



STADT RÖTTINGEN | ZUSAMMENFASSENDE
ERKLÄRUNG

gemäß § 6a und § 10a BauGB

6. Änderung des Flächennutzungsplans

Bebauungsplan „Kapellenberg“

ZIEL DER AUFSTELLUNG DER BAULEITPLÄNE

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 im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit Eingrünung dargestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans „Kapellenberg“ zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,57 ha. Innerhalb des geplanten Baugebiets wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (1,18 ha) mit einer Grundflächenzahl von 0,35 und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die bauliche Dichte des Plangebiets ist demnach nicht höher als in der Umgebung.

Durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten und ergänzenden Pflanzgeboten wird das Baugebiet durchgrünt und in die Landschaft eingebunden. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung werden innerhalb des Geltungsbereichs 0,75 ha Ausgleichsflächen festgesetzt.

Die Stadt Röttingen verfolgt mit der Neuausweisung des allgemeinen Wohngebietes „Kapellenberg“ das 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.

So kann die Stadt mittel- bis langfristig als attraktiver Wohnstandort erhalten und eine dauerhafte Auslastung und der Bestand sozialer und Gemeinbedarfseinrichtungen und Infrastruktur, wie z. B. Kindertagesstätte und Schule, gesichert werden. Gleichzeitig werden Maßnahmen zur Förderung der Innenentwicklung weiterverfolgt.

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden alle verfügbaren umweltrelevanten Belange zusammengeführt und in den Umweltberichten zum Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung systematisch bewertet. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der für den Naturraum durchschnittlichen und mäßig empfindlichen Bestandssituation und der Vorbelastungen des

Landschaftsraumes bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch mittlere Umweltbelastungen verbunden. Aufgrund der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion der Fläche für die hangabwärts angrenzende Bebauung besitzt das Schutzgut Klima eine hohe Bedeutung. Durch Festsetzung einer offenen Bauweise wird eine Durchlässigkeit des Baugebiets für hangabfließende Luftströme gesichert. Das Schutzgut Landschaftsbild weist aufgrund des Bereiches mit natürlicher, landschaftsbildpädagogender Oberflächenform in einer weithin sichtbaren Hanglage ebenfalls eine hohe Bedeutung auf; hier können durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen, wie teilweiser Erhalt der Hecke und der Erhalt der Sichtbeziehungen zum Käppele Umweltbelastungen auf ein mittleres Maß reduziert werden. Dabei wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet.

Die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraums wird durch die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Nutzung nachhaltig verändert und beeinträchtigt. Unvermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzung einer Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches mit einer Flächengröße von 0,75 ha ausgeglichen. Dem oberen Hangschulterbereich, angrenzend an den Geltungsbereich, kommt eine besondere landschaftliche Bedeutung zu. Er ist randlicher Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes, das Hanglagen und Hangschulterbereiche umfasst und liegt im Blickfeld des Käppele. Mit Freihaltung der besonders exponierten ortsbildprägenden oberen Hangschulterbereiche als landschaftstypische Leitstruktur am Ende des Kapellenweges auf einer Höhe von ca. 320 m üNN wird diesem Rechnung getragen. Auch Sichtbeziehungen zwischen dem Käppele und der Altstadt werden nicht beeinträchtigt. Durch vorgesehene Pflanzungen am Siedlungsrand wird eine landschaftsverträgliche Einbindung in das Umfeld gewährleistet. Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch die Planung ist nicht gegeben.

Für die Arten der FFH- und VSchRL-Richtlinie werden unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands dieser Arten aufgrund des Vorhabens und seiner Durchführung wird ausgeschlossen.

Gemäß der Verträglichkeitsprüfung für das „SPA-Gebiet 6425-471 Unterfränkisches Taubertal und Laubwälder nördlich Röttingen“ (Fabion, Stand September 2022) und der Verträglichkeitsabschätzung für das „FFH-Gebiet 6425-372 Tauber- und Gollachtal bei Bieberehren“ (Fabion, Stand April

2022) können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele ausgeschlossen werden.

PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

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 Landschaftsschutz

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:

- Große Bereiche des Stadtgebiets Röttingen sind als Schutzgebiete des Naturschutzrechts und als Überschwemmungsgebiet geschützt, sodass siedlungsbezogene Entwicklungen stark eingeschränkt sind.
- Nachdem das Plangebiet im Rahmen der Neuabgrenzung des Schutzgebiets aus diesem herausgenommen wurde, stellt es eine mittelfristige Option für die Entwicklung von Wohnbauflächen dar und ist gegenüber Bereichen, die den Anforderungen und Schutzkriterien des Landschaftsschutzgebietes entsprechen, für eine Siedlungsentwicklung zu bevorzugen.
- Der Änderungsbereich am nordöstlichen Stadtrand grenzt unmittelbar an die Wohnbebauung „Laubbergsteige“ und „Hinterer Laubberg“ an und ist hierüber unmittelbar an die vorhandene Infrastruktur angebunden. Die unmittelbare Umgebung besitzt damit bereits eine siedlungsstrukturelle Prägung.
- Durch Anbindung und Nutzung vorhandener Infrastruktur kann eine Zersiedelung an anderer Stelle vermieden werden und ein Beitrag zum Flächensparen und den Zie-

BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILI- GUNG

len des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) geleistet werden. So kann Röttingen mittel- bis langfristig als attraktiver Wohnstandort gesichert werden. Zudem ist die Stadt Röttingen grundsätzlich als zentraler Ort für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig.

Folgende wesentliche Sachverhalte wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebracht und abgewogen:

Natura 2000

Die Bedenken des Landratsamtes Würzburg, untere Naturschutzbehörde, dem LBV sowie die Einwendungen des Bund Naturschutz in Bayern e.V. gegen die Planung aufgrund der Lage des Plangebiets in einem Vogelschutzgebiet und unmittelbar angrenzend an ein FFH-Gebiet sowie aufgrund der Überplanung wertvoller Flächen, verbunden mit einem Rückgang der Biodiversität, konnten entkräftet werden, da erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des SPA-Gebietes und des FFH-Gebietes 6425-372 Tauber- und Gollachtal bei Bieberehren ausgeschlossen werden können.

Artenschutz

Die aufgrund der Forderung des Landratsamtes Würzburg, untere Naturschutzbehörde und der Bedenken des Bund Naturschutzes in Bayern e.V. ergänzende Betrachtung von Fledermausarten im Plangebiet kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet nicht in größerem Maße als die im Umgriff vorhandenen, vielfältigen extensiven Strukturen von Fledermäusen als Jagdhabitat und als Leitstrukturen aus der Ortschaft ins Umland genutzt werden. Den Forderungen des Bund Naturschutzes zu intensiveren Untersuchungen zum Vorkommen der Zauneidechse wurde nicht entsprochen, da gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) (Fabion, Stand November 2022) nicht von einem Zauneidechsenvorkommen auszugehen ist und keine geeigneten Habitatstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden sind.

Auch den Forderungen des Bund Naturschutzes zur Berücksichtigung von Tagfaltern, Widderchen und weiteren gefährdeten Arten im Umweltbericht wird nicht entsprochen, da geeigneten Strukturen für nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützte Amphibien-, Käfer-, Libellen-, Tagfalter-, Nachtfalter- und Weichtierarten innerhalb des Eingriffsbereiches nicht vorhanden sind.

Nach einer fachgutachterlichen Einschätzung des Büro Fabion und aufgrund der Standortvorbelastungen aufgrund der Bodenverhältnisse kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit des Feldhamsters in Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken, höhere Naturschutzbehörde auch ohne weitere Geländeerhebungen ausgeschlossen werden,

Entgegen der Aussage des Bund Naturschutz in Bayern e.V ist eine Betroffenheit der Feldlerche, ebenso wie andere Offenlandarten, innerhalb des Geltungsbereiches nicht nachgewiesen. Sie wurde lediglich im engeren Umgriff außerhalb des Geltungsbereiches erfasst und der Geltungsbereich wird lediglich als potenzieller Nahrungsgast genutzt.

Eingriffsbilanzierung

Den Anregungen des Bund Naturschutzes in Bayern e. V. einer Höherbewertung des Bestands (Ackerbrache, flächige Heckenbiotop) wurde nicht entsprochen. Die vorgenommene Einstufung entspricht dem neuen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. So reichen die im Geltungsbereich festgesetzten Ausgleichsflächen aus, um den ermittelten Ausgleich- / Eingriffs-Bedarf zu erfüllen. Externe Ausgleichsmaßnahmen werden nicht mehr erforderlich.

Der Forderung des Landratsamtes Würzburg, untere Naturschutzbehörde, 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. Die Störung der Biotopfunktion wird durch eine Überkompensation von 1:1,15 ausgeglichen.

Landschaftsbild

Die Einwendungen des Bund Naturschutz in Bayern e.V. gegen die Planung aufgrund der Störung des Landschaftsbilds durch das geplante Baugebiet, wurden entkräftet. Mit Freihaltung der besonders exponierten ortsbildprägenden oberen

Hangschulterbereiche von Bebauung ab einer Höhe von ca. 320 m üNN als landschaftstypische Leitstruktur und das Sichtfeld um das Baudenkmal des „Käppele“ durch Festsetzung einer Ausgleichsfläche am Ende des Kapellenweges wird der Schutzwürdigkeit der einsehbaren Hanglage Rechnung getragen.

Festsetzung als Ausgleichsfläche

Aufgrund der Anregung des Landratsamtes Würzburg, Bauplanungsrecht/Städtebau, wird das im Vorentwurf enthaltene nördliche Baugrundstück wegen fehlender bzw. erschwelter Erschließungsmöglichkeit von der Bebaubarkeit ausgenommen und als Ausgleichfläche festgesetzt.

Reduzierung Geltungsbereich

Das Grundstück Fl. Nr. 5566 ist aufgrund der Einwendungen des Eigentümers nicht verfügbar und wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entnommen.

Stauraum

Der Anregung des Landratsamtes Würzburg, Bauplanungsrecht/Städtebau, den erforderlichen Stauraum vor Garagen auf mind. 3 m zu reduzieren (analog der GaStellV) anstatt der festgesetzten 5 m Stauraum, wird entsprochen.

Alternative Standorte zum Baugebiet

Die von einem privaten Einwender vorgeschlagenen alternativen Standorte zum Plangebiet, die eine bauliche Entwicklung im unteren Bereich westlich und östlich der Käppelesteige vorsehen, verfügen über keine wesentlichen Standortvorteile, da die gleichen Umweltbelange (Lage im Vogelschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet, biotopkartierte Strukturen) sowie Belange des Denkmalschutzes (Kreuzweg) betroffen sind. 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. Am vorgesehenen Standort wird festgehalten.

Innenentwicklung

Der Anregung eines privaten Einwenders, das Baugebiet aufgrund vorhandener Baulücken zu verkleinern, wird nicht entsprochen. Aktuell befinden sich keine Baulücken im Gemeindebesitz, unabhängig davon werden Maßnahmen zur Förderung der Innenentwicklung weiterverfolgt

Befestigung von Belägen

Der Forderung des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg, zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und den Wasserhaushalt, die Befestigung von Stellplätzen sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports und Wege mit wasserdurchlässigen offenporigen Belägen festzusetzen, wird entsprochen.

Rücknahme noch unbebauter rechtswirksamer Wohnbauflächenreserven im Flächennutzungsplan

Der Anregung der Regierung von Unterfranken, höhere Landesplanungsbehörde und dem Regionalen Planungsverband Würzburg, im Raumordnungskataster und im rechtswirksamen FNP dargestellte, noch unbebaute Wohnbauflächenreserven zu reduzieren, sofern diese, wie in der Begründung zum Flächennutzungsplan beschrieben, auf Grund von Planungserschwernissen und Restriktionen (u. a. Schutzgebiete, Topographie) nur unter erschwerten Bedingungen nutzbar sind, wird nicht entsprochen. 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 verbunden ist.

Röttingen, den

.....
Gabel, 1. Bürgermeister