

STADT RÖTTINGEN | FLÄCHENNUTZUNGS-PLANÄNDERUNG

6. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

zur Darstellung von Wohnbauflächenn im Bereich "Kapellenberg"

Landkreis Würzburg

Begründung zum Vorentwurf vom 22.02.2021

PLANUNGSTRÄGER



Stadt Röttingen Marktplatz 1 97285 Röttingen

Vorentwurf: 22.02.2021

ENTWURFSVERFASSER

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24 D- 97318 Kitzingen Tel. 09321-26800-50 www.arc-gruen.de info@arc-gruen.de

BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch Landschaftsarchitektin bdla, Stadtplanerin

Kerstin Martin Dipl. Ing. (FH) Landespflege

Anja Hein M.Sc. Angewandte Humangeographie

INHALT

1	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	4
2	Rechtliche Rahmenbedingungen und Stand der	
	Bauleitplanung	10
3	Lage, Abgrenzung und Größe des Änderungs-	
	bereichs	11
4	Übergeordnete Planungsvorgaben	12
5	Standortalternativen	17
6	Inhalt der Änderung	19
6.1	Siedlung und Wohnen, Immissionsschutz	20
6.2	Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege	20
6.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	20
6.4	Natur und Landschaft, Natura 2000, Artenschutz	21
6.5	Belange der Landwirtschaft	22
7	Flächenbilanz	23
8	Umweltbericht	24
9	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	26
10	Quellen- und Literaturverzeichnis	28
Abbild	ungsverzeichnis	30
Tabelle	enverzeichnis	30

1 ANLASS UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDFRUNG

Der Stadtrat der Stadt Röttingen hat in seiner Sitzung am 22.02.2021 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Genehmigungsfassung vom 05.01.1996 im Nordosten der Stadt Röttingen zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans "Kapellenberg" zu schaffen.

Mit der 6. Flächennutzungsplanänderung wird im Änderungsbereich der bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereich in einer Flächengröße von ca. 2,33 ha als Wohnbaufläche bzw. Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit Eingrünung dargestellt.

Durch die Neuausweisung der Wohnbauflächen am nordöstlichen Stadtrand im Anschluss an die bestehenden Wohngebiete "Hinterer Laubberg" und "Laubbergsteige - Bauteil 2" trägt die Stadt Röttingen dazu bei, mittelfristig der Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nach Baugrundstücken für Wohngebäude nachzukommen.

Begründung für die Darstellung neuer Wohnbauflächen

Zur Bedarfsbegründung wurden folgende Quellen herangezogen:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020
- Regionalplan der Region Würzburg (2)
- Bayernatlas plus
- Flächennutzungsplan der Stadt Röttingen
- BayLfSt 2020 a-g
- BayLfSt 2019
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (2017)

Strukturdaten

Die Bevölkerungszahl der Stadt Röttingen war in den vergangenen zehn Jahren relativ konstant, mit einer insgesamt geringfügig zunehmenden Bevölkerungszahl und lag am 31.12.2017 bei 1.688 Einwohnern. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Röttingen bis zum Jahr 2031 gegenüber dem Jahr 2017 stellt sich mit einem Wachstum von etwa 5 % (über 80 Einwohner) äußerst positiv dar. Diese Wachstumsquote liegt sogar oberhalb der prognostizierten Entwicklung des Freistaats Bayern (ca. 4 % bis 2039) und der vom Landkreis Würzburg (ca. 1 % bis 2039) und ist erheblich positiver als die Prognose für den Regierungsbezirk Unterfranken (Bevölkerungsabnahme von ca. 2 % bis 2039 prognostiziert). Es ist somit eine stabile Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen, welche insbesondere auf einem positivem Wanderungssaldo beruht. Damit verbunden ist eine erhöhte Nachfrage nach Wohngrundstücken.

Die durchschnittliche Größe der <u>Privathaushalte</u> hat sich in der Stadt Röttingen wie auch auf Ebene des Landkreises, des Regierungsbezirks und des Bundeslands in den vergangenen Jahrzehnten verringert, ist aufgrund der Lage im ländlichen Raum jedoch nach wie vor vergleichsweise hoch. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte hat sich dabei in Röttingen in die-

Entwicklung der durchschnittlichen Personenanzahl/Privathaushalt im Vergleich (Basis: Zensus 1987, 2011):

	1987	2011
Röttingen	2,86	2,56
Landkreis Würzburg	2,67	2,29
Unterfranken	2,56	2,24
Bayern	2,41	2,18

Vergleich der Entwicklung des Durchschnittsalters in Jahren:

	2009	2018	2039*
Röttingen	47,6	47,6	(51,6)
Landkreis Würzburg	42,7	44,6	46,9
Unterfranken	43,1	44,8	47,4
Bayern	42,7	43,8	45,9

^{*} für die Stadt Röttingen liegt nur die Prognose für 2031 vor

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am <u>Wohnort</u>:

	2012-2018
Röttingen	+ 4,3 %
Landkreis Würzburg	+ 9,5 %
Unterfranken	+ 9,6 %
Bayern	+ 14,6 %

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort:

	2012-2018
Röttingen	+ 4,1 %
Landkreis Würzburg	+ 11,7 %
Unterfranken	+ 9,2 %
Bayern	+ 15,0 %

sem Zeitraum vergleichsweis wenig erhöht (+25 %) (Bayern: +42 %, Unterfranken: +50 %, Landkreis Würzburg: +74 %). Aus diesen Entwicklungen ergibt sich ein zunehmender Bedarf an Wohnraum.

Hinsichtlich der <u>Altersstruktur</u> der Bevölkerung ist die Stadt Röttingen - entsprechend der allgemeinen demographischen Entwicklung - von einem zunehmenden Durchschnittsalter der Bevölkerung, abnehmenden Anteilen der jüngeren Bevölkerungs- und demgegenüber einer Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen betroffen. Dabei ist die Bevölkerung in Röttingen im Vergleich zu übergeordneten Ebenen bereits von einer starken Überalterung betroffen, welche zuletzt jedoch etwas stagnierte (was bspw. auch durch die Indikatoren des Jugend- und des Altenquotienten widergespiegelt wird). In Röttingen wohnen somit bereits vergleichsweise mehr ältere Einwohner, jedoch konnte zuletzt durch den Zuzug von jüngeren Einwohnern und Familien die Überalterung etwas ausgebremst werden.

Als <u>zentraler Ort</u> (Grundzentrum gemäß Regionalplan der Region 2 Würzburg; gemäß LEP Bayern/Regionalplan im Allgemeinen Ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf) stellt Röttingen dabei einen geeigneten Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung dar, der vielfältige Funktionen im Bereich der Daseinsvorsorge erfüllt (Nahversorgung, ärztliche Versorgung, Gemeinschaftshaus, Gastronomie, Bäcker, Apotheke, Metzger, Sporteinrichtung, Post, Kindertagesstätte, Schule).

<u>Verkehrlich</u> ist Röttingen über die St 2269 nach Osten in Richtung Weikersheim und Bad Mergentheim (Baden-Württemberg) angebunden. Über die St 2268 ist Röttingen nach Norden an die B19 in Richtung Würzburg (nächstgelegenes Ober- bzw. Regionalzentrum, ca. 34 km) angebunden. Das nächstgelegene Mittelzentrum Ochsenfurt befindet sich in ca. 23 km Entfernung. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Weikersheim (ca. 9 km) bzw. Bad Mergentheim (ca. 20 km, Mittelzentrum).

Die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Stadt Röttingen, des Landkreises und der Region wird u. a. anhand der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer dargestellt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an Wohn- bzw. Arbeitsort nahm in Röttingen in vergangenen Jahren zwar vergleichsweise unterdurchschnittlich, aber dennoch stetig zu, was durchaus eine Attraktivität des Orts als Wohn- und Arbeitsort widerspiegelt. Insgesamt sind in Röttingen mehr Beschäftigte am Arbeits- als am Wohnort zu

verzeichnen (mehr Ein- als Auspendler), was die wirtschaftliche Bedeutung der Stadt im Umkreis verdeutlicht.

Die Stadt Röttingen verfolgt grundsätzlich die Zielvorstellung, die Röttinger Innenstadt als attraktiven Lebensraum bei guter Versorgungsstruktur zu erhalten und weiterzuentwickeln, gefördert u. a. durch die Ausweisung eines Sanierungsgebiets und ein kommunales Wohnraumförderungsprogramm.

Bestehende Potenziale

Die Stadt Röttingen hat sich in den vergangenen Jahren auf der einen Seite intensiv mit dem Thema Innenentwicklung, u. a. im Rahmen der kommunalen Allianz, und auf der anderen Seite auch insbesondere im Zuge der Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebiets mit den Entwicklungsmöglichkeiten von Wohnbauflächen auseinandergesetzt.

Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie zur Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebiets im Stadtgebiet Röttingen (vgl. Stadt Röttingen/arc.grün 2018: Kap. 8) wurde festgehalten, dass das Plangebiet aktuell die einzig verbleibende Potenzialfläche für Wohnbaulandentwicklung darstellt, da aufgrund weitreichender Planungserschwernisse und Restriktionen (Schutzgebiete, Topographie...) eine Bebauung bestehender Potenzialflächen (u. a. am Auber Berg / Mühlberg, ca. 2,11 ha) bzw. eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen an anderer Stelle nicht realisiert werden kann (s. a. unten, Kap. 5).

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Allianz "Fränkischer Süden" die Innenentwicklungspotenziale erhoben: Demnach sind grundsätzlich Potenzialflächen im Umfang von 13,7 ha in Form von Baulücken (3,7 ha), Leerständen (3,1 ha) und leerstandsgefährdeten Gebäuden (6,9 ha) vorhanden (vgl. Präsentation Abschlussveranstaltung Innenentwicklungsstudie am 13.03.2017, Protokoll der Innenentwicklungswerkstatt der Allianz am 13.01.2016). Im Eigentum der Stadt Röttingen sind aktuell insgesamt sieben Bauplätze, wovon zwei für Interessenten reserviert sind und drei aufgrund der Steillage nicht nachgefragt werden. Entsprechend findet sich in der Flächenund Immobilienbörse des Landkreises aktuell nur ein Wohngebäude in Röttingen (Ortsteil Aufstetten) (Stand: 17.02.2021). Gleichzeitig werden in Röttingen im Rahmen der kommunalen Allianz "Fränkischer Süden" verschiedene Maßnahmen zur Förderung der Innenentwicklung ergriffen, die neben Informationsveranstaltungen, wie z. B. den "Tag der Innenentwicklung", auch ein kommunales Wohnraumförderungsprogramm umfassen (Förderung des Wohnungsbaus durch

die Gewährung von Zuschüssen für den erstmaligen Neubau und den käuflichen Ersterwerb von selbst genutztem Wohneigentum im Sanierungsgebiet Röttingen (derzeit Altstadt)). Hier verfolgt die Stadt Röttingen bereits intensiv verschiedene Maßnahmen der Innenentwicklung, wie z. B. das Quartier Taubergasse.

Bedarf neuer Bauflächen für Wohnnutzungen

Angesichts sinkender durchschnittlicher Haushaltsgrößen (Zunahme Einpersonenhaushalte, weniger Einwohner/Wohneinheit), der gleichzeitig steigenden Anzahl an Haushalten und den zunehmenden Raumansprüchen der Wohnbevölkerung (mehr Wohnfläche/Einwohner) lässt sich ein grundsätzlicher zusätzlicher Bedarf an Wohnfläche ableiten: In der Stadt Röttingen wird sich aufgrund des Rückgangs der Belegungsdichte in den kommenden 14 Jahren ein fiktiver Einwohnerzuwachs von ca. 71 Einwohnern ergeben (ausgehend von 1.688 Einwohnern im Jahr 2017, einer Zunahme der Raumansprüche um 0,3 % / Jahr, bezogen auf 14 Jahre). Gleichzeitig wird für die Stadt eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert (1.770 Einwohner im Jahr 2031, d. h. 82 Einwohner mehr als im Jahr 2017 mit 1.688 Einwohnern). Der ermittelte Einwohnerzuwachs für die Stadt Röttingen beträgt somit ca. 153 Einwohner für den Zeitraum bis zum Jahr 2031.

Die aktuelle Bevölkerungsdichte (bezogen auf Wohnbauflächen) beträgt für Röttingen 51 EW/ha (im Vergleich hierzu: Landkreis Würzburg: 60 EW/ha; Unterfranken 55 EW/ha, Bayern: 60 EW/ha). Zukünftig sollte jedoch grundsätzlich eine höhere Dichte Planungsziel sein, entsprechend anzustrebender fortschrittlicher, flächensparender Bauweisen, Erschließungsund Wohnformen, wie u. a. auch Mehrgenerationen- oder Seniorenwohnen. Da im Regionalplan keine Aussagen zu anzustrebenden Einwohnerdichten enthalten sind, könnte gemäß Plausibilitätsprüfung für die Stadt Röttingen eine anzustrebende Einwohnerdichte von 60 Einwohnern/ha (Bruttomindestwohndichtewert) angenommen werden. Der relative zusätzliche Flächenbedarf ergibt sich dann aus dem Verhältnis des ermittelten Einwohnerzuwachses der Gemeinde (153 EW) zum Bruttomindestwohndichtewert (60 EW/ha) und beträgt somit min. ca. 2,55 ha für den Zeitraum bis zum Jahr 2031 (entspricht ca. 42 Baugrundstücken bei einer angenommenen durchschnittlichen Größe von 600 m²).

Diesem Bedarf sind die bestehenden Flächenpotenziale (Baulücken, Leerstände, untergenutzte Grundstücke, Potenziale im FNP) der Gemeinde gegenüber zu stellen, um den absoluten zusätzlichen Flächenbedarf zu ermitteln. Diese wurden für Röttingen im Rahmen der Allianz "Fränkischer Süden" ermittelt (s. o.). Jedoch zeigte eine Befragung der Immobilieneigentümer, dass keine hohe Verkaufsbereitschaft besteht (Hinderungsgründe bestehen v. a. in der Bevorratung für Nachkommen oder als Kapitalanlage). Eine Aktivierung der bestehenden Innenentwicklungspotenziale erscheint daher, trotz der Bemühungen der Stadt Röttingen, nicht vollumfänglich realisierbar, weshalb diese dem Bedarf ebenfalls nur begrenzt gegenüber gestellt werden können. Da jedoch trotzdem davon ausgegangen werden kann, dass ein gewisser Bedarf durchaus im Innenbereich gedeckt werden kann, ist der tatsächliche Flächenbedarf entsprechend etwas niedriger.

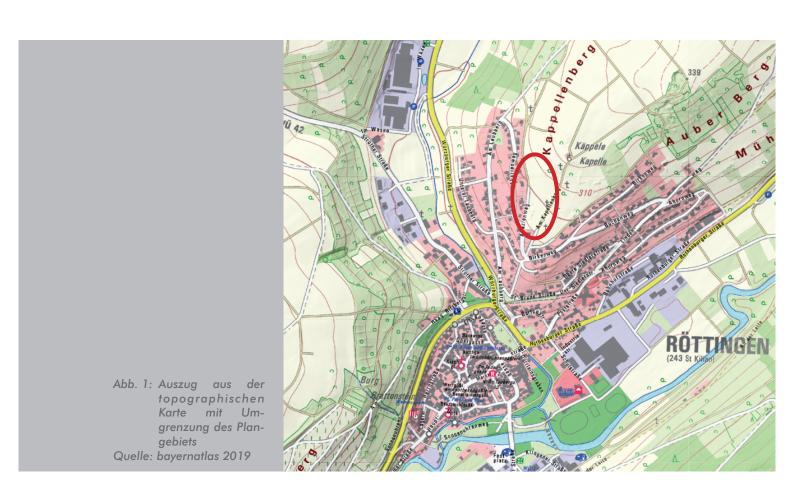
Abschätzung Folgekosten

Die Stadt Röttingen ist sich bewusst, dass die Siedlungsflächenplanung langfristig mit Folgekosten verbunden ist.

So erwirbt die Stadt die überplanten Flächen. Neben den Kosten für den Grunderwerb fallen Erschließungskosten an, die angesichts der Lage am Hang oberhalb der bestehenden Siedlungsflächen relativ hoch sind (Straßenbau, Ver- und Entsorgungsleitungen). Gleichzeitig kann durch diese Erschließungsmaßnahmen auch die Ver- und Entsorgungssituation in angrenzenden Gebieten am oberen Siedlungsrand verbessert werden, u. a. hinsichtlich der Entlastung der Kanalisation durch die Ableitung des Wassers von Außeneinzugsgebieten über einen neuen gesonderten Regenwasserkanal (vgl. Kap. 3.6 der Begründung zum Bebauungsplan). Gleichzeitig ist im Plangebiet eine erhöhte bauliche Dichte gewünscht und zulässig (nicht nur Einfamilien-/Doppelhäuser, sondern auch Reihen- und Mehrfamilienhäuser zulässig), sodass sich die Kosten auf eine größere Anzahl an Wohneinheiten/ha verteilen werden. Unter Berücksichtigung dieser Vorteile sowie der unmittelbaren Anbindung des Plangebiets an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen werden langfristig nur moderate Folgekosten erwartet.

Fazit

Um entsprechend der Bevölkerungsprognose weiterhin eine stabile demografische Entwicklung zu sichern, mittel- bis langfristig als attraktiver Wohnstandort gesichert zu bleiben und Grundstücke, insbesondere für Familien, anbieten zu können, ist ein Mindestmaß an Baulandpotential erforderlich. Daher verfolgt die Stadt Röttingen die Neuausweisung des allgemeinen Wohnbaugebietes "Kapellenberg" mit dem Ziel, im Rahmen einer maßvollen Siedlungsentwicklung Ortsansässigen und insbesondere jungen Familien Bauland zur Verfügung zu stellen, gleichzeitig einen moderaten Zuzug zu ermöglichen und so den Bedarf an Baugrundstücken für die nächsten 10 bis 20 Jahre zu decken. Hierdurch kann eine dauerhafte Auslastung und der Bestand sozialer und Gemeinbedarfseinrichtungen und Infrastruktur, wie z. B. Kindertagesstätte und Schule, gesichert werden. Angesichts der Tatsache, dass die Stadt Eigentümerin der Flächen im Plangebiet ist, können Baulücken im Zuge von vertraglich festgehaltenen Bauverpflichtung vermieden werden. Durch die unmittelbare Anbindung an den Akazienweg stellt die Planung zudem eine flächensparende Entwicklung dar.



arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

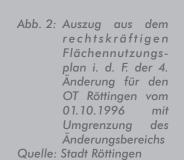
2 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STAND DER BAUIFITPLANUNG

Rechtliche Grundlagen für die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist es erforderlich den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in Röttingen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans "Kapellenberg" zu ändern. Außerhalb des dargestellten Änderungsbereiches behält der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Röttingen uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

Die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wurde vom Stadtrat der Stadt Röttingen am 22.02.2021 beschlossen. Der derzeit für den Änderungsbereich geltende Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 1996 in der Fassung der 4. Änderung für den Ortsteil Röttingen, welche am 07.11.1996 wirksam wurde. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar, was sich in nördlicher und östlicher Richtung fortsetzt. Westlich und südlich des Änderungsbereichs grenzen Wohnbauflächen an.





3 LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit einer Größe von ca. 2,33 ha befindet sich im Nordosten der Stadt Röttingen.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 8426, 5562, 5560T, 5556T, 5558T, 5559T, 8090 und 8426/2 der Gemarkung Röttingen und wird bisher von landwirtschaftlichen Nutzflächen (brachgefallen) dominiert, an deren westlichen Rand Heckenstrukturen verlaufen.

Nach Westen und Süden schließen sich Wohnbauflächen sowie nach Norden und Osten wiederum landwirtschaftliche Flächen und lineare Gehölzstrukturen an.

Die Erschließung des Änderungsbereichs ist über die Straße "Akazienweg" sichergestellt.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Übergeordnete Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die für die Flächennutzungsplanänderung relevant sind, ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** mit Stand 2020 und dem **Regionalplan der Region Würzburg (2)** (RP).

Die Stadt Röttingen hat gemäß Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan eine zentralörtliche Funktion als Grundzentrum (Kleinzentrum) im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Für das Planungsgebiet sind folgende allgemeine Ziele und Grundsätze für die *räumliche Entwicklung und Ordnung* sowie die *Siedlungsentwicklung* im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan relevant:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (LEP G; 3.1)
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP G; 3.1)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP G; 3.3)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] (LEP Z; 3.3)
- Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d. h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden. (LEP zu 3.3 (B))
- Zur Gewährleistung einer nachhaltigen Regionalentwicklung sollen die natürlichen Ressourcen und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in allen Regionsteilen gesichert und möglichst verbessert

werden. Die Entwicklung der Wirtschaft sowie der Siedlungs- und Infrastruktur sollen ohne wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen und insbesondere möglichst flächensparend erfolgen. Dabei soll die gute kulturelle und soziale Ausstattung der Region gesichert und ausgebaut werden. (RP Z; A I 4)

- Bei Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen soll den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Vorrang gegenüber den übrigen Teilen des ländlichen Raumes eingeräumt werden. Eine nachhaltige Raumnutzung soll dabei angestrebt werden. (RP Z; A.II 2.2)
- Die Zentralen Orte in der Region Würzburg sollen so entwickelt und gesichert werden, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben innerhalb ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches voll und dauerhaft erfüllen können. (RP Z; A.V 3.1)
- In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrseinrichtungen, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.

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

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

- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
- Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.
- Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken (RP G, B.II 1.1).
- Im südlichen und östlichen Teil der Region soll eine günstigere Siedlungsentwicklung angestrebt werden. (RP Z; B.II 1.2)
- Folgende Gemeinden sind für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig: alle zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte [...] (RP Z; B.II 1.5)

- In der Region ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die den besonderen Erfordernissen des Landschaftsraumes, unter Berücksichtigung der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder, Rechnung trägt. [...] (RP G; B.II 2.1)
- Im Bereich um das Oberzentrum Würzburg sowie in den Zentralen Orten sollen die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungsgebieten Vorrang haben vor den Ausweisungen neuer Baugebiete. Die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals militärisch genutzten Flächen im Siedlungsbereich soll verstärkt werden. (RP Z; B. II 2.3)
- Insbesondere in den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten sind Wohnbaugebiete in guter Zuordnung zu den Arbeitsplätzen, Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen auszuweisen. (RP G; B.II 3.1)

Darüber hinaus werden als **umweltrelevante** Ziele und Grundsätze im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan genannt:

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP G 1.1.3).
- In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden. (LEP G; 1.3.2)
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann [...] (LEP G; 2.2.5)
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. (LEP G; 5.4.1)
- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. (LEP G; 7.1.1)
- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden. (LEP G; 7.1.6)
- Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten. (LEP Z; 7.1.6)

- Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der für die Region typische Landschaftscharakter sollen in allen Teilen der Region, jedoch vordringlich in der Flußlandschaft des Mains und seiner Nebengewässer [...], durch pflegliche Bodennutzung erhalten werden. Die gute Eignung als Erholungsraum aufgrund günstiger natürlicher Voraussetzungen soll der Region erhalten bleiben (RP Z; B I 1.1)
- Von einer Bebauung grundsätzlich freigehalten werden sollen die steileren Hänge des Maintals und die Hänge der Mainnebentäler. In der Regel gilt dies für den oberen Teil der Hänge mit den Hangschultern. (RP B I 1.2)
- In den intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen der Mainfränkischen Platten, insbesondere im Ochsenfurter- und Gollachgau, in den Gäuplatten im Maindreieck sowie im Steigerwaldvorland sollen landschaftsgliedernde Elemente erhalten, gepflegt und vermehrt werden. (RP B I 1.3)
- Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich [...] soll auf die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie die Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt hingewirkt werden. (RP G; B.I 3.1.4)
- Es ist anzustreben, einer Zersiedlung der Landschaft vor allem im Rahmen der Bauleitplanung rechtzeitig vorzubeugen. Insbesondere zwischen Verkehrs- und Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Verkehrs- und Siedlungsachsen kommt der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen eine besondere Bedeutung zu. (RP G; A.II 2.7)

Den übergeordneten Planungsvorgaben, die Zersiedlung des Landschaftsraumes zu vermeiden und eine flächensparende und organische Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, wird auf lokaler Ebene durch die Standortwahl und Bauflächenausweisung in Anbindung an vorhandene bauliche Strukturen auf den westlich und südlich angrenzenden Grundstücken (Wohnbauflächen) Rechnung getragen. Die Ausweisung der Wohnbaufläche an diesem bereits siedlungsstrukturell geprägten Standort am Rand der Ortslage Röttingens trägt dadurch zu einer kompakten Siedlungsentwicklung und dem Erhalt der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten bei.

Die Stadt Röttingen besitzt angesichts der zentralörtlichen Einstufung als Grundzentrum und der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (vgl. Kap. 1) gute Voraussetzungen für eine Stärkung der Siedlungsentwicklung. Mit der Änderung

des Flächennutzungsplans werden neue Wohnbauflächen im Rahmen einer organischen Entwicklung angeboten. Im Rahmen einer angemessenen Siedlungstätigkeit gewährleistet der ausgewählte Standort eine Anbindung der neuen Wohnbauflächen an geeignete Siedlungseinheiten und den Erholungsflächen.

Zur Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Belange bzgl. der Freihaltung der besonders exponierten oberen Hangschulterbereiche, die als landschaftstypische Leitstruktur das Ortsbild prägen, wird auf Ebene des Bebauungsplans eine bauliche Entwicklung bis maximal zur Höhenlinie 310 m ü.NN (entsprechend der bestehenden Wohnbebauung am "Auber Berg") beschränkt i. V. m. einer Beschränkung der maximalen Gebäudehöhen und der Bebauungsdichte insbesondere in den oberen Bereichen. Hierdurch wird auch eine Freihaltung des Sichtsfelds um das Baudenkmal des "Käppele" am Ende des Kapellenweges auf einer Höhe von ca. 320 m ü.NN bewirkt. Eine landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung am Siedlungsrand erfolgt in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen zur Randeingrünung entlang der östlichen Grenze der geplanten Bauflächen. Die landschaftliche Vielfalt wird durch die Darstellung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten sowie von Flächen für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung bewahrt und gestärkt. Durch die Darstellung von Ausgleichsflächen wird der unvermeidbare Eingriff durch die Überbauung und Flächenversiegelung ausgeglichen.

Insgesamt entspricht die Planung somit den Zielen der Landesund Regionalplanung.

5 STANDORTALTERNATIVEN

Unter Berücksichtigung grundsätzlicher Überlegungen zur Standortwahl, wie

- möglichst unmittelbarer Anbindung an vorhandene Infrastruktur
- Fortführung der Siedlungsentwicklung an bereits erschlossenem Standort
- Schutz alternativer Potenzialflächen für Wohnbebauung mit größerer Eignung für den Natur- und Landschaftssschutz

weist das Planungsgebiet neben der Flächenverfügbarkeit wesentliche Eignungskriterien auf.

Die Prüfung von alternativ für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes geeigneten Standorten wurde im Zuge einer vergleichenden Gegenüberstellung der Potenzialflächen für Wohnbebauung im Stadtgebiet im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Neuabgrenzung im Stadtgebiet Röttingen Landschaftsschutzgebiet "Täler der Tauber, Gollach, Steinach und umgebende Wälder" (vgl. Stadt Röttingen/arc.grün 2018) mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

- Städtebauliches Ziel der Stadt ist eine mittelfristige Stärkung des Wohnstandorts Röttingen im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung (vgl. Kap. 1)
- Große Bereiche des Stadtgebiets Röttingen sind als Schutzgebiete des Naturschutzrechts und als Überschwemmungsgebiet geschützt, sodass siedlungsbezogene Entwicklungen stark eingeschränkt sind.
- Da die Nutzungen und Strukturen im Plangebiet nicht den Schutzkriterien des Landschaftsschutzgebiets "Täler der Tauber, Gollach, Steinach und umgebende Wälder" entsprechen, wurde das Plangebiet im Rahmen der Neuabgrenzung des Schutzgebiets aus diesem herausgenommen. Das Plangebiet stellt eine mittelfristige Option für die Entwicklung von Wohnbauflächen dar und ist, um alternative Bereiche, die eher den Anforderungen und Schutzkriterien des Landschaftsschutzgebietes entsprechen, zu schützen, für eine Siedlungsentwicklung besonders prädestiniert.
- Der Änderungsbereich am nordöstlichen Stadtrand grenzt unmittelbar an die Wohnbebauung "Laubbergsteige" und "Hinterer Laubberg" an und ist hierüber unmittelbar an die vorhandene Infrastruktur angebunden. Der Standort besitzt damit eine siedlungsstrukturelle Prägung. Gleichzeitig sind Natura-2000-Anforderungen zu prüfen und Belange

- des Denkmalschutzes (Kreuzweg zum Käppele) zu berücksichtigen.
- Durch Anbindung und Nutzung vorhandener Infrastruktur kann eine Zersiedelung an anderer Stelle vermieden werden und ein Beitrag zum Flächensparen und den Zielen des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) geleistet werden.



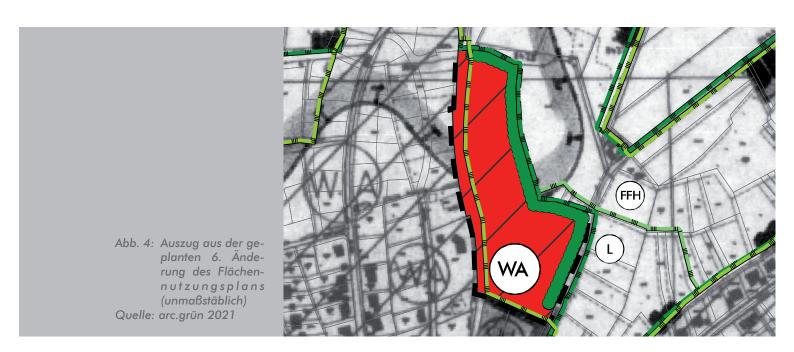
Abb. 3: Blick vom Käppele in das Taubertal Quelle: arc.grün 2019

6 INHALT DER ÄNDERUNG

Die 6. Flächennutzungsplanänderung mit integriertem Landschaftsplan sieht in Fortführung der Siedlungsentwicklung im Nordosten Röttingens die Umwidmung bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellter Flächen zu Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vor.

Im Sinne der planerischen Vorsorge und mit dem Ziel, Planungs- und Nutzungskonflikte frühzeitig zu vermeiden, werden private und öffentliche Belange, die den geplanten Flächennutzungen entgegenstehen könnten, im Folgenden geprüft und zur Beurteilung der Standorteignung und zur Verbesserung der öffentlichen Akzeptanz für die geplante Nutzung in die Planungsüberlegungen einbezogen. Dabei gibt § 1 Abs. 6 BauGB den Rahmen für die bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belange vor.

Die für die vorliegende Planung wesentlichen Aspekte werden wie folgt behandelt bzw. im Rahmen des Umweltberichts (Kap. 5 der Begründung zum Bebauungsplan) erläutert.



6.1 Siedlung und Wohnen, Immissionsschutz

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Röttingen. Der Änderungsbereich grenzt im Westen (rechtskräftige Bebauungspläne "Laubbergsteige - Bauteil 2" und "Hinterer Laubberg") und Süden unmittelbar an Wohnbauflächen mit Wohnnutzung an.

Nachteilige, auf Nachbarnutzungen / Wohnnutzungen einwirkende Emissionen sind durch die Baugebietsausweisung nicht zu erwarten.

Darüber hinaus rücken durch die Planung empfindliche Wohnnutzungen nicht näher als bereits bestehende im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) bzw. im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiete an maßgebliche Emissionsorte, wie z. B. landwirtschaftliche Nutzungen oder auch gewerbliche Bauflächen (Gewerbegebiete), heran.

6.2 Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Bauoder Bodendenkmäler.

Unmittelbar östlich verläuft jedoch der Kreuzweg zum Käppele, welches ebenso wie die einzelnen Stationen des Kreuzwegs als Baudenkmal erfasst ist. Im Rahmen des Bebauungsplans sind daher entsprechende Sichtbeziehungen bei der maximal zulässigen Höhe der zukünftigen Bebauung sowie bei der Lage von Pflanzungen und zukünftigen Gebäuden zu berücksichtigen, sodass sich die zusätzliche Bebauung in die bestehende städtebauliche Situation einfügen wird.

6.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über eine Anbindung an die Straße "Akazienweg" (Fl.Nr. 5567/1) südlich des Änderungsbereichs. Über die in dieser

Straße verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen, an die neu zu schaffende Leitungen und Kanäle angeschlossen werden, kann die Ver- und Entsorgung des Plangebiets gewährleistet werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Bestehende Leitungen und Kanäle werden für die geplante Erweiterung der Wohnbauflächen entsprechend ergänzt (vgl. Kap. 3.6 der Begründung zum Bebauungsplan).

6.4 Natur und Landschaft, Natura 2000, Artenschutz

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Naturraum "Tauberland" (129) und dem Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzprogramms "Taubertal und Nebentäler bei Röttingen". Das Taubertal ist u. a. durch strukturreiche Hänge mit Streuobst, Magerrasenresten, Magerwiesen, Heckenkomplexen, Gebüschen, teilweise auf ehemaligen Weinbergen mit typischen Steinriegeln beidseits der Tauber und am westexponierten Rippachhang geprägt, deren Erhalt auch durch das Landschaftsschutzgebiet "Täler der Tauber, Gollach, Steinach und umgebende Wälder" langfristig gesichert werden soll. Auch der Änderungsbereich war Teil des Landschaftsschutzgebiets, wurde aber im Zuge der Neuabgrenzung des Schutzgebiets herausgenommen (vgl. Kap. 5).

Der Änderungsbereich liegt am Westhang des Kapellenbergs, fällt von ca. 316,5 m ü.NN im Nordosten auf ca. 286,5 m ü.NN im Südwesten im Bereich des Akazienwegs ab und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Änderungsbereich umfasst neben einer Ackerfläche einen Wirtschaftsweg und Gehölzstrukturen, welche sich am westlichen Rand des Änderungsbereichs befinden. Letztere sind in der bayerischen Biotopkartierung erfasst, können jedoch im Rahmen der Planung nicht vollständig erhalten werden. Darüber hinaus werden keine weiteren Schutzgebiete gemäß §§ 23-30 BNatSchG durch den Änderungsbereich berührt. Flächen des Natura 2000-Netzes befinden sich z. T. innerhalb des Plangebiets (Vogelschutzgebiet DE6425-471 "Unterfränkisches Taubertal und Laubwälder nördlich Röttingen") sowie unmittelbar daran angrenzend (FFH-Gebiet DE6425-372 "Tauber- und Gollachtal bei Bieberehren"). Das Vorhaben ist jedoch mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungsszielen des Schutzgebiets verträglich (vgl. Anlage 2 zum Bebauungsplan: FFH-Verträglich-

keitsabschätzung). Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb von Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebieten.

geplante Bebauung widerspricht grundsätzlich der beabsichtigten Freihaltung der ortsbildprägenden, exponierten oberen Hangschulterbereiche. Gegenüber anderen Potenzialflächen der Siedlungsentwicklung verfügt das Plangebiet jedoch über eine weniger wertvolle strukturelle Ausstattung und die obersten Hangschulterbereiche des Kapellenbergs werden auch weiterhin von Bebauung freigehalten (vgl. Kap. 4, 5). Der Standort ist im unmittelbaren Siedlungszusammenhang und die in den westlichen Randbereichen dargestellten landschaftsprägenden Gebüsche, Hecken und Feldgehölze können durch die Planung zumindest in Teilen langfristig erhalten werden. Gleichzeitig kann eine Zersiedelung an anderer Stelle vermieden werden. Durch ergänzende Pflanzgebote auf der unmittelbar östlich angrenzenden Ausgleichsfläche kann eine Eingrünung des Plangebiets sowie eine Fortführung der linienartigen Biotopstrukturen an den Hängen des Kapellenbergs erzielt werden. Zielaussagen für das Taubertal mit seinen Nebentälern bei Röttingen im ABSP (vgl. Kap. 2.4 der Begründung zum Bebauungsplan), wie Erhalt und Wiederherstellung offener Magerstandorte und strukturreicher Heckenkomplexe, sind daher mit der Planung vereinbar, zumal der Großteil des Plangebiets überwiegend arten- und strukturarm ist.

Die Umweltauswirkungen der Planung sind im Umweltbericht (vgl. Kap 5 der Begründung zum Bebauungsplan) umfassend behandelt und zusammengefasst.

6.5 Belange der Landwirtschaft

Der Änderungsbereich umfasst neben Gehölzstrukturen extensiv genutztes Grünland und Ackerflächen (brachgefallen). Aufgrund des Vorkommens von schweren Lehmböden (Bodenschätzungskarte: LT5Vg 39/36, LT6Vg 35/31, LT6Vg 35/32, LT5Vg 40/40) verfügt das Gebiet lediglich über eine geringe Ertragsfähigkeit (Durchschnitt im Landkreis Würzburg: AZ 63, GZ: 50). Die Ackerfläche ist jedoch brachgefallen und wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Somit werden durch die vorliegende Planung keine landwirtschaftlichen Flächen aus der Nutzung genommen.

Außerdem verfügen die Flächen aufgrund der unmittelbaren Anbindung an den Stadtrand über den Vorteil, dass durch die unmittelbare Anknüpfung an die vorhandene Infrastruktur eine Siedlungsentwicklung weiter "auf der grünen Wiese" verbunden mit einer höheren Flächeninanspruchnahme vermieden werden kann.

Forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

7 FLÄCHENBILANZ

Die Nutzungen im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans stellen sich wie folgt dar:

Nutzungen im Änderungsbereich	vor der Änderung	nach der Änderung	Veränderung
Flächen für die Landwirtschaft	2,33 ha	0,00 ha	- 2,33 ha
Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet)	0,00 ha	2,33 ha	+ 2,33 ha
Gesamtfläche	2,33 ha	2,33 ha	0,00 ha

Tab. 1: geplante Flächennutzungen im Änderungsbereich

8 UMWELTBERICHT

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und in das Regelverfahren für die Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht dar. Dieser ist Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung.

Da die 6. Änderung des Flächennutzungsplans im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Kapellenberg" einhergeht, wird auf den Umweltbericht in Kap. 5 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen (§ 2 Abs. 4 S. 5 BauGB).

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Röttingen werden die Voraussetzungen für die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets "Kapellenberg" geschaffen. Die Stadt Röttingen kann durch die Planung als Wohnstandort für Familien gestärkt werden. Auf einer Fläche von insgesamt ca. 2,33 ha wird so u. a. die bauleitplanerische Vorbereitung für die Aufstellung des Bebauungsplans "Kapellenberg" im Parallelverfahren geschaffen.

Die geplante Bebauung des Hangbereichs des Kapellenbergs widerspricht grundsätzlich der beabsichtigten Freihaltung der Landschaft. Durch eine Höhenbeschränkung der zu bebauenden Flächen, die unmittelbar an Siedlungsflächen anbinden, können Sichtbeziehungen des oberhalb gelegenen Käppele gesichert werden. Durch Erhalt bestehender Heckenstrukturen sowie ergänzender Pflanzgebote können zudem die landschaftsprägenden linienartigen Biotopstrukturen am Hangbereich langfristig aufgewertet werden. Störungen des Landschaftsbilds sind so insgesamt als gering bis mittel zu bewerten.

Im Änderungsbereich sind mit der Erweiterung der Wohnbauflächen auf den bisher für die Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen, bezogen auf die meisten Schutzgüter, aufgrund der wenig empfindlichen Bestandssituation geringe bis mittlere zusätzliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten.

Unvermeidbare Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft können durch Ausgleichsflächen innerhalb des Änderungsbereiches kompensiert werden. Für die verbindliche Bauleitplanung zu empfehlende gestalterische und grünordnerische Maßnahmen können die geplante Nutzung angemessen in den Landschaftsraum einbinden und vorhandene wertvolle Gehölzstrukturen langfristig sichern und ergänzen.

 ${\it arc.gr\"{u}n} \ | \ {\it landschaftsarchitekten.stadtplaner}$

9 HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Stadt Röttingen verfügt über einen wirksamen Flächen- nutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in de Genehmigungsfassung vom 01.10.1996 (4. Änderung für der Ortsteil Röttingen).
Der Stadtrat der Stadt Röttingen hat in seiner Sitzung am 22.02.2021 beschlossen, die 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan aufzustellen Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.
Zu dem Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungs- plans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 22.02.2021 wurden die folgenden Behörden und Träge- öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom Schreiber vom frühzeitig beteiligt: •
Der Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans mir integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom
Zu dem Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans mi integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom
Der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans mi integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom
Die Stadt Röttingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom die 6. Änderung des Flächennutzungsplans mi integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom festgestellt.

10 QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. S. 1728).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786).

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBI. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBI. S. 663).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2020a): Statistik kommunal 2019. Stadt Röttingen. 09 679 182. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2020b): Statistik kommunal 2019. Landkreis Würzburg 09 679. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2020c): Statistik kommunal 2019. Regierungsbezirk Unterfranken 09 6. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2020d): Statistik kommunal 2019. Bayern 09. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2020e): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039. Demographisches Profil für den Landkreis Würzburg (=Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 552). Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2020f): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039. Demographisches Profil für den Regierungsbezirk Unterfranken (=Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 552). Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2020g): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039. Demographisches Profil für den Freistaat Bayern (=Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 552). Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2019): Demographie-Spiegel Bayern. Stadt Röttingen. Berechnungen bis 2031 (=Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550). Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Januar 2020): UmweltAtlas Bayern.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2019): Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise). Augsburg.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (Hrsg.) (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand: 01.01.2020. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENT-WICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Würzburg. Aktualisierter Textband. Freising.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg.) (2019): P18/19 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. München.

BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG (Januar 2020): BayernAtlas plus.

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBI. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBI. S. 598).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGS-BAU BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2017): Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB. Vom 15. Februar 2017.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (2017): Regionalplan der Region Würzburg (2), zuletzt geändert und fortgeschrieben durch die 12. Verordnung vom 23.12.2016. Nichtamtliche Lesefassung, Stand: 17.10.2017. Würzburg.

STADT RÖTTINGEN (1996): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Röttingen, wirksam mit Bekanntmachung vom 07.11.1996 (4. Änderung für den Ortsteil Röttingen).

STADT RÖTTINGEN / ARC.GRÜN (2018): Landschaftsschutzgebiet "Täler der Tauber, Gollach, Steinach und umgebende Wälder" in den Gemarkungen Aub, Baldersheim, Burgerroth, Bieberehren, Buch, Klingen, Röttingen, Strüth, Aufstetten, Tauberrettersheim und Riedenheim. Machbarkeitsstudie zur Neuabgrenzung im Stadtgebiet Röttingen. Röttingen/Kitzingen.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Auszug aus der topographischen Karte mit	
	Umgrenzung des Plangebiets	9
Abb. 2:	Auszug aus dem rechtskräftigen Flächen-	
	nutzungsplan i. d. F. der 4. Änderung für	
	den OT Röttingen vom 01.10.1996 mit	
	Umgrenzung des Änderungsbereichs	11
Abb. 3:	Blick vom Käppele in das Taubertal	18
Abb. 4:	Auszug aus der geplanten 6. Änderung des	
	Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)	19

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: geplante Flächennutzungen im Änderungsbereich 23

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Steigweg 24 97318 Kitzingen

Telefon: +49 9321 26800 50 E-Mail: info@arc-gruen.de www.arc-gruen.de