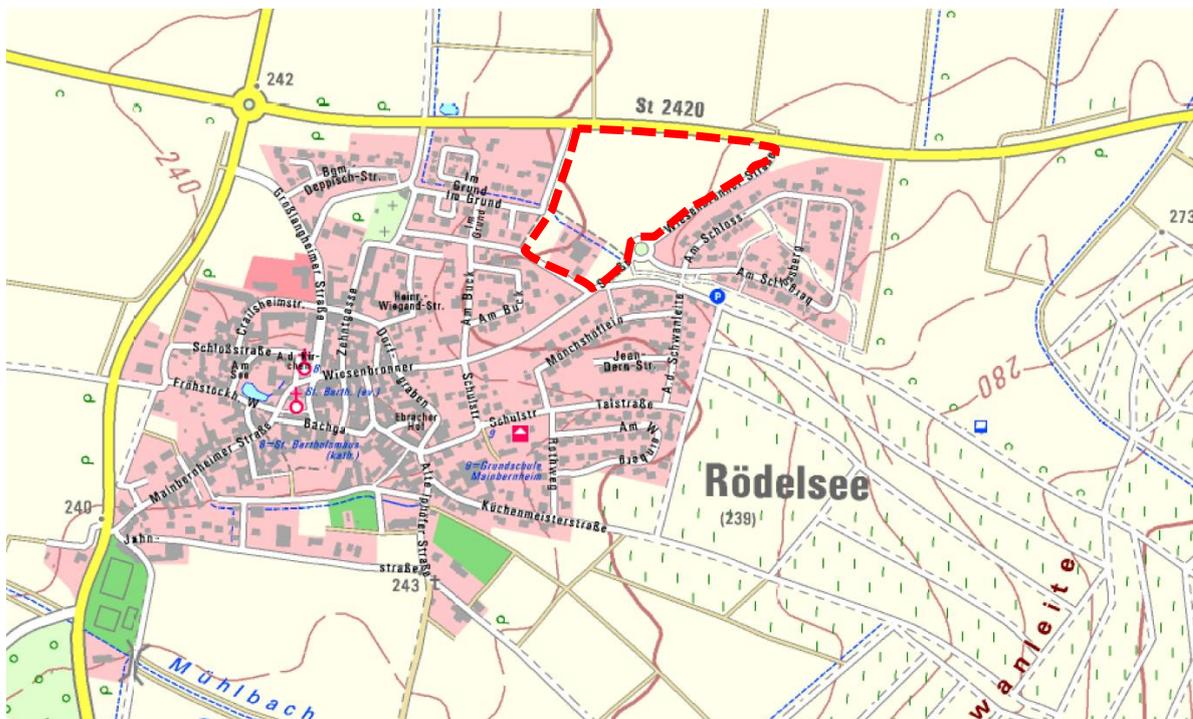


Abb. 2: Lage im Ort, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage – RISBY, Bayerische Vermessungsverwaltung)



Abb. 3: Übersicht Plangebiet, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage – RISBY, Bayerische Vermessungsverwaltung)



Abb. 4: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich Gemarkung Rödelsee, Geltungsbereich schwarz



Abb. 5: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich Gemarkung Fröhstockheim, Geltungsbereich schwarz

Der Geltungsbereich der 4. Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücknummern 794/2, 795/1, 797, 798, 799, 800, 801 und 802 sowie ein Teilbereich der Flurstücknummer 794, jeweils Gemarkung Rödelsee. Eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft befindet sich auf FlurNr. 192 (Parzelle 11) Gemarkung Fröhstockheim. Die Größen der Geltungsbereiche betragen ca. 5,3 ha bzw. 1,2 ha.

3. **Bestehende Nutzung des Plangebiets**

Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. In einem Teilbereich der Fläche stehen Weinstöcke. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Rödelsee.

Auf dem Flurstück Nr. 802 befindet sich ein Weinbaubetrieb.

4. **Staatsstraße St 2420**

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Staatsstraße St 2420. Zur Staatsstraße ist gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG eine Bauverbotszone von 20,0 m einzuhalten.

5. **Inhalt der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Inhalt der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Anpassung des Änderungsbereiches an den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Schlossgrund“ und der damit verbundenen folgenden Änderung der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

- Festsetzung einer Fläche für "Dorfgebiet" (MD) anstelle der bisherigen Nutzung "Mischgebiet" (MI) auf den FlurNr. 797 (Teilfläche), 798 (Teilfläche), 799 (Teilfläche), 800 (Teilfläche) und 802

- Festsetzung einer Fläche für "Dorfgebiet" (MD) anstelle der bisherigen Nutzung "Grünflächen" auf den FlurNr. 797 (Teilfläche), 798 (Teilfläche), 799 (Teilfläche)
- Festsetzung einer "Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses" anstelle der bisherigen Nutzung "Mischgebiet" (MI) auf der FlurNr. 800 (Teilfläche)
- Teilumverlegung der Fernwasserleitung im Bereich der FlurNr. 794, 795/1, 797, 798 und 799
- Festsetzung einer "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" anstelle der bisherigen Nutzung "Fläche für die Landwirtschaft" auf der FlurNr. 192 (Parzelle 11) Gemarkung Fröhstockheim

Hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Belange wird auf die IBAS Stellungnahme (Aktenvermerk Nr. 5) vom 23.01.2019 verwiesen.

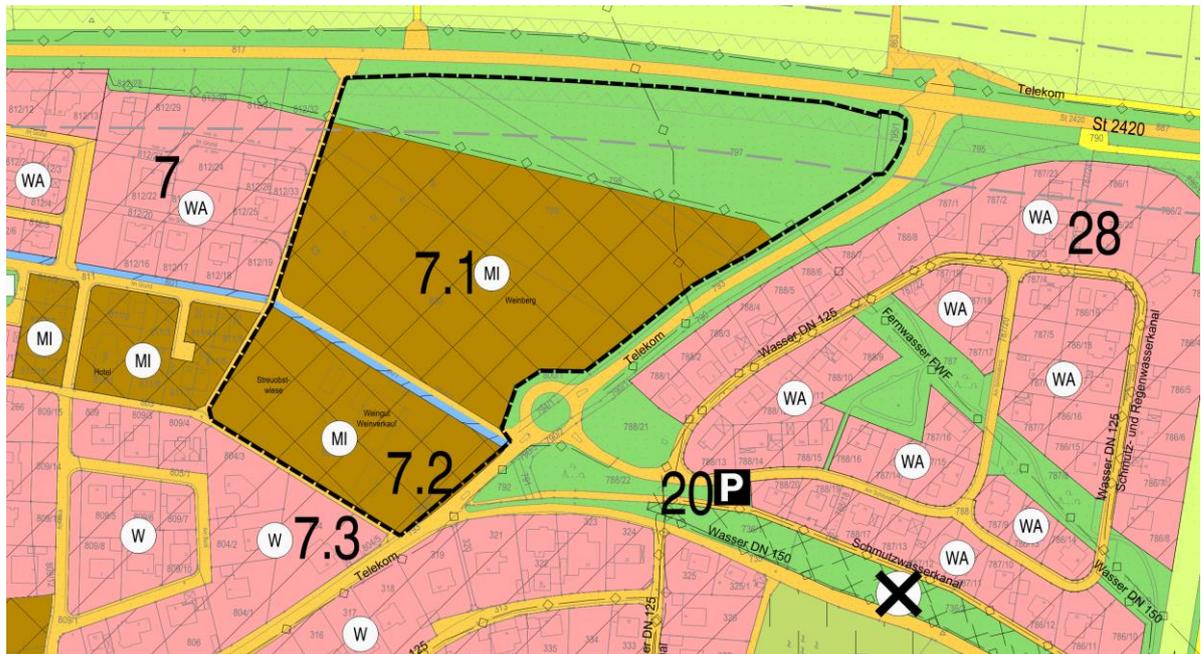


Abb. 6: Ausweisung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Gemarkung Rödelsee (Neufassung und 3. Änderung), Geltungsbereich schwarz

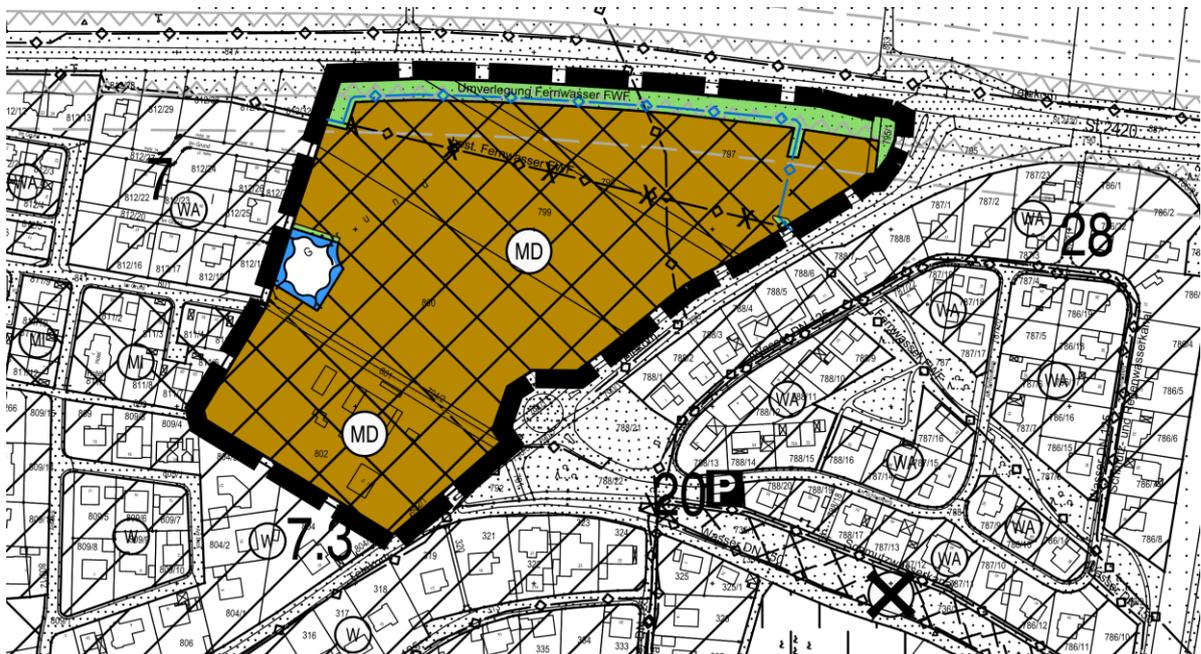


Abb. 7: 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Gemarkung Rödelsee, Stand 23.01.2019

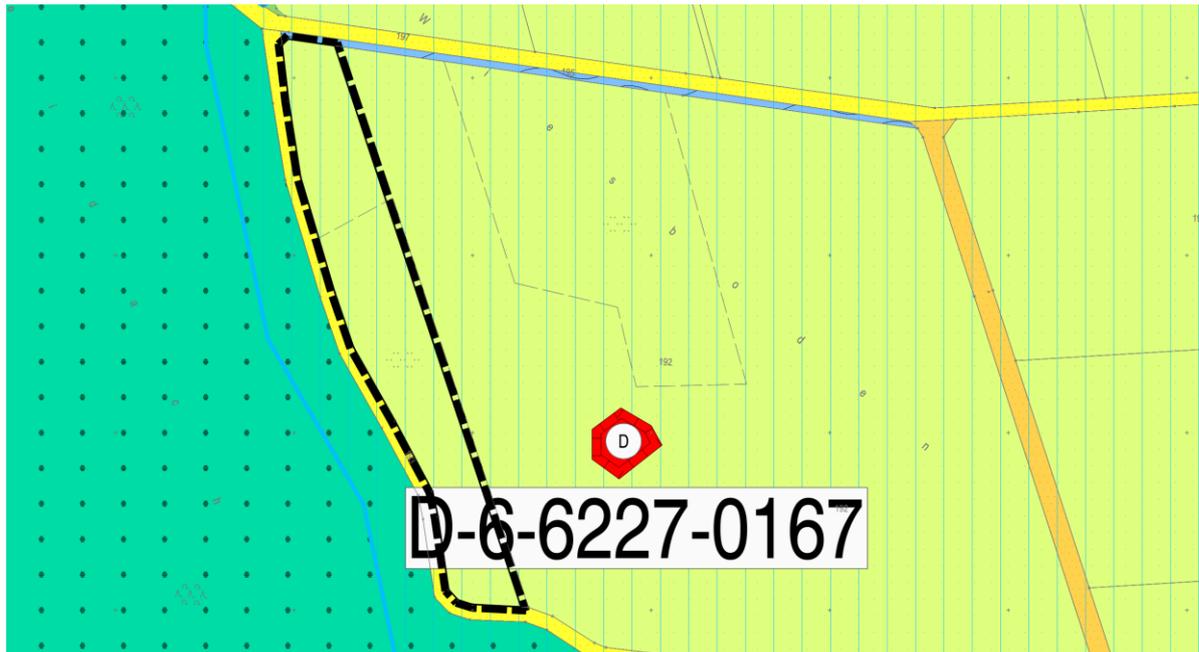


Abb. 8: Ausweisung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Gemarkung Fröhstockheim (Neufassung und 3. Änderung), Geltungsbereich schwarz



Abb. 9: 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Gemarkung Fröhstockheim, Stand 23.01.2019

6. Hinweise

6.1 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist nach Art. 8 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 2 DSchG auf folgendes hinzuweisen:

„Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

„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.“

6.2 Stellungnahme der Reg. von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern – vom 10.12.2018

Das Luftamt Nordbayern weist darauf hin, dass das Plangebiet im sog. „Sektor II“ des beschränkten Bauschutzbereichs des Flugplatzes Kitzingen liegt (§§ 17, 13 LuftVG).

6.3 Stellungnahme der Reg. von Oberfranken – Bergamt Nordbayern – vom 02.01.2019

Das Bergamt Nordbayern weist darauf hin, dass das Plangebiet von dem Bewilligungsfeld "Kitzingen", verliehen auf Steinsalz und Sole, überdeckt wird. Zum Schutz dieser Steinsalzlagerstätte im Mittleren Muschelkalk sind hier jegliche Bohrungen (z.B. Erdwärmesonden) nur bis zu einer Teufe von 90 m zulässig.

6.4 Stellungnahme des Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen – vom 14.12.2018

Der vorliegende Bebauungsplan sieht eine Ausweisung als Dorfgebiet (MD) vor. Dorfgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Der Weg auf Fl. Nr. 794/2, Gem. Rödelsee dient der Erschließung der Fl.Nr. 802, Gem. Rödelsee (Wirtschaftsweg).

7. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat am 03.04.2017 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich "Schlossgrund" Rödelsee zu ändern.

Der Änderungsbeschluss wurde am 26.05.2017 im Mitteilungsblatt 6/2017, erschienen am 26.05.2017, ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 13.04.2018 bis 18.05.2018 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 13.04.2018 bis 18.05.2018 statt.

Der Gemeinderat hat am 26.11.2018 die Billigung und Auslegung des Entwurfes des Änderungsplanes mit Begründung i.d.F. vom 26.11.2018 beschlossen. Dieser wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2018 bis 10.01.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 10.12.2018 bis 10.01.2019.

Am 28.01.2019 hat der Gemeinderat den Plan mit Begründung i.d.F. vom 23.01.2019 anerkannt und festgestellt (§ 1 Abs. 2, § 5 BauGB). Das Landratsamt Kitzingen hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam. Der Flächennutzungsplan wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Gemeindebauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.