



Gemeinde Rödelsee
An den Kirchen 2
97348 Rödelsee

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Fa. Intraprofil, Fröhstockheim**

**Zusammenfassende
Erklärung**

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Status: Beschlussfassung
Index 0-0-0, Version 18.10.2022

Bebauungsplan LA01
Index 3-0-0 vom 18.10.2022

Zusammenfassende Erklärung

1. Verfahrensablauf

21.04.2022	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates
21.04.2022	Billigung durch den Gemeinderat
29.04.2022	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
13.05.2022 – 20.06.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
13.05.2022 – 20.06.2022	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB
23.08.2022	Abwägung der Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung
31.08.2022	Annahme und Auslegungsbeschluss
12.09.2022 – 12.10.2022	Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
18.10.2022	Abwägung der Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung
18.10.2022	Satzungsbeschluss im Gemeinderat
___.___.2022	In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

2. Aufstellungsziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Rödelsee liegt im östlichen Bereich des Mittelzentrums Kitzingen und des Oberzentrums Würzburg. Der Geltungsbereich liegt im Gewerbegebiet Fröhstockheim, westlich in der Gemarkung der Gemeinde Rödelsee. Die Entfernung zum Mittelzentrum Kitzingen beträgt ca. 2,2 km.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes dient zur Erweiterung der Lagerflächen der Firma IntraProfil Bausysteme GmbH. Eine Erhöhung der Lagerkapazitäten der Firma IntraProfil ist aufgrund der Wettbewerbsfähigkeit dringend erforderlich.

Im Süden der südlichen Lagerfläche soll zunächst ein Pultdach mit Solarmodulen entstehen.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes ermöglicht die Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen. Außerdem stärkt sie die Attraktivität der Kommune als Wohnstandort.

Der festgesetzte Geltungsbereich von insgesamt 2,8 ha umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Rödelsee:

Fl.Nr. 310, 310/1, 310/2.

Das Grundstück 310/1 wird derzeit bereits als Lagerfläche der Fa. IntraProfil genutzt (Bauantrag vom 07.08.2017; Genehmigung vom 13.12.2017, AZ 61-6024-BA-435-2017). Die nördliche Verkehrsfläche des Grundstückes wird derzeit als Zufahrt zur Lagerfläche genutzt. Das Grundstück 310 wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Auf dem Grundstück 310/2 ist derzeit eine Schotterfläche als Wendefläche angelegt.

Zusammenfassende Erklärung

Das bestehende Gelände auf dem Grundstück 310 fällt von Süden nach Norden mit ca. 10%.

Der Geltungsbereich grenzt südlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fröhstockheim“ und erweitert die bestehende GE-Fläche.

Der Geltungsbereich liegt ca. 700 m Luftlinie westlich vom Ortsteil Fröhstockheim entfernt. Die Entfernung zum Ortsteil Hoheim (Stadt Kitzingen) beträgt ca. 600 m Luftlinie.

Im Norden wird der Geltungsbereich durch die bestehende Bebauung des Gewerbegebietes begrenzt. Im Osten und Süden grenzt der Geltungsbereich an die bestehenden Wirtschaftswege (Fl. Nr. 309/2, 308). Im Osten wird das Gebiet zusätzlich durch eine Waldfläche auf dem Grundstück 307 abgegrenzt. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an eine bestehende Ackerfläche.

Südlich des Geltungsbereiches grenzt ein Vogelschutzgebiet (Schutzgebiete des Naturschutzes) an. Das Vogelschutzgebiet ist als „Südliches Steigerwaldvorland“ (DE6227471.12) mit einer Fläche von ca. 5.467 ha kartiert. Die betroffene Teilfläche misst eine Fläche von ca. 86 ha.

Der Geltungsbereich setzt sich aus den folgenden geplanten Flächenanteilen zusammen:

	[ha]	[%]
Zufahrtsstraße	0,039	1,4 %
Grünflächen	0,757	26,8 %
GE-Flächen (Lagerfläche)	1,914	67,9 %
Regenrückhaltebecken	0,110	3,9 %
Umgriff Geltungsbereich	2,820	100 %

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Fa. Intraprofil.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht, eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, eine Vorprüfung/ Verträglichkeitsabschätzung zum angrenzenden Vogelschutzgebiet „Südliches Steigerwaldvorland“ und ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, sowie der Ausgleichsflächenbedarf für den Natur- und Artenschutz ermittelt. Hier sind die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt, wesentliche umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffe und Eingriffswirkungen geprüft.

Die umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dabei einbezogen, insbesondere

- des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen-Würzburg im Hinblick auf
 - die Verwendung des Mutterbodens,
 - die Beachtung des Baumfallbereichs zum angrenzenden Wald,

Zusammenfassende Erklärung

- der Regierung von Unterfranken und des Regionalen Planungsverbandes im Hinblick auf
 - die Durchführung einer Artenschutzrechtlichen Prüfung, sowie der Erstellung einer Voruntersuchung zum angrenzenden Vogelschutzgebiet,
- des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg im Hinblick auf
 - Festsetzungen zum Grundwasserabsenkung,
 - Die abwassertechnische Behandlung, Umgang mit Niederschlagswasser,
 - Festsetzungen zum Bodenschutz,
- des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Hinblick auf
 - Hinweise auf die Pflichten beim Auffinden von bodenarchäologisch relevanten Funden,
- des Technischen Umweltschutzes im Landratsamt Kitzingen und der Stadt Kitzingen im Hinblick auf
 - Schalltechnische Untersuchungen
- der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Kitzingen und des Landesbundes für Vogelschutz im Hinblick auf
 - die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (u.a. Artenauswahl Pflanzgebote,) incl. Festlegung einer Erfolgskontrolle (Monitoring), mit Festlegung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche,
 - die Anwendung der Artenschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf Grundlage einer Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung, sowie einer Voruntersuchung des angrenzenden Vogelschutzgebietes „Südliches Steigerwaldvorland“, mit Festlegung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche,
 - Insektenfreundliche Beleuchtung
- des Bayerischen Bauernverbandes in Hinblick auf durch Hinweis auf mögliche ortsübliche Immissionen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen,
- von Versorgungsträgern (Bayernwerk AG, PLEdoc GmbH, Vodafone GmbH, Deutsche Telekom, N-Ergie Netz GmbH, Fernwasserversorgung Franken) im Hinblick auf zu beachtende, bestehende Freileitungen und Kabel sowie geplante Versorgungsinfrastruktur incl. der Schutzbereiche und Sicherheitsmaßnahmen.

Die vollständigen Unterlagen liegen in schriftlicher Form im Rathaus der Gemeinde Rödelsee (VG Iphofen) vor und können von jedem interessierten Bürger eingesehen werden.

4. Prüfung von in Frage kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Nullvariante

Die landwirtschaftliche Nutzung wird wiederaufgenommen bzw. weitergeführt. Landschaftsbild, Wasser- und Bodenhaushalt werden an diesem Standort nicht über das bisherige Maß hinaus beeinträchtigt. Die Lagerkapazitäten der Fa. Intraprofil können nicht erweitert werden und die Wettbewerbsfähigkeit der Fa. Intraprofil ist gefährdet.

Planungsvarianten

Ausschließlich in unmittelbarer Nähe der Fa. Intraprofil lässt sich eine Erweiterung der Lagerfläche auf direkt angrenzenden Flächen herstellen. Die direkte Erreichbarkeit der Lagerfläche mit dem Gabelstapler ist unabdingbar. Abgelegene Flächen sind für eine wirtschaftliche Handlungsweise des Unternehmens nicht tragbar.

Zusammenfassende Erklärung

Eine Erweiterung der vorhandenen Lagerfläche Richtung Osten ist aufgrund des vorhandenen Waldes und Richtung Norden aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht realisierbar. Richtung Westen würde der schmale Streifen die im Flächennutzungsplan definierte Fläche für Gewerbegebiete in schmale Streifen, parallel zur vorhandenen Bebauung teilen, sodass die daraus resultierenden Flächen kaum nutzbar sind.

5. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung

(13.05.2022 – 20.06.2022; elektronisches Anschreiben an Behörden vom 12.05.2022)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts und des Ausgleichsbedarfs, sowie dem Vorhabens- und Erschließungsplan und der Grünordnung befragt.

Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein.

Die Stellungnahmen der Behörden betrafen vor allem den Artenschutz bzgl. des angrenzenden Vogelschutzgebietes „Südliches Steigerwaldvorland“, die Höhenbegrenzung aufgrund des angrenzenden Flugplatzes Kitzingen und die Lärmemissionen der Lagerfläche.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit betrafen vor allem den Artenschutz bzgl. des angrenzenden Vogelschutzgebietes „Südliches Steigerwaldvorland“ und die Lärmemissionen der Lagerfläche.

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden im Gemeinderat am 23.08.2022 behandelt und abgewogen.

Aufgrund der Stellungnahmen mehrerer Träger öffentlicher Belange wurden die Festsetzungen zum Bodenschutz, Schallimmissionsschutz, zur Wasserwirtschaft, Bodendenkmalpflege und Naturschutz ergänzt bzw. differenziert bzw. aktualisiert. Zusätzlich wurde eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt.

Öffentliche Auslegung

(12.09.2022-12.10.2022; elektronisches Anschreiben an Behörden vom 09.09.2022)

Die Stellungnahmen der Behörden/ sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden durch den Gemeinderat am 18.10.2022 behandelt.

Art und Weise der Berücksichtigung

Auf Grundlage der vorhandenen behördlichen Informationen, der integrierten Grünordnungsplanung und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurden wesentliche Aspekte der Schutzgüter, wie z. B. Biotope, Topografie, Nutzungen, Boden und Bodengüte, Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume und das Landschaftsbild im Geltungsbereich sowie im angrenzenden Wald und Vogelschutzgebiet erfasst und bewertet.

Zusammenfassende Erklärung

Die Stellungnahmen wurden geprüft und teilweise durch zeichnerische und textliche Festsetzungen, sowie durch Ergänzung und Umarbeitung sowie textliche und zeichnerische Hinweise in der Begründung bzw. dem Umweltbericht beachtet bzw. berücksichtigt (s. o.). Stellungnahmen der Öffentlichkeit erfolgten in der öffentlichen Beteiligung. Die Belange der Öffentlichkeit sind berücksichtigt.

Die Festsetzungen führen gemäß Umweltprüfung und Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit zu keinen verbleibenden, nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt, des Menschen und von Kultur- und Sachgütern (kulturelles Erbe).

Dies begründet sich vor allem

- Festsetzungen und Hinweise zur sachgerechten Behandlung des Ab- und Oberflächenwassers sowie zum Schutz des Grundwassers,
- Hinweise zum Bodenschutz,
- die Maßnahmen im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung (v. a. in Form von Pflanzgeboten) sowie zum Ausgleich von Auswirkungen,
- die artenschutzrechtlichen Festsetzungen in Form Konflikt vermeidender Maßnahmen, insbesondere zu geschützten Vogelarten und dem angrenzenden Wald und Vogelschutzgebiet,
- Hinweise auf gesetzliche Regelungen des Bodendenkmalschutzes,
- die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung.

Erhebliche Umweltauswirkungen aus schweren Unfällen und/ oder Katastrophen, die durch die mit der Bebauungsplanung ermöglichten Bauprojekte bedingt sein können, sind nicht ermittelt.

6. Rechtskraft des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat am 18.10.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.10.2022 mit Begründung einschließlich Umweltbericht, Vorhabens- und Erschließungsplan, Grünordnungsplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Vorprüfung zum angrenzenden Vogelschutzgebiet „südliches Steigerwaldvorland“ sowie der schaltechnischen Untersuchung als Satzung beschlossen.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am __.__.2022 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Rödelsee wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Der vorliegende Bebauungsplan wird den gesetzlichen und fachplanerischen Umweltzielen bzw. Umweltvorgaben aus übergeordneten Planungen gerecht.

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Zusammenfassende Erklärung

Rödelsee,

.....
Burkhard Klein
Erster Bürgermeister
Gemeinde Rödelsee

.....
Dienstsiegel