



STADT RÖTTINGEN | **BEBAUUNGSPLAN**
„KAPELLENBERG“
und
6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Landkreis Würzburg

Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorlage

VERFAHRENSABLAUF

Der Stadtrat der Stadt Röttingen hat in seiner Sitzung am 06.05.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Kapellenberg“ sowie die 6. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen und die Umweltprüfung nach § 2a BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat hat den Vorentwurf des Bebauungsplans sowie der Flächennutzungsplanänderung in seiner Sitzung am 01.03.2021 zur Kenntnis genommen und beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie das Scopingverfahren nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Kapellenberg“ sowie der 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der jeweiligen Fassung vom 22.02.2021 mit Begründung und Umweltbericht wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.03.2021 bis einschließlich 19.04.2021 öffentlich ausgelegt.

Aus der Bevölkerung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

	Schreiben vom	Anregungen/ Einwendungen/ Hinweise (s. unten)
Einwender 1, Röttingen	16.04.2021	Einwendungen

In der Folge sind die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen nach Themen zusammengefasst und ein Vorschlag zur Berücksichtigung im Bebauungsplan bzw. der Flächennutzungsplanänderung formuliert. Es ist vermerkt, wer sich zu den jeweiligen Themen geäußert hat. Nicht aufgeführt werden in der folgenden Tabelle Belange und Stellungnahmen, die für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant sind (z. B. Hinweise für die nachfolgende Genehmigungs- und Ausführungsplanung).

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Grundstücke	
<p>Einwender 1 weist darauf hin, dass das Grundstück Fl. Nr. 5566 durch eine geringe Neigung und seine direkte Angrenzung an den Akazienweg sehr einfach zu erschließen ist und weist auf eine schon einmal erteilte behördliche Baugenehmigung hin.</p> <p>Einwender 1 erhebt daher aufgrund der Überplanung dieses Grundstücks mit den Anlagen zur Regenrückhaltung (unterirdisch) mit oberirdischer Parkplatznutzung sowie der Wasserdruckerhöhungsanlage und der damit einhergehenden „Entwertung“ des Grundstücks Einwendungen gegen die Planung.</p>	<p>Das Grundstück Fl.Nr. 5566 ist aufgrund der nicht gegebenen Verfügbarkeit aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entfallen.</p>
<p>Weiter erhebt Einwender 1 Bedenken gegen die Planung, da die in der Planung hervorgehobenen Punkte, Kosten sparen zu wollen und die Blickachse zum Käppele möglichst freizuhalten, bei einem anderen Standort des Baugebiets besser möglich wären. Es wird daher hinterfragt, warum das Baugebiet nicht links und rechts im unteren Teil der vorhandenen Käppelessteige erschlossen wird (kein so nahes Heranrücken an das Käppele nötig, weniger Höhenmeter - ggf. Einsparung Druckerhöhungsanlage).</p>	<p>Eine bauliche Entwicklung im unteren Bereich rechts und links der Käppelessteige ist aus folgenden Gründen nicht zu bevorzugen:</p> <p>Hinsichtlich der Lage in Schutzgebieten sind mit den Flächen östlich der Käppelessteige ähnliche Problemlagen wie beim Plangebiet, westlich der Käppelessteige, verbunden: Neben der Lage im Vogelschutzgebiet (wie auch Teilflächen des Plangebiets) befindet sich dieses auch innerhalb des Landschaftsschutzgebiets; ebenso sind hier biotopkartierte Strukturen vorhanden. Weiter sind auch bei einer Entwicklung beidseits der Käppelessteige Belange des Denkmalschutzes (Kreuzweg) zu berücksichtigen. Aufgrund der Topographie und der Höhenlage der Flächen wären auch bei vorgeschlagener baulicher Entwicklung eine Anlage zur Erhöhung des Wasserdrucks voraussichtlich erforderlich (Wasserdruck bereits unterhalb, an der bestehenden Bebauung grenzwertig); daneben wären vergleichbare Maßnahmen zur Regenrückhaltung vorzusehen.</p> <p>Die vorgeschlagene Alternative einer baulichen Entwicklung im unteren Bereich westlich und östlich der Käppelessteige verfügt daher über keine wesentlichen Vorteile. Am gewählten Standort wird daher festgehalten.</p>
<p>Einwender 1 schlägt daher vor, den unteren Teil von Flur Nr. 5566, wie ursprünglich geplant, direkt vom Akazienweg aus zu erschließen und damit von den neuen Erschließungsmaßnahmen unberührt zu lassen; der obere Teil des Grundstückes könnte dann ggf. von der Stadt erworben werden.</p>	<p>Das Grundstück Fl.Nr. 5566 ist aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entfallen.</p>
Bedarf, Innenentwicklung	
<p>Einwender 1 regt an, das Baugebiet zu verkleinern und die Bebauung von Baulücken in Röttingen zu fördern.</p>	<p>Das Plangebiet stellt langfristig die einzig verbleibende Entwicklungsfläche für ein Wohngebiet der Stadt Röttingen dar. Die Stadt Röttingen hält außerdem weiter an der Förderung der Innenentwicklung fest, besitzt selbst jedoch keine Baulücken. Diese befinden sich fast ausschließlich in Privathand und ein Verkauf ist, wie eine Befragung der Eigentümer im Sommer 2021 ergab, nicht absehbar; diese</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>Potenziale stehen somit dem Markt nicht zur Verfügung. Um Bauwilligen dennoch Möglichkeiten zur Verfügung stellen zu können, ist daher die Ausweisung des Baugebiets geplant. Gleichzeitig wird die Entstehung neuer Baulücken in diesem Gebiet dadurch vermieden, dass die Stadt Röttingen Eigentümer der Flächen im Baugebiet ist und die Baugrundstücke mit einer entsprechenden Bauverpflichtung veräußert werden. Die Stadt Röttingen hält daher an der Planung fest.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Schreiben vom 08.03.2021 über den Vorentwurf des Bebauungsplans „Kapellenberg“ sowie der 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der jeweiligen Fassung vom 22.02.2021 informiert und um eine Stellungnahme bis zum 19.04.2021 gebeten:

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinde	Antwort vom	Anregungen/ Einwendungen/ Hinweise (s. unten)
Regierung von Unterfranken, Höhere Planungsbehörde	21.04.2021	Einwendungen
Regionaler Planungsverband, LRA Main-Spessart	22.04.2021	Einwendungen
Landratsamt Würzburg, Planungsabteilung	16.04.2021 (BP+FNP) / 28.04.2021 (BP+FNP)	Einwendungen
Landratsamt Würzburg, Untere Naturschutzbehörde	16.04.2021	Einwendungen
Landratsamt Würzburg, Untere Wasserrechtsbehörde	17.03.2021 (BP + FNP)	Hinweise
Landratsamt Würzburg, Heimatpfleger	-	-
Staatliches Bauamt	18.03.2021 (BP + FNP)	keine
Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	12.04.2021	Hinweise/ Anregungen
Direktion für ländliche Entwicklung	03.03.2021	Hinweise
Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken	-	-
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg	12.04.2021 (BP) / 06.04.2021 (FNP)	Hinweise/ Anregungen/ Einwendungen
Bayerischer Bauernverband	-	-
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	-	-
Fernwasserversorgung Franken	-	-
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	-	-
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 14, PB L Planung, Ro-land Sachs	-	-
Deutsche Post AG	-	-
Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt	16.04.2021	keine
Handwerkskammer für Unterfranken	23.03.2021	keine
Bund Naturschutz	25.03.2021	Einwendungen
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	-	-

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinde	Antwort vom	Anregungen/ Einwendungen/ Hinweise (s. unten)
Bundesvermögensamt Würzburg	-	-
N-Ergie Netz GmbH	12.04.2021	Hinweise
EnBW Regional AG	18.03.2021	keine
Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern	06.04.2021 (BP + FNP)	keine
Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern	23.03.2021	keine
DFS Deutsche Flugsicherung	01.04.2021	keine
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3	14.04.2021	Hinweise
Bezirk Unterfranken, Fachberater für Fischerei	30.03.2021	Hinweise/ Anregungen
Landesbund für Vogelschutz, Bezirksgeschäftsstelle Unterfranken	12.04.2021	Einwendungen
Amt für Flurneuordnung und Landesentwicklung	11.03.2021	keine
Staatl. Schulämter in der Stadt und Landkreis Würzburg	-	-
Kreisjugendring Würzburg	22.03.2021	keine
Bischöfliches Ordinariat, Finanzkammer	-	-
Pfarreiengemeinschaft TauberGau	-	-
Evang. Pfarramt Giebelstadt	-	-
Stadt Creglingen	-	-
Verwaltungsgemeinschaft Aub	-	-
Markt Bütthard	14.04.2021	keine
Gemeinde Sonderhofen	-	-
Markt Gelchsheim	-	-
Gemeinde Igersheim	-	-
Stadt Weikersheim	23.03.2021	keine
Gemeinde Riedenheim	07.04.2021	keine
Gemeinde Bieberehren	22.03.2021	keine
Gemeinde Tauberrettersheim	29.03.2021	keine
Überlandwerk Schäftersheim GmbH	-	-
Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	06.04.2021	keine
Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Unterfranken	-	-
eifel-net GmbH	-	-
Team Orange	19.03.2021	Hinweise
TransnetBW GmbH, 380 kV-Leitungen	21.04.2021	keine
Hegefischereigenossenschaft Tauber u. Neben-	-	-

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinde	Antwort vom	Anregungen/ Einwendungen/ Hinweise (s. unten)
gewässer, 1. Vorstand Klaus Vogt		

In der Folge sind die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen nach Themen zusammengefasst und ein Vorschlag zur Berücksichtigung im Bebauungsplan bzw. der Flächennutzungsplanänderung formuliert. Es ist vermerkt, welche Behörden oder Träger öffentlicher Belange sich zu den jeweiligen Themen geäußert haben. Nicht aufgeführt werden in der folgenden Tabelle Belange und Stellungnahmen, die für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant sind (z.B. Hinweise für die nachfolgende Genehmigungs- und Ausführungsplanung).

Es ist davon auszugehen, dass wahrzunehmende öffentliche Belange der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange, die innerhalb der gesetzten Frist von ihrem Recht, sich zur Planung zu äußern, keinen Gebrauch gemacht haben, oder die sich einverstanden mit der Planung geäußert haben bzw. die die Planung ohne Anregungen und Hinweise zur Kenntnis genommen haben, nicht berührt werden. Eine beschlussmäßige Behandlung dieser erübrigt sich.

Sofern keine gesonderten Stellungnahmen zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben wurde, ist davon auszugehen, dass die eingegangenen Stellungnahmen sich sowohl auf die 6. Änderung des Flächennutzungsplans als auch auf den Bebauungsplan beziehen. Entsprechend gilt dies für die jeweiligen Abwägungsvorschläge.

Erschließung, Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Erschließung, Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser	
Das <i>Kommunalunternehmen Team Orange</i> weist darauf hin, dass die vorgesehenen Stichstraßen nicht angefahren werden können, weshalb die Abfallbehälter an der Einfahrt der Stichstraßen zur Leerung bereitzustellen sind. Darüber hinaus wird die <i>Ausgestaltung der Wendeanlage</i> explizit begrüßt.	Der Bebauungsplan wird zur Klarstellung um einen textlichen Hinweis auf die erforderliche Bereitstellung der Abfallbehälter an der Einfahrt der jeweiligen Stichstraßen zur Leerung ergänzt.
Die <i>N-ERGIE Netz GmbH</i> weist auf im Akazienweg vorhandene Versorgungsleitungen (Gas) des Anlagenbetreibers sowie ggf. vor Ort befindliche Anlagen im Eigentum Dritter hin. Unter Voraussetzung einer Vereinbarung der Kostenübernahme mit dem Erschließungsträger weist die <i>N-ERGIE Netz GmbH</i> darauf hin, dass eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas grundsätzlich möglich ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.
Die <i>N-ERGIE Netz GmbH</i> regt an, einen Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite vorzusehen, wenn keine Gehwege geplant sind. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung eines Abstands von 2,50 m zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ hingewiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Auf die Einhaltung von Schutzabständen zwischen Baumpflanzungen, Leitungen und Kanälen wird bereits in den textlichen Hinweisen verwiesen.
Die <i>N-ERGIE Netz GmbH</i> weist darauf hin, dass der Ausbau des Stromversorgungsnetzes in der Zuständigkeit der Versorgungsbetriebe Röttingen liegt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.
Die <i>N-ERGIE Netz GmbH</i> bittet um Aufnahme der genannten Punkte in den Erläuterungsbericht und um rechtzeitige Einbindung der <i>N-ERGIE Netz GmbH</i> in den Verfahrensablauf bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.
Das <i>Landratsamt Würzburg, Wasserrecht</i> , weist darauf hin, dass in Abstimmung mit dem <i>Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg</i> ggf. ein separates <u>wasserrechtliches Verfahren</u> erforderlich werden kann, z. B. bei vorgesehenen Veränderungen an Gewässern/wasserführenden Gräben, Neuerrichtung bzw. wesentlicher Änderung an Biotopen oder Teichen oder bei Ableitung von Niederschlagswasser über Regenrückhaltebecken (RRB) in Gewässer. Auch das <i>Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg</i> weist darauf hin, dass bei dem genannten Flächenumfang das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund oder in ein Oberflächengewässer einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf, es sind entsprechende Antragsunterlagen am <i>Landratsamt Würzburg</i> einzureichen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. des Genehmigungsverfahrens berücksichtigt.
Der <i>Bezirk Unterfranken, Fischereifachberatung</i> weist hinsichtlich	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>lich der Rückhaltung von und dem Umgang mit Niederschlagswassers im Gebiet auf folgende Punkte hin:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Damit möglichst viel Wasser vor Ort verbleibt und um die Abflussspitzen im Gewässer zu verringern, bietet es sich an, dass im Baugebiet der Einbau von Zisternen vorgeschrieben bzw. unterstützt wird und/oder Flachdächer als Retentionsdächer errichtet werden. - Die vorgesehen Entwässerungsgräben sollten als Mulden-Rigolen-System ausgeführt werden. Dadurch wird gleichzeitig Retention, Sedimentabsetzung und Versickerung ermöglicht. - Nach dem Regenrückhaltebecken sollte noch ein Sedimentationsschacht gesetzt werden, um Sedimenteinträge ins Gewässer zu minimieren. 	<p>folgt berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Bebauungsplan ist bereits festgesetzt, dass Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung bis zu 10° verpflichtend zu begrünen sind (vgl. Ziff. 4.2 der textlichen Festsetzungen). Zusätzlich wird ein Regenrückhaltebecken errichtet und der Einbau von Zisternen auf den Baugrundstücken im Plangebiet empfohlen. Hierdurch wird die Rückhaltung von im Gebiet anfallenden Niederschlagswasser umfassend gewährleistet. - Im Ergebnis des inzwischen vorliegenden geotechnischen Berichts wurde festgestellt, dass der Baugrund im Plangebiet nur eingeschränkt bzw. nicht für eine regelkonforme Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-A 138 geeignet ist. An der geplanten Ausführung als Entwässerungsgraben/-wall wird daher festgehalten; diese wird im Rahmen der Erschließungsplanung weiter konkretisiert. - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt.
<p>Der <i>Bezirk Unterfranken, Fischereifachberatung</i>, weist hinsichtlich der Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter (Rippach) auf folgende Punkte hin:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch das einzuleitende Niederschlagswasser gemäß den Zielvorgaben der EG-Wasserrahmenrichtlinie darf es zu keiner Verschlechterung der bisherigen Gewässergüte bzw. des ökologischen Zustandes der Rippach (= Flusswasserkörper 2_F201 gemäß Wasserrahmenrichtlinie) kommen. - Zum Schutz der Gewässerfauna sind Vorkehrungen zu treffen, die sicher verhindern, dass wassergefährdende Stoffe (z. B. bei einem Feuerwehreinsatz anfallendes Löschwasser) über die Entwässerungsanlagen ins Gewässer gelangen können. - Bauliche Maßnahmen am Gewässer sind außerhalb von Schon- und Laichzeiten der im Gewässer lebenden Fische/Krebse durchzuführen. - Gewässerabschnitte die befestigt werden (z.B. Einleitungsstellen) sind naturnah, fischpassierbar sowie sach- und fachgerecht und nur im unbedingt notwendigen Bereich zu befestigen, so dass Kolkbildung bzw. Abschwemmung von Bodenbestandteilen vermieden werden und eine Überlagerung mit natürlich im Gewässer vorkommenden Substrat stattfinden kann. <p>Der Fischereirechtsinhaber der Rippach sowie die Hegefischereigenossenschaft Tauber ist über die erforderlichen Eingriffe</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens bzgl. der Einleitung des gesammelten Niederschlagswasser in die Rippach berücksichtigt; im Plangebiet selbst sind keine baulichen Maßnahmen am Gewässer vorgesehen.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>und Auswirkungen auf das Gewässer zu informieren und mind. 14 Tage vor der Durchführung von Maßnahmen am Gewässer gemäß Art. 25 Abs. 4 BayWG zu benachrichtigen.</p>	
<p>Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg regt an zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und den Wasserhaushalt durch die geplanten Flächenversiegelungen folgende textliche Festsetzung zu ergänzen, da der diesbezügliche Halbsatz auf S. 23 der Begründung nicht ausreicht: <i>„Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind diese zu entsiegeln.“</i></p>	<p>Der Anregung wird bereits entsprochen: Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports und Wege mit wasserdurchlässigen offenporigen Belägen zu befestigen sind.</p>
<p>Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg empfiehlt die Aufnahme eines Hinweises im Bebauungsplan darauf, dass Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern sind und dass bei den geplanten Vorhaben die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten sind.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird um folgenden textlichen Hinweis ergänzt: <i>„Für die geplanten Vorhaben gelten die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz).“</i></p>
<p>Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg weist hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung darauf hin, dass der Anschluss des häuslichen Schmutzwassers an die Kläranlage des AZV Taubertal mit dem Betreiber der Abwasserbehandlungsanlage abzustimmen ist. Ein schadlozes Abführen des hinzukommenden Abwassers ist zu gewährleisten. Dabei ist das neu geplante Baugebiet in der aktuellen Kanalisationsplanung nach Flächenumgriff, Versiegelungsgrad und Abwasseranfall entsprechend zu berücksichtigen. Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.</p>	<p>Im Zuge der Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem sind nur vergleichsweise geringe Mengen an anfallendem Schmutzwasser, die im weiteren Verlauf in die bestehende Kanalisation eingeleitet werden, zu erwarten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt. Ein textlicher Hinweis auf die Vermeidung des Eindringens von Fremdwasser in die Kanalisation wird im Bebauungsplan ergänzt: <i>„Die Vermeidung des Eindringens von Fremdwasser in die Kanalisation und damit in die Kläranlage ist bei der abwassertechnischen Erschließung des Plangebiets zu beachten.“</i></p>
<p>Zum Thema Niederschlagswasserbehandlung regt das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg an, dass Niederschlagswasser in erster Linie über den bewachsenen Oberboden zu versickern ist. Ist dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich, ist die Einleitung in ein Oberflächengewässer in Erwägung zu ziehen. Sollte das geotechnische Gutachten den anstehenden Boden als versickerungsfähig beurteilen, ist das Niederschlagswasser primär in das Grundwasser zu versickern. Durch eine größtmögliche Versickerung von Niederschlagswasser kann dem fortlaufenden Sinken der Grundwasserstände entgegengewirkt und die Grundwasser- und Trinkwasserbestände gesichert werden.</p>	<p>Im Ergebnis des inzwischen vorliegenden geotechnischen Berichts wurde festgestellt, dass der Baugrund im Plangebiet nur eingeschränkt bzw. nicht für eine regelkonforme Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-A 138 geeignet ist. Da ein verpflichtender Einbau von Retentionszisternen auf den privaten Baugrundstücken mit einem unverhältnismäßigen Verwaltungs- und Überwachungsaufwand verbunden wäre, wird am geplanten Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser festgehalten, d. h. der weitestmöglichen Rückhaltung auf den Grundstü-</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Es wird daher die Ergänzung folgender textlicher Festsetzung angeregt: <i>„Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Es ist in Zisternen zu speichern, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) nutzen zu können. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das Grundwasser zu versickern. Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der aktuell geltenden Regeln der Technik (DWA - M 153, DWA-A 102), der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TREN OG nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Würzburg zu beantragen.“</i></p> <p>Bezüglich der Zisternen ist von Seite des Wasserwirtschaftsamts noch folgendes anzumerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es ist der Nutzung entsprechend auf eine ausreichend große Dimensionierung der Zisterne zu achten. Hintergrund: Besonders in den Sommermonaten kann die Versickerung von Niederschlagswasser nur in geringem Maß zur Grundwasserneubildung beitragen (Verdunstung) während durch die Nutzung von gespeichertem Niederschlagswasser (z. B. Bewässerung der Grünanlagen) der Bezug von Wasser aus der Wasserleitung (wertvolles Grundwasser) erheblich reduziert werden kann. - Niederschlagswasser, welches die Kapazität der Zisterne übersteigt, sollte in das Grundwasser versickert werden. Hierfür würde sich im östlichen Bereich der Entwässerungsgraben eignen, bestenfalls kaskadenförmig ausgebaut. Im westlichen Bereich könnte sich hierfür der mit Bäumen bepflanzte Grünstreifen eignen. So könnte auch dem enormen Wasserbedarf von Bäumen entgegenkommen werden. 	<p>cken sowie der zentralen Sammlung im Gebiet (Regenrückhaltebecken) und Weiterleitung in die Rippach. Der Bebauungsplan wird aber um die Empfehlung des Einbaus von Zisternen als textlicher Hinweis ergänzt: <i>„Zur Rückhaltung von im Gebiet anfallendem, unverschmutztem Niederschlagswasser wird der Einbau von Zisternen mit Notüberlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal empfohlen. Das auf den Baugrundstücken in Zisternen gespeicherte Niederschlagswasser sollte bspw. für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung) genutzt werden.“</i> Zusammen mit der Festsetzung der verpflichtenden Begrünung von Dachflächen und den Festsetzungen zur Minimierung des Versiegelungsgrads wird die Rückhaltung von im Gebiet anfallenden Niederschlagswasser umfassend gewährleistet.</p> <p>Ein textlicher Hinweis auf die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan bereits enthalten.</p> <p>Die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet wird außerdem u. a. durch die Anlage und den Erhalt bestehender Gräben berücksichtigt.</p>
<p>Aufgrund der Hanglage weist das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg auf das Thema Starkniederschläge mit den daraus resultierenden Oberflächenabflüssen hin. Es wird empfohlen, im Bebauungsplan festzusetzen, dass im Bereich der Entwässerungsgräben Anpflanzungen, Zäune, sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, verboten sind.</p>	<p>Der Anregung zum Entwässerungsgraben wird bereits entsprochen: Gemäß textlicher Festsetzung ist die Anpflanzung von Gehölzen ebenso wie bauliche Anlagen, Einfriedungen in der Fläche des Entwässerungsgrabens nicht zulässig. Zur Klarstellung wird ein Querverweis zwischen den beiden dies betreffenden textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Mittels einer geeigneten Wahl des Straßenquerschnittes (negatives Dachprofil oder Querneigung entgegen der Hangneigung) ist es in Kombination mit Bordsteinen möglich beträchtliche Wassermengen schadlos durch ein Baugebiet zu führen (entsprechend einer Rohrleitung DN 600 bis 1200). An dieser Stelle möchten wir auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ verweisen.</p>	<p>Die Anregung zur Gestaltung des Straßenquerschnitts wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg regt an, im Bebauungsplan folgende Festsetzung zu Gründächern aufzunehmen: <i>„Um den Oberflächenwasserrückhalt und den örtlichen Wärmeausgleich im Siedlungsraum zu fördern, sind mindestens 70 % aller Dachflächen (Haupt- wie Nebengebäude) mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Vorhabengenehmigungsverfahrens zu führen.“</i> In diesem Zusammenhang wird darüber hinaus auf die kürzlich vom bayerischen Umweltministerium bzw. der Technischen Universität München veröffentlichten Broschüren „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ und „Leitfaden für klimaorientierte Kommunen in Bayern“ hingewiesen.</p>	<p>Da die Stadt Röttingen zukünftigen Bauherren größtmögliche Flexibilität ermöglichen möchte und entsprechend eine breite Spanne an Dachformen und -neigungen im Bebauungsplan zulässig ist, ist eine Verpflichtung zur Begrünung <u>aller</u> Dachflächen nicht möglich. Jedoch wird der Anregung im Bebauungsplan bereits dadurch Rechnung getragen, dass gemäß textl. Festsetzung Ziff. 4.2 zumindest Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 10 Grad entsprechend zu begrünen sind. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg weist im Hinblick auf den Grundwasserschutz darauf hin, dass für die zu überplanende Fläche zwar kein Altlastenverdacht im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) vermerkt ist, jedoch im Falle organoleptischer Auffälligkeiten die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen sind.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird um folgenden textlichen Hinweis ergänzt: <i>„Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.“</i></p>
<p>Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg regt zum Boden- und Grundwasserschutz die Aufnahme folgender textlicher Festsetzung in den Bebauungsplan: <i>„Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.“</i></p>	<p>Da es sich um einen Hinweis auf ohnehin zu berücksichtigende Vorgaben handelt und kein konkreter Bodenbezug besteht, ist eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht zulässig. Dieser wird daher um einen textlichen Hinweis ergänzt.</p>
<p>Weiter empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg die Aufnahme folgenden textlichen Hinweises (je nach Ergebnis der geotechnischen Untersuchung) zum Thema Ressourcenschonung: <i>„Zur Schonung unserer Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege)</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<i>vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten. Informationen finden Sie unter www.rc-baustoffe.bayern.de.”</i>	

Bedarfsbegründung für die Neuausweisung von Wohnbauflächen, Flächeninanspruchnahme

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Bedarfsbegründung für die Neuausweisung von Wohnbauflächen, Flächeninanspruchnahme	
<p>Das <i>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF)</i> weist im Zuge der Flächennutzungsplanänderung darauf hin, dass das Plangebiet durch Versiegelung dauerhaft als landwirtschaftliche Produktionsfläche verloren geht und dass durch die Versiegelung eine Beeinträchtigung des Naturhaushalts und der Bodenfunktionen zu erwarten ist.</p> <p>Auch auf Ebene des Bebauungsplans weist das <i>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF)</i> darauf hin, dass gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist, da dieser der wichtigste Produktionsfaktor für die Landwirtschaft und eine nicht erneuerbare Ressource ist. Jede versiegelte Fläche fehle nicht nur der Landwirtschaft zur Lebensmittelerzeugung, sondern beeinträchtigt den Wasserhaushalt, den Artenschutz, das Klima und die Landschaft. Das AELF fordert, dass es durch die Planung zu keinen Einschränkungen der landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Bewirtschaftung der Felder nach guter fachlicher Praxis kommt.</p>	<p>Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich nicht mehr um intensiv landwirtschaftlich genutzte, sondern hauptsächlich brachliegende Flächen sowie Extensivgrünland (Acker-/Grünlandzahl (AZ/GZ) im Plangebiet 31-40, Landkreisdurchschnitt: AZ 63/GZ 50).</p> <p>Durch die Einhaltung von Abständen zu angrenzenden Flächen sowie dem Erhalt landwirtschaftlicher Wege werden auch keine landwirtschaftlichen Betriebe in der Bewirtschaftung ihrer Felder beeinträchtigt.</p> <p>Die (Auswirkungen der) Versiegelung bisher unbebauter Flächen im Zuge der Planung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans dabei minimiert (z. B. durch verpflichtende Dachbegrünung, die Verwendung versickerungsfähiger Beläge u. a. für Stellplätze) bzw. durch Aufwertungsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen, wie in der Begründung und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.</p>
<p>Das <i>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF)</i> erhebt Einwendungen gegen den Bebauungsplan, da eine schriftliche und detaillierte Darstellung des aktuellen, konkret zu erwartenden Bedarfs an Bauplätzen, der noch verfügbaren Bauplätze, des Leerstandes und die Möglichkeiten der Nachverdichtung im Innenbereich in der Begründung des Bebauungsplanes fehlen (§ 1a Abs. 2 BauGB), ebenso wie eine Darstellung der Anstrengungen zur Förderung der Innenentwicklung.</p>	<p>Eine ausführliche Bedarfsbegründung findet sich in Kap. 1 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung. Zur Vermeidung umfangreicher Wiederholungen zwischen den im Parallelverfahren aufzustellenden Bauleitplänen wurde im Vorentwurf des Bebauungsplans auf eine Wiederholung der Bedarfsbegründung verzichtet. Diese wird zum Entwurf in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt und aktualisiert.</p>
<p>Das <i>Landratsamt Würzburg, Kreisentwicklung</i>, äußert keine Einwände gegen die Planung, da aus Sicht der Kreisentwicklung die bedarfsgerechte Ausweisung neuer Wohnbauflächen angebracht und sinnvoll ist, um die Nachfrage nach Wohnraum aus der örtlichen Bevölkerung heraus zu decken und somit die Entwicklung und Attraktivität der Kommune zu sichern. Bemühungen zur Innenentwicklung, also der (Re-)Aktivierung von Baulücken und Leerständen sollten, sofern vorhanden, ebenfalls fortgeführt werden.</p>	<p>Es bestehen keine Einwendungen. Die Stadt Röttingen hält unabhängig von der Ausweisung des Baugebiets an ihren Bestrebungen zur Förderung der Innenentwicklung fest.</p>
<p>Die <i>Regierung von Unterfranken, höhere Landesplanungsbehörde</i>, und der <i>Regionale Planungsverband Würzburg</i> weisen darauf hin, dass die Stadt Röttingen grundsätzlich als zentraler Ort für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig ist (Ziel B II 1.5 RP2).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die <i>Regierung von Unterfranken, höhere Landesplanungsbe-</i></p>	<p>Die Angaben zum Baulandbedarf werden in der Begrün-</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p><i>hörde, und der Regionale Planungsverband Würzburg</i> weisen weiter darauf hin, dass Angaben zum Baulandbedarf lediglich in der Begründung zum Flächennutzungsplan gemacht werden; in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist das Erfordernis der Planung entsprechend dem IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6/5 8126 003/00 ebenso detailliert und nachvollziehbar darzulegen. Dabei sind alle Ortsteile der Stadt Röttingen in die Bedarfsberechnung miteinzubeziehen.</p>	<p>zung zum Bebauungsplan ergänzt und hinsichtlich aller Ortsteile der Stadt Röttingen aktualisiert.</p>
<p>Die Regierung von Unterfranken, höhere Landesplanungsbehörde, und der Regionale Planungsverband Würzburg regen an, dass insgesamt, angesichts der großen Anzahl an Innenpotenzialflächen, die Initiativen im Sinne der Innenentwicklung zur Baulandaktivierung noch verstärkt werden sollten (vgl. Begründung zu LEP 3.2).</p>	<p>Unabhängig von der geplanten Neuausweisung arbeitet die Stadt Röttingen an der Innenentwicklung: Vorhandene Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Leerstände, leerstandsgefährdete Gebäude) wurden von der Stadt Röttingen im Sommer 2021 erfasst und alle Eigentümer hinsichtlich deren Aktivierungs-/ Verkaufsbereitschaft befragt, was zuletzt Anfang 2024 nochmals aktualisiert wurde. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass zwar durchaus Potenziale in der Stadt Röttingen und den Ortsteilen vorhanden sind, deren Aktivierbarkeit allerdings nur bedingt gegeben ist, da diese u. a. nur sehr vereinzelt dem freien Markt zur Verfügung stehen. Unabhängig davon hält die Stadt Röttingen durch verschiedene Förderprogramme an der verstärkten Förderung der Innenentwicklung fest. Als zentraler Ort (Grundzentrum) ist Röttingen für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig (s. o.). Die Begründung zum Bebauungsplan wird im Kap. 1 um die Erhebung der Innenentwicklungspotenziale und genaueren Ausführungen zu den Bestrebungen der Stadt zur Förderung der Innenentwicklung ergänzt.</p>
<p>Darüber hinaus wird von der Regierung von Unterfranken, höhere Landesplanungsbehörde, und dem Regionalen Planungsverband Würzburg angeregt, im Raumordnungskataster dargestellte, noch unbebaute im Flächennutzungsplan rechtswirksame Wohnbauflächenreserven, wie im nordöstlichen Teil von Röttingen (Auber Berg/Mühlberg), im Sinne der Ziele und Grundsätze zu einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung gemäß 1.2.1, 3.1, 3.2 LEP und B II 3.2 RP2 zu reduzieren, sofern diese, wie in der Begründung zum Flächennutzungsplan beschrieben, auf Grund von Planungserschwernissen und Restriktionen (u. a. Schutzgebiete, Topographie) nicht nutzbar sind.</p>	<p>Die Stadt Röttingen ist aufgrund ihrer topographischen Lage im Taubertal, bezogen vor allem auf den Hochwasserschutz und angrenzende Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Natura 2000, ...) in ihrer Entwicklung stark eingeschränkt. Gleichzeitig ist Röttingen als zentraler Ort (Grundzentrum) für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig. Da im Flächennutzungsplan nur wenige Potenziale für Wohnbauflächen vorhanden sind, hält die Stadt Röttingen an diesen fest, um sich diesbezügliche Entwicklungsoptionen langfristig offenzuhalten, auch wenn kurz- bis mittelfristig keine weitere Planung beabsichtigt ist. Ein Widerspruch zu einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung ist damit nicht verbunden, da mit diesen Darstellungen kein Baurecht, sondern lediglich eine grundsätzliche Planungsabsicht/ -möglichkeit ver-</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	bunden ist.
<p>Die Regierung von Unterfranken, Sachgebiet Städtebau, erhebt angesichts der Leerstandproblematik in der Altstadt und der großen Anzahl voll erschlossener, nicht bebauter Grundstücke i. V. m. der Bevölkerungsentwicklung Einwendungen gegen die Planung: Die Stadt Röttingen sei in der Städtebauförderung, auch um der sich abzeichnenden Abwärtsspirale im Altstadtbereich entgegenzuwirken. Planungen dieser Art könnten kontraproduktiv wirken und die Leerstandprobleme, auch die der drohenden Leerstände, sogar noch verstärken.</p> <p>Die Stadt Röttingen erhalte im Rahmen der Städtebauförderung einen erhöhten Fördersatz, insbesondere weil sie sich zur Entwicklung „Innen statt Außen“ per Selbstbindungsbeschluss deutlich bekannt habe. Diese Mittel könnten durch die vorgelegte Bauleitplanung stark gefährdet sein.</p> <p>Es wird daher dringend empfohlen, den notwendigen Bedarfsnachweis zu führen und fundiert darzulegen, dass die Ziele der Städtebauförderung durch die geplante Entwicklung am Stadtrand nicht gefährdet sind.</p>	<p>Vorhandene Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Leerstände, leerstandsgefährdete Gebäude) wurden von der Stadt Röttingen im Sommer 2021 erfasst und alle Eigentümer hinsichtlich deren Aktivierungs-/ Verkaufsbereitschaft befragt, was zuletzt Anfang 2024 nochmals aktualisiert wurde. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass zwar durchaus Potenziale in der Stadt Röttingen und den Ortsteilen vorhanden sind, deren Aktivierbarkeit allerdings nur bedingt gegeben ist, da diese u. a. nur sehr vereinzelt dem freien Markt zur Verfügung stehen. Unabhängig davon hält die Stadt Röttingen durch verschiedene Förderprogramme an der verstärkten Förderung der Innenentwicklung weiterhin fest. So fanden innerhalb der letzten 3 Jahre weitgehende Aktivitäten bzgl. der Stadtentwicklung/-sanierung im Altort statt, unterstützt auch im Rahmen der Städtebauförderung.</p> <p>Als zentraler Ort (Grundzentrum) ist Röttingen gleichzeitig für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig, welchem mit vorliegender Planung Rechnung getragen wird. Da die Stadt Röttingen Eigentümerin der Flächen im Plangebiet ist, kann die Entstehung von Baulücken durch eine Bauverpflichtung im Rahmen der Grundstückskaufverträge vermieden werden.</p> <p>Eine Gefährdung der Ziele der Städtebauförderung durch die geplante Entwicklung am Stadtrand ist nicht zu erwarten: Aus der Einwohnerentwicklung und einem Rückgang der Belegungsdichte lässt sich für Röttingen selbst künftig ein Bedarf an Wohnbauflächen ableiten, dem noch ein zusätzlicher Bedarf aufgrund der zentralörtlichen Funktion zuzurechnen ist, sodass der Bedarf langfristig - unter der Annahme der unveränderten geringen Verkaufsbereitschaft der Eigentümer von Innenentwicklungspotenzialen - nicht allein durch die Neuausweisung des Wohngebiets gedeckt werden kann, sondern die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen nach wie vor vorangetrieben werden muss, wobei die Mittel der Städtebauförderung eine zentrale Rolle einnehmen.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird im Kap. 1 um die Bedarfsbegründung, die Erhebung der Innenentwicklungspotenziale und genaueren Ausführungen zu den Bestrebungen der Stadt zur Förderung der Innenentwicklung ergänzt.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Die Regierung von Unterfranken, höhere Landesplanungsbehörde, und der Regionale Planungsverband Würzburg haben <u>im Ergebnis</u> keine Einwendungen gegen die vorliegende Planung und diese entspricht dann den Erfordernissen der Raumordnung, wenn der Bedarfsnachweis in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt wird, vorhandene Innenpotenziale verstärkt fokussiert werden und Reserveflächen im FNP entsprechend dem Bedarf angepasst werden.</p>	<p>Zusammenfassend lässt sich für Röttingen festhalten, dass ein Bedarf nach Wohnbauflächen vorhanden ist. Bestehende Innenentwicklungspotenziale in der Stadt und den Ortsteilen wurden im Sommer 2021 erfasst (zuletzt Anfang 2024 nochmals aktualisiert), deren Aktivierbarkeit ist jedoch nur beschränkt gegeben. Dennoch ist die Stadt weiter bestrebt, diese zu aktivieren, u. a. durch verschiedene Förderprogramme.</p> <p>Da die Stadt Röttingen in ihrer Entwicklung aufgrund der topographischen Lage und entsprechend umfangreichen Schutzgebieten stark eingeschränkt und gleichzeitig als zentraler Ort (Grundzentrum) für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig ist, hält die Stadt an den verbleibenden wenigen Potenzialflächen im Flächennutzungsplan fest.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird im Kap. 1 um die Bedarfsbegründung, die Erhebung der Innenentwicklungspotenziale und genaueren Ausführungen zu den Bestrebungen der Stadt zur Förderung der Innenentwicklung ergänzt.</p> <p>Die Stadt Röttingen hält deshalb an der Planung fest.</p>

Natur- und Artenschutz, Ausgleichsflächen, Landschaft

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Natur- und Artenschutz, Ausgleichsflächen, Landschaft	
Das <i>Landratsamt Würzburg, Wasserrecht</i> , regt an, erforderliche Ausgleichsflächen als Uferstreifen entlang von Gewässern auszuweisen.	Da die erforderlichen Ausgleichsflächen in vollem Umfang innerhalb des Gebiets festgesetzt werden, sind externe Maßnahmen, wie zum Beispiel Uferstreifen, nicht erforderlich.
Der <i>Bund Naturschutz in Bayern e.V.</i> erhebt Einwendungen gegen die Planung aufgrund der Störung des Landschaftsbilds durch das geplante Baugebiet. Der Bund Naturschutz betont, dass das Plangebiet nur auf massives Drängen der Stadt Röttingen und entgegen dem einstimmigen Votum des Naturschutzbeirates des Landkreises Würzburg aus dem Landschaftsschutzgebiet „Täler der Tauber, Gollach, Steinach und umgebende Wälder“ genommen wurde, was der hohen landschaftlichen Wertigkeit der Flächen und der sensiblen und weit einsehbaren Lage, was auch im Umweltbericht bestätigt wird, widerspricht.	Dem oberen Hangschulterbereich, angrenzend zum Geltungsbereich, kommt eine besondere landschaftliche Bedeutung zu. Sie sind randlicher Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes, das Hanglagen und Hangschulterbereiche umfasst. Mit Freihaltung der besonders exponierten ortsbildprägenden oberen Hangschulterbereiche als landschaftstypische Leitstruktur und das Sichtfeld um das Baudenkmal des „Käppele“ durch Festsetzung einer Ausgleichsfläche am Ende des Kapellenweges auf einer Höhe von ca. 320 m üNN wird der Schutzwürdigkeit der einsehbaren Hanglage Rechnung getragen.
Weiter erhebt der <i>Bund Naturschutz in Bayern e.V.</i> Einwendungen gegen die Planung aufgrund der Lage des Plangebiets in einem Vogelschutzgebiet und unmittelbar angrenzend an ein FFH-Gebiet sowie aufgrund der Überplanung derart wertvoller Flächen, verbunden mit einem Rückgang der Biodiversität.	Aufgrund der Lage des Plangebiets in einem Vogelschutzgebiet und unmittelbar angrenzend an ein FFH-Gebiet wurden eine Verträglichkeitsprüfung zum SPA-Gebiet 6425-471 „Unterfränkisches Taubertal und Laubwälder nördlich Röttingen“ durch Büro FABION, Stand September 2022 sowie eine Dokumentation der FFH-Verträglichkeitsabschätzung für das FFH-Gebiet 6425-372 Tauber- und Gollachtal bei Bieberehren durch Büro FABION, April 2022 erstellt. Gemäß der Verträglichkeitsprüfung für das SPA-Gebiet 6425-471 Unterfränkisches Taubertal und Laubwälder nördlich Röttingen des Büros Fabion sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des SPA-Gebietes auszuschließen. Gemäß der Dokumentation der Verträglichkeitsabschätzung für das FFH-Gebiet 6425-372 Tauber- und Gollachtal bei Bieberehren des Büros Fabion sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes auszuschließen.
Darüber hinaus weist der <i>Bund Naturschutz in Bayern e.V.</i> darauf hin, dass das Plangebiet auch in einem Kaltluftentstehungsgebiet und einer Frischluftschneise liegt, was in Anbetracht der voranschreitenden Klimakrise mit einer deutlichen Zunahme ausgeprägter Hitzeperioden sehr kritisch zu bewerten sei. Weiter wird darauf verwiesen, dass die geplante Versiegelung von Flächen die ohnehin schon verringerte Grundwasserneubildung reduziert und durch eine Ableitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter diesbezüglich keine Verbesserung erzielt würde.	Die Durchlässigkeit des Baugebiets für hangabfließende Kaltluft wird durch Festsetzung einer offenen Bauweise gesichert. Die klimatischen Ausgleichsfunktionen (Kalt-/Frischlufentstehung, Schadstofffilter) im Gebiet werden durch Festsetzung von öffentlichen Grünflächen, Ausgleichsfläche, Erhaltungsgeboten sowie ergänzenden Pflanzgeboten, mit Folge der Durchgrünung der Bauflächen, Verschattung versiegelter Bereiche und Förderung der damit verbundenen kleinklimatischen positiven Effekte (Transpiration von Bäumen, Schadstoff- und Staub-

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	filter, Beschattung, Temperatenausgleich) zum Teil erhalten. Die verpflichtende Begrünung von Dächern mit einer Dachneigung von 10 Grad und weniger dient der Verbesserung des Kleinklimas.
<p>Der <i>Bund Naturschutz in Bayern e.V.</i> erhebt Bedenken gegen die Planung aufgrund einer mangelhaften Betrachtung bedrohter Arten in den Planunterlagen: In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) fehlt demnach die Prüfung von <u>Fledermausarten</u>, die nach Einschätzung des Bund Naturschutz in den Eingriffsflächen zumindest einen Jagdlebensraum finden.</p> <p>Weiter fordert der Bund Naturschutz intensivere Untersuchungen zum Vorkommen der <u>Zauneidechse</u>, zumindest der unteren Fläche des Plangebiets (extensives Grünland mit angrenzenden Hecken), um einen Verstoß gegen einen Verbotstatbestand sicher ausschließen zu können. Darüber hinaus wird zumindest im Umweltbericht eine Berücksichtigung von <u>Tagfaltern, Widderchen und weiteren gefährdeten Arten</u> gefordert. § 4 Abs. 3 Satz 1 BayKompV i. V. m. Anlage 2.1, Spalte 3 bietet hier die Grundlage. Der <i>Bund Naturschutz in Bayern e.V.</i> weist darauf hin, dass das Eingriffsgebiet einen potenziellen Lebensraum für <u>Vögel der Agrarflur</u> darstellt und im Umfeld z. B. die Feldlerche nachgewiesen ist. Da im Bebauungsplan trotzdem keine CEF-Maßnahmen vorgesehen sind, werden Verbotstatbestände erfüllt. Es wird darauf verwiesen, dass die saP hierzu auch einen Widerspruch enthält, da auf S. 17 (Prognose Schädigungsverbote) CEF-Maßnahmen als erforderlich angesehen werden, diese auf Seite 11 (Kap. 3.2) jedoch wiederum als unnötig erachtet werden.</p>	<p>In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Stand 11/2022 werden Fledermäuse ergänzend abgehandelt. Zwei Bäume mit potenziellen Quartieren für Fledermäuse befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches am östlichen Rand und bleiben erhalten. Der Geltungsbereich kann als Jagdhabitat von Fledermäusen genutzt werden. Mit der geplanten strukturreiche Ausgleichsfläche im Umfang von 0,75 ha aus mäßig extensiv genutztem artenreichem Grünland mit mesophilen Hecken wird das Nahrungsangebot durch den Insektenreichtum verbessert, der Lebensraum gefördert und Jagd- und Transferstrukturen aufgewertet. Durch die Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung mit nach unten abstrahlender Leuchtmittel (Stand der Technik, z. B. LED, warmweißes Licht, max. 3000 Kelvin (K)) wird die Lichtverschmutzung minimiert, und keine Quartiere, Flugkorridore und Jagdlebensräume durch Licht beeinträchtigt.</p> <p>Von einem Zauneidechsenvorkommen ist nicht auszugehen, da bei den Kartierungen keine Tiere oder Hinweise auf ein Vorkommen registriert wurden und geeignete Habitatstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden sind. Gemäß saP, Büro Fabion, Stand November 2022, sind keine geeigneten Strukturen für nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützte Amphibien-, Käfer-, Libellen-, Tagfalter-, Nachtfalter- und Weichtierarten innerhalb des Eingriffsbereiches vorhanden.</p> <p>Die Feldlerche wurde, ebenso wie andere Offenlandarten, innerhalb des Geltungsbereiches nicht nachgewiesen, lediglich im engeren Umgriff außerhalb des Geltungsbereiches erfasst. Sie nutzt den Geltungsbereich gelegentlich nur als potenzieller Nahrungsgast. Gemäß saP, Büro Fabion, Stand November 2022 ist eine Betroffenheit von Nahrungsgästen durch das Vorhaben ausgeschlossen.</p>
<p>Der <i>Bund Naturschutz in Bayern e.V.</i> erhebt Einwendungen gegen die <u>Eingriffsbilanzierung</u> und <u>Bewertung des Bestands</u> im Plangebiet: Es wird eine Einstufung der Ackerbrachen als wertvolle Flächen und entsprechend in Kategorie II gemäß Leitfaden „Bauen in Einklang in Natur und Landschaft“ gefor-</p>	<p>Gegenüber dem Vorentwurf mit Stand Februar 2021 wird nun die zwischenzeitlich überarbeitete Fassung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zur Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ange-</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>dert.</p> <p>Darüber hinaus sei das flächige Heckenbiotop mit heimischen Gehölzen als ein wichtiger Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten gemäß Leitfaden der Kategorie III zuzuordnen. Damit ist nach Einschätzung des Bund Naturschutzes der nötige Ausgleichsbedarf nicht erbracht.</p> <p>Weiter wird auf eine fehlende Beschreibung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen in den Planunterlagen verwiesen.</p>	<p>wandt. Entsprechend dem neuen Leitfaden sind Ackerbrachen als Biotop- und Nutzungstypen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (gem. Biotopwertliste 5 WP) und werden entsprechend der Empfehlung des Leitfadens pauschal mit 3 WP bewertet.</p> <p>Entsprechend dem neuen Leitfaden sind mesophile Hecken, in der Biotopkartierung erfasst, als Biotop- und Nutzungstypen mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung (gem. Biotopwertliste 10 WP) und werden entsprechend der Empfehlung des Leitfadens pauschal mit 8 WP bewertet. Die im Rahmen der saP im Eingriffsbereich vorgefundenen und möglicherweise vorkommenden gehölzbrütenden Brutvogelarten sind typisch und häufig bis sehr häufig für die vorhandenen Strukturen und kommen ebenfalls im erweiterten Umfeld vor. Bei Anwendung des zwischenzeitlich überarbeiteten Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sind externe Maßnahmen nicht mehr erforderlich, die festgesetzten Ausgleichsflächen im Geltungsbereich sind ausreichend, bzw. generieren einen Ausgleichsüberschuss von 3.090 Wertpunkten.</p>
<p>Das Landratsamt Würzburg, untere Naturschutzbehörde, erhebt Bedenken gegen die Anwendung der <u>Eingriffsregelung</u> in der Bauleitplanung:</p> <p>Zum einen wird auf Unstimmigkeiten bzgl. der Einstufung der <u>Eingriffsfläche</u> hingewiesen: So heißt es auf Seite 52 der Begründung, dass vom gesamten Geltungsbereich (2,96 ha) 1,87 ha als Eingriffsfläche zu werten sind; 1,09 ha sind entweder bereits versiegelt oder erfahren keinen Eingriff. Auf Seite 53 in Tabelle 8 ist eine Eingriffsflächensumme von 17.501 m² und eine Fläche von 12.111 m², die nicht als Eingriff gewertet wird. Dies ist zu überprüfen und ggf. zu korrigieren.</p> <p>Zum anderen wird gefordert, die Grünfläche mit Hecke im Umfang von 2.309 m², die sich fast auf der gesamten Westseite des Geltungsbereichs erstreckt und bisher nicht von der Eingriffsbetrachtung erfasst wurde, trotz dem geplanten Erhalt bei der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen, da durch die Planung eine ökologische Abwertung dieser <u>Heckenstruktur</u> stattfindet: Die Heckenstruktur wird zukünftig nicht nur ein-, sondern zweiseitig bebaut sind, sodass ein ungehinderter Anflug von Gehölz bewohnenden Vogelarten genauso wenig möglich sein wird, wie eine weitestgehend ungestörte Nutzung dieses Gehölzes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Weiter erhebt die untere Naturschutzbehörde Bedenken gegen die geplante Ausgleichsfläche im nordöstlichen Plange-</p>	<p>Es erfolgt eine Neubilanzierung anhand der überarbeiteten Fassung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zur Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.</p> <p>Der Forderung, die Grünfläche mit Hecke, die sich fast auf der gesamten Westseite des Geltungsbereichs erstreckt, aufgrund des Funktionsverlustes trotz des geplanten Erhaltens in der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen, wird entsprochen.</p> <p>Die Störung der Biotopfunktion wird durch die Überkompensation von 1:1,15 in Ansatz gebracht.</p> <p>Insgesamt werden auf der internen Ausgleichsfläche</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>biet: Aufgrund der direkten Nähe der Fläche zum zukünftigen Wohngebiet, mit sämtlichen Wirkungen und Störeinflüssen, sowie des Baus eines Entwässerungsgrabens, der lediglich minimal begrünt werden kann, kann die Ausgleichsfläche aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde nicht in vollem Umfang mit dem Faktor 1,0, sondern nur mit einem geringeren <u>Ausgleichsfaktor</u> anerkannt werden.</p> <p>Darüber hinaus wird auf die fehlende externe Ausgleichsfläche inkl. zugehöriger Maßnahme, die zur Deckung des erforderlichen Ausgleichs und der korrekten Abarbeitung der Eingriffsregelung erforderlich ist, verwiesen.</p>	<p>24.287 Wertpunkte generiert, so dass ein Überschuss von 3.090 Wertpunkten entsteht. Aufgrund der direkten Nähe der Fläche zum zukünftigen Wohngebiet, mit sämtlichen Wirkungen und Störeinflüssen, wird der Kompensationsbedarf nicht im Verhältnis 1:1 ausgeglichen, sondern mit einer Überkompensation von 115 %, der Eingriff gilt als ausgeglichen.</p> <p>Bei Anwendung des zwischenzeitlich überarbeiteten Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sind externe Maßnahmen nicht mehr erforderlich.</p>
<p>Das <i>Landratsamt Würzburg, untere Naturschutzbehörde</i>, erhebt Einwendungen gegen die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange im Bebauungsplan: Hinsichtlich des Vorkommens des Feldhamsters wird unter Bezugnahme zum Vollzugshinweis der Regierung von Unterfranken darauf verwiesen, dass für den konkreten Ausschluss als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht nur die Eingriffsfläche selbst, sondern auch ein Radius von 350 Metern um die Fläche selbst zu prüfen ist.</p>	<p>Aufgrund einer fachgutachterlichen Einschätzung des Büro FABION kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit des Feldhamsters auch ohne weitere Geländeerhebungen ausgeschlossen werden. Eine Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken, höhere Naturschutzbehörde (Herr Ruf) ist im Rahmen eines Email-Schriftverkehrs erfolgt.</p>
<p>Weiter ist dem <i>Landratsamt Würzburg, untere Naturschutzbehörde</i>, nach die Aussage zu bemängeln, dass „keine geeigneten Strukturen für weitere nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützte Säugetierarten innerhalb des Eingriffsbereichs vorhanden sind“. Dies mag für die Haselmaus ggf. richtig sein, für Fledermäuse trifft dies aber nicht zu. Diese Aussage steht zum einen der Darstellung auf Seite 50 der Begründung entgegen, da im Plan „Bestand und Bewertung“ mindestens drei potenziellen Quartierbäumen abgebildet sind. Zum anderen sind sowohl das Extensivgrünland als auch die Ackerbrache, aber besonders die vorhandenen Heckenstrukturen hervorragende Jagd- und Nahrungshabitate diverser Fledermausarten. Daher ist für vorkommende Fledermausarten genauer zu untersuchen, wie sich das geplante Vorhaben auf die Erfüllung der Verbottatsbestände auswirkt. Ggf. sind hier CEF-Maßnahmen und umfangreichere Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.</p>	<p>Die Fledermäuse wurden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergänzend behandelt. Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Fabion werden für Fledermäuse unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, wie die Verwendung von insektenfreundlicher, nach unten abstrahlender Leuchtmittel (Stand der Technik, z. B. LED, warmweißes Licht, max. 3000 Kelvin (K)), die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt.</p>
<p>Darüber hinaus erhebt das <i>Landratsamt Würzburg, untere Naturschutzbehörde</i>, Bedenken gegen die Planung, da die Berücksichtigung europäischer Vogelarten im Rahmen des Gutachtens zum besonderen Artenschutz als mangelhaft zu werten ist, weil insbesondere die Kartierung dieser nicht den erforderlichen Umfang bzw. Untersuchungstiefe (drei Begehungstermine zur Optimalzeit innerhalb der Brutsaison) aufweist. Zum Beispiel liegen für die schwer zu erfassende Art Neuntöter nur zwei Begehungstermine in der Optimalzeit vor, bei der Turteltaube war der Erfassungszeitraum zu kurz.</p>	<p>Aufgrund fehlender Strukturen bzw. ungeeigneter Habitatausstattung ist im Geltungsbereich kein Brutrevier des Neuntöters sowie der Turteltaube zu erwarten. Auf eine dritte Begehung kann aus diesem Grund verzichtet werden.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Weiter kritisiert das <i>Landratsamt Würzburg, untere Naturschutzbehörde</i>, die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung fehlende graphische Darstellung der Kartiererergebnisse, die für die Beurteilung, welche Strukturen essentiell für bestimmte Vogelarten sind und wo die Arten kartiert wurden, erforderlich ist.</p>	<p>Eine graphische Darstellung der Kartiererergebnisse wurde in der saP, Büro Fabion, Stand November 2022, ergänzt</p>
<p>Weiterhin wird vom <i>Landratsamt Würzburg, untere Naturschutzbehörde</i>, eine klare Differenzierung gefordert der in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgten Gleichsetzung bedeutender und seltener Arten (z.B. Dorngrasmücke und Neuntöter) unter der Gilde der Gehölzbrüter mit den anderen ‚Allerweltsarten‘, obwohl diese Arten gleichzeitig Schutzziele des Vogelschutzgebiets sind.</p>	<p>Dorngrasmücke und Neuntöter wurden in der überarbeiteten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzend differenziert betrachtet.</p>
<p>Das <i>Landratsamt Würzburg, untere Naturschutzbehörde</i>, weist darauf hin, dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich sind, da aufgrund der Lage des Eingriffsbereichs im europäischen Vogelschutzgebiet und des Wegfalls von wesentlichen Strukturen an Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders bzw. streng geschützter Arten, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG mit alleinigen Vermeidungsmaßnahmen nicht umgangen werden können.</p>	<p>Gemäß der Verträglichkeitsprüfung für das SPA-Gebiet 6425- 471 Unterfränkisches Taubertal und Laubwälder nördlich Röttingen des Büros Fabion, Stand September 2022, sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des SPA-Gebietes auszuschließen. Aufgrund fehlender Strukturen bzw. ungeeigneter Habitatausstattung ist im Geltungsbereich kein Brutrevier des Neuntötters sowie der Turteltaube zu erwarten. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind nicht erforderlich.</p>
<p>Das <i>Landratsamt Würzburg, untere Naturschutzbehörde</i>, weist darauf hin, dass im Text der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung die Begriffe Steinbruchgelände und Abbau vorkommen, die dem gegenständlichen Vorhaben nicht zugeordnet werden können.</p>	<p>Der Text der saP wird berichtigt.</p>
<p>Das <i>Landratsamt Würzburg, untere Naturschutzbehörde</i>, erhebt Bedenken gegen die vorgelegte Verträglichkeitsabschätzung für das Vogelschutzgebiet: Anstelle der Verträglichkeitsabschätzung wird eine umfangreiche Verträglichkeitsprüfung unter Zuhilfenahme der einschlägigen Fachkonvention (Trautner & Lambrecht 2007) gefordert zur Untersuchung, ob erhebliche Beeinträchtigungen für Schutzziele des Vogelschutzgebiets zum Tragen kommen, da ein Teil der Fläche des Vogelschutzgebiets überbaut wird und im Zuge dessen wichtige Strukturen und kartierte Reviere von Arten des Anhangs 1 bzw. Art 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie geschädigt werden. Die untere Naturschutzbehörde fordert die Berücksichtigung von Wirkfaktoren in der Verträglichkeitsuntersuchung, da bereits bei einer groben Überlegung diverse negative Einflüsse (Entfernung genutzter Habitatstrukturen und damit Verkleinerung der nutzbaren Fläche, Störeinflüsse der zukünftigen Bebauung und Wohnnutzung (Lärm, Freizeitnutzung, Hauskatzen) etc.) auffallen. Der Rückgriff auf die zwar noch nicht veröffentlichten, aber</p>	<p>Es wird anstelle der Verträglichkeitsabschätzung eine Verträglichkeitsprüfung zum Vogelschutzgebiet Nr. 6425-471 „Unterfränkisches Taubertal und Laubwälder nördlich Röttingen“ erstellt. Gemäß der Verträglichkeitsprüfung für das SPA-Gebiet 6425- 471 Unterfränkisches Taubertal und Laubwälder nördlich Röttingen des Büros Fabion, Stand September 2022, sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des SPA-Gebietes auszuschließen.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>vorliegenden Daten des in Bearbeitung befindlichen SPA-Managementplans, der eine wichtige Datenbasis zur Beurteilung der Erheblichkeit darstellt, wird empfohlen.</p> <p>Weiter erhebt die untere Naturschutzbehörde Einwendungen gegen die Relevanztabelle in der Verträglichkeitsabschätzung, da diese als unvollständig zu bewerten ist, da Dorngrasmücke, Baumpieper, Nachtigall, Neuntöter und Turteltaube in der Aufzählung komplett fehlen, obwohl sie entweder als Brutvögel nachgewiesen wurden oder die verlorengehenden Strukturen ganz oder teilweise nutzen (können).</p> <p>Darüber hinaus weist das Landratsamt Würzburg, untere Naturschutzbehörde, darauf hin, dass auch die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzziele des direkt angrenzenden FFH-Gebiets „Tauber- und Gollachtal bei Bieberehren“ zu prüfen ist, da sich die Planung in negativer Weise auf das Gebiet auswirken könnte, obwohl es nicht direkt in dem Natura 2000-Gebiet liegt.</p> <p>Das Landratsamt Würzburg, untere Naturschutzbehörde, fordert die Berücksichtigung der Summationswirkung mit anderen Projekten (Abfrage vorhandener oder geplanter Projekte/Eingriffe bei den zuständigen Naturschutzbehörden) bei der Untersuchung der Vereinbarkeit des zukünftigen Bebauungsplans im Rahmen einer Verträglichkeitsabschätzung.</p> <p>Das Landratsamt Würzburg, untere Naturschutzbehörde, fordert daher die Überarbeitung der Unterlagen, um den Belangen des Natura 2000-Gebietsschutzes ausreichend Rechnung zu tragen und die Erheblichkeit des Vorhabens in der notwendigen Tiefe zu untersuchen.</p>	<p>Auf den in Aufstellung befindlichen SPA-Managementplans wurde zurückgegriffen.</p> <p>Die Relevanztabelle wird entsprechend angepasst.</p> <p>Eine Verträglichkeitsabschätzung zum FFH-Gebiet „Tauber- und Gollachtal bei Bieberehren wurde durch das Büro Fabion, Stand April 2022, erstellt. Gemäß der Dokumentation der Verträglichkeitsabschätzung für das FFH-Gebiet 6425-372 Tauber- und Gollachtal bei Bieberehren des Büros Fabion sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes auszuschließen.</p> <p>Die Prüfung der Summationswirkung mit anderen Projekten wurde sowohl in der Verträglichkeitsprüfung als auch in der Verträglichkeitsabschätzung ergänzt. Es ergeben sich keine Summationswirkung mit anderen Projekten.</p>
<p>Das Landratsamt Würzburg, untere Naturschutzbehörde, weist auf Ebene des Flächennutzungsplans darauf hin, dass es sich insgesamt bei der gegenständlichen Fläche um einen sowohl aus naturschutzfachlicher Sicht <u>hochwertigen Bereich</u> als auch um einen <u>das Landschaftsbild prägenden</u> Ausschnitt der Landschaft des unterfränkischen Taubertals, der aufgrund der exponierten Lage eine hohe Fernwirkung hat. Weiter wird darauf verwiesen, dass europäische Schutzgebiete (Natura 2000), das Landschaftsschutzgebiet „Täler der Tauber, Gollach, Steinach und umgebende Wälder“ sowie amtlich kartierte Biotope teilweise innerhalb des Plangebiets, teilweise daran angrenzend liegen. Auch im Regionalplan ist die landschaftliche Bedeutung des zu ändernden Bereichs durch die Lage zwischen zwei landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und Flächen, die wesentlich zu schützende Landschaftsbestandteile enthalten, deutlich.</p> <p>Aufgrund der Herausnahme der Fläche des zukünftigen Bau-</p>	<p>Der besonderen Bedeutung der Fläche wird Rechnung getragen, durch</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der strukturreichen Randbereiche im Westen durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten • innere Durchgrünung des Baugebietes, Strukturaneicherung sowie Vernetzung mit bestehenden Vegetationsstrukturen und Lebensräumen durch Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen mit standortgerechten hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen • Freihaltung der besonders exponierten ortsbildprägenden oberen Hangschulterbereiche als landschaftstypische Leitstruktur am Ende des Kapellenweges auf einer Höhe von ca. 320 m üNN • Keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen vom Käfelle zur Altstadt und entgegengesetzt durch Beschränkung der Bauflächen bis zu dem Verlauf der

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>gebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet im Jahr 2019, wodurch eine Bebauung und somit auch die Änderung des Flächennutzungsplans überhaupt ermöglicht wurde, ist den Belangen des Landschaftsschutzgebiets nicht weiter Rechnung zu tragen</p> <p>Insgesamt sind nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde hohe naturschutzfachliche Anforderungen an die geplante Umnutzung und Verwirklichung der Bebauung gegeben, die auf der Ebene des Bebauungsplans im Detail geklärt werden.</p>	<p>Höhenlinie von 310 m üNN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Orientierung der Gestalt und Dimension der zulässigen Bebauung an den topographischen Gegebenheiten (Einfügen in die Hanglage) • Festsetzung einer Ausgleichsfläche im Nordosten als Übergang zur freien Landschaft mit Umwandlung des Ackers in Grünland und Pflanzung von Baumgruppen aus Obst- und Laubbäumen, abschnittsweise Heckenpflanzung am Rand der Wohnbauflächen • Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am südöstlichen Rand mit abschnittsweiser Pflanzung einer baumüberstellten Hecke zur Randeingrünung
<p>Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) regt auf Ebene des Bebauungsplans an, dass die Eingrünung, die als Ausgleichsfläche angerechnet wird, zum Schutz gegenüber den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und zur Minimierung möglicher Konflikte so gestaltet werden sollte, dass keine neuen Abstandsauflagen nach dem Pflanzenschutzgesetz erforderlich werden.</p>	<p>Der erforderliche Abstand von 2 m von der Wohnbebauung zu Flächenkulturen bei Pflanzenschutzmittelanwendungen wird eingehalten. Es sind keine neuen Abstandsauflagen nach dem Pflanzenschutzgesetz erforderlich.</p>
<p>Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) regt auf Ebene des Bebauungsplans bei der Auswahl der externen Ausgleichsfläche an, agrarstrukturelle Belange ausreichend zu berücksichtigen, und weist auf die Möglichkeit hin, dass nicht nur Flächen, sondern auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dem Ausgleich dienen. Weiter wird auf mögliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung verwiesen (u. a. S. 35).</p>	<p>Bei Anwendung des zwischenzeitlich überarbeiteten Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sind externe Ausgleichsflächen nicht mehr erforderlich. Eine Betroffenheit agrarstruktureller Belange gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 BayKompV (i. d. R. bei Betroffenheit von >3 ha landwirtschaftlicher Fläche für Kompensationsmaßnahmen) liegt nicht vor, eine externe Ausgleichsfläche wird nicht festgesetzt.</p>
<p>Der Landesbund für Vogelschutz (LBV) erhebt Einwendungen gegen die Planung aufgrund umfassender Defizite in den vorgelegten Gutachten (FFH-Verträglichkeitsabschätzung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).</p> <p>Nach Einschätzung des LBV ist für den zum Flächennutzungsplan (auf Bebauungsplan wird verwiesen) und Bebauungsplan erstellten Umweltbericht hinsichtlich der fehlerhaften Bewertung im Rahmen der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung ein klares Ermittlungs- und Abwägungsdefizit geben. Eine exakte Abarbeitung der Prüfungsstufen ist, wenn der aufzustellende Bauleitplan eine FFH/SPA-Relevanz aufweist, unabdingbar für dessen Rechtmäßigkeit.</p> <p>Analog ergeben sich nach Einschätzung des LBV entgegen den Ausführungen in der saP klare artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände gemäß § 44 BNatSchG, die nur durch Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen kompensiert werden könnten.</p>	<p>Die Gutachten werden zum Entwurf entsprechend angepasst / ergänzt.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Der LbV äußert Einwendungen gegen die Beurteilung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen der <u>speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung</u> und fordert unter Anwendung aktueller vollständiger Datengrundlagen sowie fachlicher Standards und Methodik eine Überarbeitung der Darstellung der Arten sowie eine Ergänzung fehlender Arten und Gruppen (u. a. Turteltaube, Neuntöter). Weiter wird vom LbV eine Abweichung von den aktuellen Vollzugshinweisen der Regierung von Unterfranken hinsichtlich Feldhamster festgestellt. Der LbV fordert zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten die Aufnahme von CEF-Maßnahmen in den Bebauungsplan.</p>	<p>Aufgrund fehlender Strukturen bzw. ungeeigneter Habitatausstattung ist im Geltungsbereich kein Brutrevier des Neuntötters sowie der Turteltaube zu erwarten. Auf eine dritte Begehung kann aus diesem Grund verzichtet werden.</p> <p>Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Fabion werden für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie und Art. 1 VSchRL-Richtlinie genannten Arten unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt.</p>
<p>Der LbV äußert hinsichtlich der <u>FFH-Verträglichkeitsabschätzung</u> für das SPA-Gebiet 6425-471 Unterfränkisches Taubertal und Laubwälder nördlich Röttingen Einwendungen insbesondere bezüglich Datengrundlage/ Kartiermethodik/ Untersuchungsraum, der fehlenden Berücksichtigung der relevanten Erhaltungsziele des SPA-Gebiets sowie der vorhabenspezifisch möglichen Wirkfaktoren (direkter Flächenentzug; Barrierewirkung (anlagebedingt); anlagenbedingte Horizontüberhöhung, akustische Reizauslösungen, optische Reizauslösungen, Licht, Erschütterungen/Vibrationen, ...). Es wird die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung anstelle der vorliegenden FFH-Vorprüfung/-Abschätzung gefordert. Der LbV hält demnach entgegen den Ausführungen bzw. Schlussfolgerungen in der FFH-VP fest, dass eine klare erhebliche Beeinträchtigung des SPA-Gebietes durch die Änderung des Flächennutzungsplans und daraus resultierendem Bebauungsplan eintreten würde, was hier zunächst klar zur Unzulässigkeit des Vorhabens führt. Die sich daraus ergebende Handlungskaskade ist rechtlich gemäß § 34 BNatSchG klar vorgeben (Alternativenprüfung, Ausgleichs-/ Vermeidungsmaßnahmen, ...), hier gibt es keinen Abwägungsprozess.</p>	<p>Es wird anstelle der Verträglichkeitsabschätzung eine Verträglichkeitsprüfung zum Vogelschutzgebiet Nr. 6425-471 „Unterfränkisches Taubertal und Laubwälder nördlich Röttingen“ erstellt. Aufgrund der durchgeführten Verträglichkeitsprüfung für das SPA-Gebiet sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele auszuschließen. Das Vorhaben ist mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen verträglich.</p>
<p>Der LbV erhebt Einwendungen gegen die Planung aufgrund der <u>fehlenden Berücksichtigung des angrenzenden FFH-Gebietes</u> Tauber- und Gollachtal bei Bieberehren DE 6425372 im Rahmen einer FFH-Vorprüfung, da die Abstände zum Allgemeinen Wohngebiet teilweise unter 20 m betragen. Es wird auf den öffentlich zugänglichen Managementplan für dieses Gebiet auf der Homepage des LfU verwiesen.</p>	<p>Eine Verträglichkeitsabschätzung zum FFH-Gebiet „Tauber- und Gollachtal bei Bieberehren“ wurde durch das Büro Fabion, Stand April 2022, erstellt und den Planunterlagen ergänzend beigelegt.</p>
<p>Die Regierung von Unterfranken, höhere Landesplanungsbehörde, und der Regionale Planungsverband Würzburg weisen auf die exponierte Lage des Plangebiets auf dem Kapellenberg mit vielfältigen Umgebungsbeziehungen und der hohen <u>landschaftlichen Bedeutung</u>, insbesondere der Ausläufer der</p>	

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Hangkante im oberen Bereich des Plangebiets mit entsprechend hoher Fernwirkung, hin.</p> <p>Nach erfolgter Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Täler der Tauber, Gollach, Steinach und umgebende Wälder“ (LSG), welches sich u. a. über den siedlungsfreien Talhang mit dem landschaftsprägenden Geländerücken erstreckt und sich weiter am Südhang und am Nordwesthang fortsetzt, unter Herausnahme der Flächen im Plangebiet, die aufgrund ihrer Nutzung und Strukturen nicht den Schutzkriterien des LSG entsprechen (vgl. Verordnung des Landratsamts Würzburg vom 28.05.2019), liegt das Plangebiet nunmehr außerhalb des LSG.</p> <p>Mit der Freihaltung der besonders exponierten ortsbildprägenden oberen Hangschulterbereiche als landschaftstypische Leitstruktur und des Sichtfeldes um das Baudenkmal des „Käpelle“ (ca. 320 m üNN) durch die Beschränkung der baulichen Entwicklung, unter Berücksichtigung der Gebäudehöhen, bis zu dem Verlauf der Höhenlinie von 310 m üNN, wird den von Seiten der höheren Landesplanungsbehörde im Rahmen der Vorabstimmung im Februar 2017 vorgebrachten landesplanerischen Anforderungen für eine schonende und maßvolle Einbindung in die exponierte Hanglage Rechnung getragen.</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Regierung von Unterfranken, höhere Landesplanungsbehörde, und der Regionale Planungsverband Würzburg weisen auf die erforderliche Sicherung des Biotopverbundsystems der Trockenhänge entlang der Tauber hin, die als bedeutende <u>Lebensräume</u> mit ihren hochwertigen Strukturen durch das FFH-Gebiet „Tauber- und Gollachtal bei Bioberehren“, das SPA-Gebiet „Unterfränkisches Taubertal und Laubwälder nördlich Röttingen“ sowie das LSG „Täler der Tauber, Gollach, Steinach und umgebende Wälder“ geschützt sind. Aus landesplanerischer und raumordnerischer Sicht wird den Anforderungen zum Erhalt des Biotopverbundsystems unter Einbindung der Natura 2000-Gebiete mit dem größtmöglichen Erhalt der Grünstrukturen, den geplanten Maßnahmen zur Ergänzung der landschaftstypischen Vegetationsstrukturen und Stärkung des linearen Biotopverbundes entlang der Hangkante sowie der Lage des Plangebietes außerhalb des FFH-Gebietes sowie des LSG Rechnung getragen.</p> <p>Hinsichtlich der Betroffenheit der Natura 2000-Gebiete sowie der Lebensräume für wildlebende Arten ist der Begründung zu entnehmen, dass im Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsabschätzung für das SPA-Gebiet erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele ausgeschlossen werden können. Auch würden für die Arten der FFH- und VSchRL-Richtlinie unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Den landesplanerischen Festlegungen</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>zum Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt würde demnach grundsätzlich Rechnung getragen. Zur fachlichen Bewertung der betroffenen arten- und naturschutzfachlichen Belange ist der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörden besonderes Gewicht beizumessen.</p>	

Immissionen

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Immissionen	
Das <i>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</i> weist darauf hin, dass aufgrund der räumlichen Nähe zu einer Hubschraubertiefflugstrecke der Bundeswehr Fluglärm durch tieffliegende Hubschrauber im Tag- und Nachtflug nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.	Es bestehen keine Bedenken. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird um einen textlichen Hinweis auf mögliche Immissionen ergänzt: <i>„In räumlicher Nähe zum Plangebiet befindet sich eine Hubschraubertiefflugstrecke der Bundeswehr, weshalb Fluglärm durch tieffliegende Hubschrauber im Tag- und Nachtflug nicht ausgeschlossen werden kann. Die vom Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. sind hinzunehmen.“</i>
Das <i>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF)</i> weist darauf hin, dass bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen Emissionen, wie Geruch, Staub und Lärm, auf das Wohngebiet einwirken können, was zu tolerieren sei.	Ein Hinweis auf mögliche, hinzunehmende Immissionen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen ist im Bebauungsplan bereits enthalten.

Planungsrechtliche Festsetzungen, Bauplanungsrecht/Städtebau

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Planungsrechtliche Festsetzungen, Bauplanungsrecht/Städtebau	
<p>Das <i>Landratsamt Würzburg</i> äußert zum Bebauungsplan folgende Einwendungen und Anregungen aus bauplanungsrechtlich-technischer Sicht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Grundstück ganz im Norden des Planbereichs ist nicht erschlossen. Es wird gebeten im Bebauungsplan entsprechend darzustellen und festzusetzen, wie die wegerechtliche Erschließung dieses Grundstücks erfolgen soll. Des Weiteren ist fraglich, wie für dieses Grundstück die festgesetzte Höheneinstellung (Wandhöhe und Gesamthöhe) erfolgen soll. 2. Ziffer 3.3. ist zu unbestimmt. Es wird gebeten festzusetzen, welche Kriterien genau bei Doppelhaushälften / Grenzbebauung einzuhalten sind. 3. Ziffer 3.5. Es wird gebeten zu prüfen, ob hier auch ein Stauraum von mind. 3 m festgesetzt werden kann (analog der GaStellV) anstatt der festgesetzten 5 m Stauraum. Die Erfahrung beim Vollzug der Bebauungspläne hat gezeigt, dass diesbezüglich häufig Befreiungen erforderlich sind und auch erteilt werden. 	<p>Die Einwendungen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das nördlichste Grundstück entfällt aufgrund des ungünstigen Zuschnitts und zur Einhaltung der Höhenvorgabe - Kämme 2. Die Festsetzung zur einheitlichen Gestaltung von Grenzbauten wird den Gestaltungsfestsetzungen zugeordnet und wie folgt konkretisiert: <u>„Gebäude mit Grenzbebauung, wie z. B. Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Garagen, sind in den wesentlichen äußeren Merkmalen einheitlich zu gestalten (z.B. Gebäudehöhe sowie Dachneigung und -form).“</u> 3. Der Anregung wird entsprochen.
<p>Das <i>Landratsamt Würzburg</i> bittet um Erläuterung, warum das Bauleitplanverfahren überschrieben wurde mit „6. Änderung“ des Flächennutzungsplans.</p>	<p>Das Bauleitplanverfahren ist mit 6. Änderung des Flächennutzungsplans überschrieben, da gemäß § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kapellenberg“ die 6. Flächennutzungsplanänderung zur Darstellung von Wohnbauflächen durchgeführt wird. Der wirksame Flächennutzungsplan (Urfassung von 01.11.1970, wirksam seit 09.06.1971) wurde bisher bereits fünf mal geändert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1. Änderung: Gewerbegebiet Nord, Sondergebiet Gammertshof (wirksam seit 06.07.1984) - 2. Änderung: u. a. Erweiterung Gewerbegebiet Nord, Wohnbauflächen am Laubberg (wirksam seit 21.09.1989) - 3. Änderung: zweite Erweiterung Gewerbegebiet Nord, Ergänzung Wohnbauflächen am Laubberg (wirksam seit 22.09.1994) - 4. Änderung: u. a. neue Wohnbauflächen in Strüth, Aufstetten, Röttingen (wirksam seit 07.11.1996)

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	- 5. Änderung: Einbeziehungssatzung in Strüth (wirksam seit 06.09.2018)
Weiter wird vom <i>Landratsamt Würzburg</i> empfohlen, der Begründung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans einen Umweltbericht zuzuordnen. Der Verweis auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Kapellenberg“ reicht dortigen Erachtens nicht aus (§ 2a BauGB).	Gemäß § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, wenn eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB eröffnet somit die Möglichkeit der Absichtung bei der Umweltprüfung zur Vermeidung von Doppel- und Mehrfachprüfungen, indem ein nachfolgendes Verfahren auf andere oder zusätzliche Umweltauswirkungen beschränkt werden kann (Krautzberger/Kment, Kommentar zum Baugesetzbuch: § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB, Rn. 529). (...) Aus Gründen der Verfahrensökonomie bietet es sich deshalb an, die Möglichkeit zu schaffen, Prüfungsschritte auf einzelnen Ebenen zu bündeln und für die übrigen Ebenen nutzbar zu machen (<i>Wemdzio UPR 2009, 132/134; Sydow DVBl. 2006, 65/71; Grotefels NWVBl 2007, 41/44f.</i>). (...) Hochstufige Planungsebenen sind danach möglichst von Detailprüfungen freizuhalten und niedrigstufige Ebenen nicht mit der Prüfung übergreifender Umweltauswirkungen zu „überfordern“ (<i>Wemdzio UPR 2009, 132/134; Sydow DVBl. 2006, 65/71</i>). (Krautzberger/Kment, Kommentar zum Baugesetzbuch: § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB, Rn. 536). Da die 6. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans einhergeht, wird auf einen eigenen Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung verzichtet (es wäre kein anderer, zusätzlicher Erkenntnisgewinn zu erwarten) und auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen (s. Kap. 8 der Begründung zur 6. Flächennutzungsplanänderung).

Denkmalschutz

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Denkmalschutz	
Die <i>Regierung von Unterfranken, höhere Landesplanungsbehörde, und der Regionale Planungsverband Würzburg</i> weisen darauf hin, dass aufgrund des östlich des Plangebiets verlaufenden Kreuzwegs zum Käppele und der als Baudenkmäler geschützten einzelnen Stationen der Stellungnahme der zuständigen Denkmalschutzbehörde besonderes Gewicht beizumessen ist.	Vom Landratsamt Würzburg, Denkmalschutz wurden keine Einwände aus denkmalschutzrechtlicher Sicht geäußert. Darüber hinaus wurde das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ebenfalls am Verfahren beteiligt, es ging keine Stellungnahme ein.