



Gemeinde Rödelsee
An den Kirchen 2
97348 Rödelsee

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Fa. Intraprofil, Fröhstockheim

Teil F: Begründung

Status: Vorentwurf

Index 1-0-0, Version 21.04.2022

Bebauungsplan LA01

rö ingenieure gmbh

Moltkestraße 7
97082 Würzburg

Tel. +49 931 497378-0
info@roe-ingenieure.de
www.roe-ingenieure.de

Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Ziele und Zwecke der Planung	5
B. Räumlicher Geltungsbereich	5
B.1 Lage des Gebietes und Topographie.....	5
B.2 Vorhabenträger	6
B.3 Vorhaben- und Erschließungsplan.....	6
B.4 Durchführungsvertrag	7
C. Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	7
D. Bodenordnung	9
E. Beschreibung des zu untersuchenden Gebietes.....	9
E.1 Baugrund	9
E.2 Bauliche Nutzung	9
E.3 Bestehende Infrastruktur.....	9
G. Geplante bauliche Nutzung	9
G.1 Art der Bebauung	10
G.2 Maß der Bebauung.....	10
G.3 Bauweise	10
G.4 Vollgeschosse	10
G.5 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung.....	10
G.6 Höheneinstellung der Gebäude, Bezugspunkt	11
G.7 Fassadengestaltung	11
G.8 Geländeänderungen.....	12
G.9 Aufschüttungen und Abtragungen zur Herstellung des Straßenkörpers	12
G.10 Unzulässige Anlagen.....	12
G.11 Einfriedungen	12
G.12 Bepflanzung / Begrünung	13
G.13 Niederschlagswasser	13
G.14 Photovoltaik und Sonnenkollektoren	14

Begründung

G.15 Wasserhaltung.....	14
G.16 Oberboden.....	14
H. Erschließung	15
H.1 Versorgungsleitungen.....	15
H.1.1 Kanalisation	15
H.1.2 Wasserversorgung.....	15
H.1.3 Stromversorgung und Beleuchtung	15
H.2 Straßen und Wege.....	16
H.3 Müllentsorgung	16
H.4 Feuerwehr.....	16
H.5 Geothermie	16
H.6 Werbeanlagen	16
I. Finanzielle Auswirkungen	17
J. Grünordnung und Ausgleichsflächen.....	17
J.1 Grünordnung	17
J.3 Ausgleichsflächen, Flächenbilanz	17
K. Emissionen und Immissionen	18
L. Artenschutzrechtliche Prüfung.....	18
L.1 Artenschutzrechtliche Situation im Planungsgebiet	18
L.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	18
L.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.....	20
M. Hinweise.....	20
M.1 Bodendenkmalpflege.....	20

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Umweltbericht
Anlage 2	Vorhabens- und Erschließungsplan (Kaiser + Juritza + Partner)
Anlage 3	Grünordnung mit Ermittlung des Ausgleichbedarfs (Kaiser + Juritza + Partner)
Anlage 4	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung/ Verträglichkeitsabschätzung (Ingenieurbüro Mayer; wird nachgereicht)

Begründung

Veränderungsnachweis

Index	Datum	Name	Änderung
1-0-0	21.04.2022	kp	Vorentwurf

Verfahrensablauf

21.04.2022	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates
21.04.2021	Erstellen Vorentwurf und Umweltbericht
29.04.2022	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
13.05.2022 bis 20.06.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
___.__.2022	Abwägung der Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung
___.__.2022	Entwurf, Annahme und Auslegungsbeschluss
___.__.2022 bis ___.__.2022	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
___.__.2022	Abwägung der Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung
___.__.2022	Satzungsbeschluss des Gemeinderates
___.__.2022	Genehmigung durch das Landratsamt
___.__.2022	Bekanntmachung der Genehmigung

Begründung

A. Ziele und Zwecke der Planung

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

Die Anbindung an die überregionalen Verkehrs- und Entwicklungsachsen, Bundesautobahn BAB 7 Fulda – Feuchtwangen ist ca. 15 km (Ausfahrt 104; Marktbreit über die Staatsstraße St2271) bzw. ca. 10 km (Ausfahrt 103; Kitzingen über die Bundesstraße B8) entfernt. Die Bundesautobahn BAB 3 Frankfurt – Nürnberg ist über die Staatsstraße St2271 in ca. 10 km (Ausfahrt 74; Kitzingen/Schwarzach) erreichbar. Über die Autobahn BAB 3 ist die BAB 81 Richtung Stuttgart, die BAB 73 Richtung Bamberg und die BAB 9 Richtung Berlin und München erreichbar. Die BAB 71 Richtung Erfurt, die BAB 70 Richtung Bamberg und die BAB 6 Richtung Heilbronn und Nürnberg sind über die BAB 7 erreichbar.

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

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

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des gesamten Gebietes geschaffen werden.

B. Räumlicher Geltungsbereich

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan „Am Schwanberg“ wurde in der Gemeinderatssitzung am 21.04.2022 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 29.04.2022 im Amtsblatt veröffentlicht.

B.1 Lage des Gebietes und Topographie

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

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

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

Der festgesetzte Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Rödelsee: 310, 310/1, 310/2.

Begründung

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

Das Grundstück 310 wird derzeit als Ackerfläche genutzt.

Auf dem Grundstück 310/2 ist derzeit eine Schotterfläche als Wendefläche angelegt.

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

Südlich des Geltungsbereiches grenzt ein Vogelschutzgebiet (Schutzgebiete des Naturschutzes) an. Das Vogelschutzgebiet ist als „Südliches Steigerwaldvorland“ (DE6227471.12) mit einer Fläche von ca. 5.467 m² kartiert.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,8 ha und gliedert sich in folgende Flächenanteile auf:

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

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

B.2 Vorhabenträger

Der Vorhabenträger (Investor) der geplanten Einzelhandelsbaumaßnahme ist die Firma IntraProfil GmbH, Am Wald 7, 97348 Rödelsee, Tel. 09323 / 87480.

B.3 Vorhaben- und Erschließungsplan

Auf der Flurnummer 310 wird durch die Fa. IntraProfil eine Freilagerfläche errichtet. Die asphaltierte Lagerfläche hat eine Größe von ca. 10.700m² und wird gleichermaßen genutzt wie die bereits bestehende Freilagerfläche auf der Flurnummer 310/1.

Dies bedeutet im Einzelnen, dass das Lager während der Produktionszeiten der Fa. IntraProfil mittels Gabelstapler mit Fertigprodukten bestückt wird. Hierzu werden die Grundstücke 309 und 310/2, die sich im Besitz der Gemeinde befinden, soweit es nötig ist asphaltiert. Mit der Gemeinde Rödelsee wird zum Befahren der Freilagerfläche (Fl.Nr. 310) ein Wegerecht vereinbart.

Der Transport des Fertigproduktes vom Lager zum Kunden findet dann mittels 40t LKW statt. Diese werden zum An- und Abfahren der Produkte ebenfalls die Wege über die Flurnummern 310/1, 310/2 und 309 nutzen. Es ist mit einer täglichen Verladekapazität von bis zu 6 LKW auszugehen.

Begründung

Auf dem südlichen Rand der Asphaltfläche wird ein Pultdach mit PV-Anlage errichtet. Dieses wird eine Größe von 13m in Nordrichtung und 154m in Ost- Westrichtung haben.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird als Anlage 2 der Begründung Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

B.4 Durchführungsvertrag

Zwischen dem vorgenannten Vorhabenträger und der Gemeinde Rödelsee wurde am __.__.2022 ein Durchführungsvertrag für die Erweiterung der Lagerflächen geschlossen.

Die Gemeinde Rödelsee macht sich die Aufstellung des Bebauungsplanes des Vorhabenträgers zu eigen.

C. Planungsrechtliche Voraussetzungen

In der 3. Änderung des Flächennutzungsplans von Rödelsee, die am 29.11.2013 wirksam wurde, ist für die Fläche des Geltungsbereichs ein GE-Gebiet festgesetzt.

Am 22.02.2019 ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft getreten.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 29.04.2022 mit der Veröffentlichung im örtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Rödelsee in Kraft getreten

Die 4. und 5. Änderung beinhalten keine neuen Änderungen im Planungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fa. Intraprofil, Fröhstockheim“, daher wird auf die 3. Änderung des Flächennutzungsplan Bezug genommen.

Die Planung entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Begründung

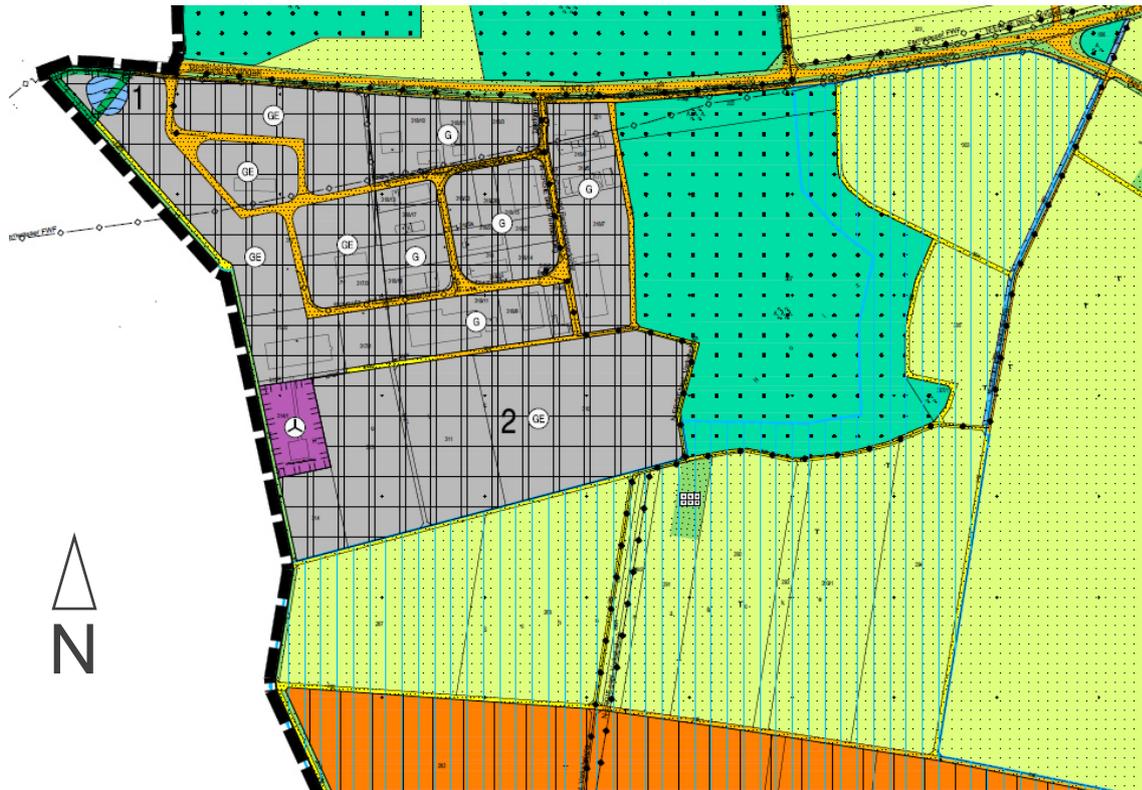


Abb. 1: Auszug 3. Änderung des Flächennutzungsplans (in Kraft getreten am 29.11.2013)

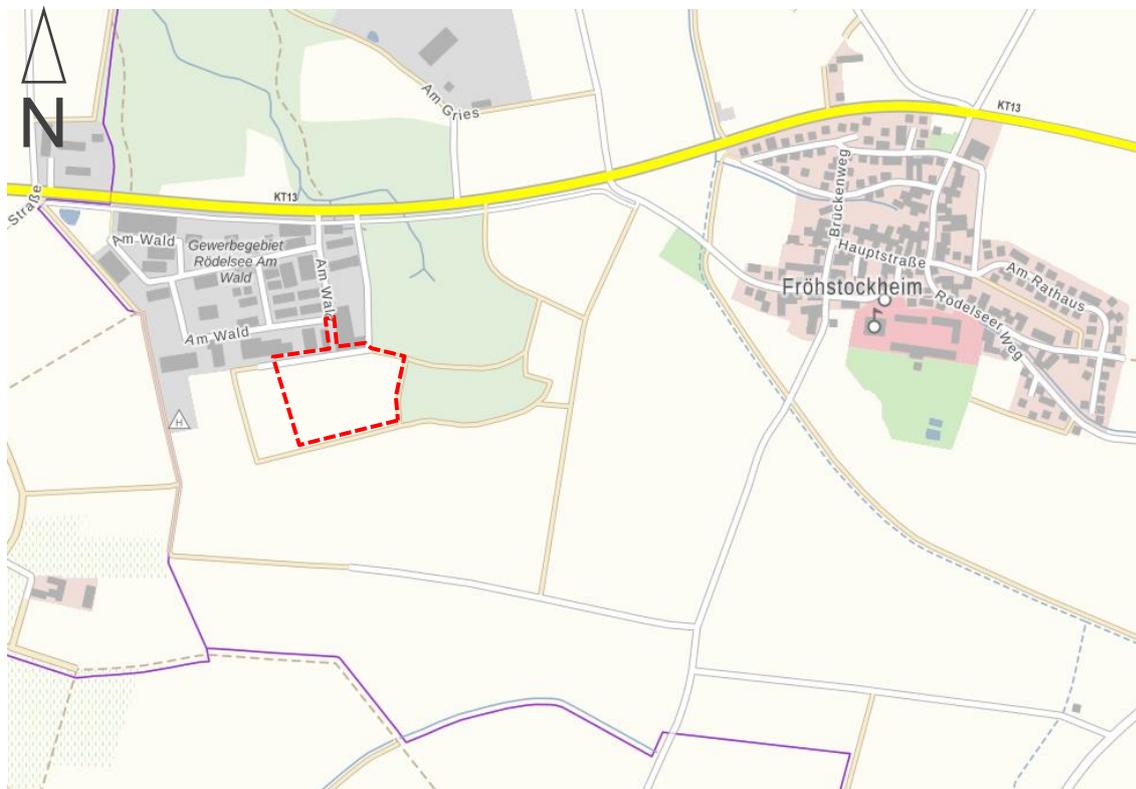


Abb. 2: Amtliche Karte Gemeinde Rödelsee, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung
----- Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß BauGB § 12 als Anlage 2 der Begründung Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Begründung

D. Bodenordnung

Die Grundstücke mit der Fl.Nr. 310 und 310/2 befinden sich im Eigentum der Firma IntraProfil (Investor).

Das Grundstück Fl.Nr. 310/2 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Über die Nutzung des Grundstückes besteht zwischen der Gemeinde Rödelsee und dem Investor eine Vereinbarung (AZ _____, vom __.__.20__).

Die GE-Fläche wird nicht parzelliert und bleibt als ein zusammenhängendes Grundstück bestehen.

E. Beschreibung des zu untersuchenden Gebietes

E.1 Baugrund

Ein Baugrundgutachten wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

E.2 Bauliche Nutzung

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich bereits eine Lagerfläche der Fa. IntraProfil, die auch weiterhin genutzt werden soll.

Im südlichen Bereich wird die Fläche derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

E.3 Bestehende Infrastruktur

Für die bereits bestehende Lagerfläche im Norden des Geltungsbereiches ist bereits ein Anschluss an den Regenwasserkanal vorhanden. Das anfallende Regenwasser wird über Sinkkästen gesammelt und dem nördlichen Retentionsbecken im Geltungsbereich zugeführt. Der Ablauf des Retentionsbeckens wird gedrosselt (10,4 l/s) in den Regenwasserkanal in der Straße „Am Wald“ angeschlossen. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist keine bestehende Infrastruktur vorhanden. Der Anschluss der neu zu erstellenden Kanalisation ist an das bestehende Retentionsbecken im nördlichen Teil vorgesehen. Das anfallende Regenwasser wird über das bestehende Retentionsbecken in den Regenwasserkanal geleitet.

Ein Schmutzwasserkanal und eine Trinkwasserleitung wird im südlichen Bereich des Geltungsbereiches nicht benötigt und ist auch nicht vorgesehen.

G. Geplante bauliche Nutzung

Das Erschließungsgebiet liegt am südlichen Rand des Gewerbegebietes Fröhstockheim.

Eine Teilfläche ist derzeit eine landwirtschaftlich, eine weitere Teilfläche wird bereits als Lagerfläche genutzt.

Begründung

Durch die Erschließung des Lagerplatzes soll die Lagerkapazität der Fa. IntraProfil verbessert werden.

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Ausweisung von Randeingrünung, der Verwendung geeigneter ökologischer Elemente, der Anlage eines Regenrückhaltebeckens sowie der Anlage von Solaranlagen so gering wie möglich gehalten werden.

G.1 Art der Bebauung

Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine Nutzung festgesetzt.

Im Geltungsbereich wird die Fläche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Der unter § 8 Abs. 2 BauNVO, Punkt 3 (Tankstellen), sowie die Punkte 1-3 unter § 8 Abs 3 genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

G.2 Maß der Bebauung

Unter Berücksichtigung von § 17 BauNVO, sowie § 19 und § 20 der BauNVO wird im Gewerbegebiet eine zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0, sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Die Grünflächenanzahl (GÜZ) ist, analog zum angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fröhstockheim“, mit 0,3 festgesetzt.

Eine offene Bauweise ist zugelassen.

In den GE-Flächen ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs 4 BauNVO zugelassen. Gebäude dürfen auch mit einer Länge von über 50,00 m errichtet werden.

G.3 Bauweise

Die maximale zulässige Traufhöhe beträgt maximal 9,00m. Die Maximale Gebäudehöhe beträgt 12,00m. Beide Werte sind auf den jeweiligen Bezugspunkt in der Mitte der Fläche bezogen.

G.4 Vollgeschosse

Es sind zwei Vollgeschosse zugelassen.

G.5 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

Zugelassene Dachformen sind Flach- und Pultdächer, sowie flachgeneigte Dächer. Für Pultdächer beträgt die Dachneigung 14° - 30°. Für Foliendächer beträgt die Minstdachneigung 4°.

Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten (naturrot, rotbraun), sowie dunkelgrauen Farbtönen zu gestalten. Andere Farbtöne sind unzulässig. Flachgeneigte Dächer sind als Foliendach zulässig.

Begründung

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind nur dachparallel ohne Aufständering dgl. sowie nur in rechteckigen Feldern ohne Abtreppungen zulässig.

Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports sind Flachdächer als Foliendach (begrünt) zulässig.

G.6 Höheneinstellung der Gebäude, Bezugspunkt

Grundsätzlich ist bei der Höheneinstellung der Gebäude vom natürlichen Gelände, bei Abgrabungen vom festgesetzten Gelände auszugehen.

Die Gebäude sind bis zu einer Höhe von 9,00 m zulässig.

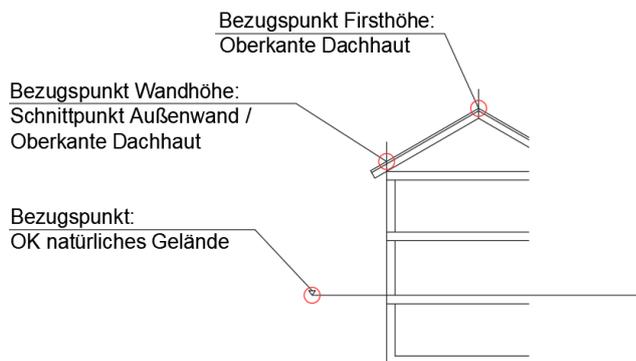
Als oberer Abschluss des Gebäudes gilt der höchste Punkt der Gebäudeanlage.

Anlagen zur Entlüftung oder Abgasableitung, sowie sonstige technische Einrichtungen, die über die Dachhaut hinausragen, bleiben unberücksichtigt.

Die maximal zulässige Bauhöhe für Gebäude und Nebenanlagen beträgt von der Traufe 9,00 m, Gebäudehöhe 12,00 m über OK natürliches Gelände bis zur Außenkante der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika.

Die mittig festgesetzten Bezugspunkte in den beiden Gewerbegebietsflächen geben die Bezugshöhe zur Höheneinstellung der Gebäude an diesem Punkt vor.

Bezugspunkt für die Bauhöhe im Gewerbegebiet ist der topographische Punkt in der Mitte der Gewerbegebietsfläche mit einer Höhe von 232,00 m ü. NN für die nördliche und 240,20 m ü. NN für die südliche Fläche.



G.7 Fassadengestaltung

Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne d.h. keine rein weißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden. Grelle fernwirkende Farben sind unzulässig.

Eine teilweise Begrünung von Fassadenflächen wird empfohlen.

Die Gebäude sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

Begründung

G.8 Geländeänderungen

Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke / des Grundstücks ist grundsätzlich zu erhalten.

Zwischen Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Auffüllungen nur bis maximal Oberkante Straße zulässig.

Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist niveaugleich zu gestalten.

Die Terrassierung des Geländes, Aufschüttungen und Abtragungen sind nur zur Einstellung des Gebäudes und Lagerflächen bis max. 2,00 m zulässig.

G.9 Aufschüttungen und Abtragungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Grundstück erforderlich sind, dürfen auf dem Grundstück angelegt werden.

G.10 Unzulässige Anlagen

Unzulässig sind:

- Blechgaragen und provisorische Gebäude
- Fassaden: äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen
- Böschungen steiler als 1 : 1,5
- Sockel als Einfriedung
- Grundstückszufahrten und -zugänge im Bereich der öffentlichen Parkplätze sowie der öffentlichen Grünflächen und der oberirdischen Teile der Versorgungseinrichtungen
- Kies- und Steingärten mit einem Bepflanzungsanteil (Pflanzendecke) < 70%
- unbeschichtete Metalldacheindeckungen wie z.B. Kupfer, Zink, Blei

G.11 Einfriedungen

Zulässig sind:

- ohne Einzäunung
- Hecken (Laubgehölze)
- Holzzäune
- Metallzäune (ausgenommen Stacheldraht)
- Maschendrahtzäune als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen ausschließlich mit einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze in Verbindung mit einem Heckenpflanzstreifen aus heimischen Gehölzen zwischen Straßenrand und Zaunanlage

Die Höhe beträgt max. 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, max. 2,00 m zu den übrigen Grenzen.

Begründung

Einfriedungen entlang von öffentlichen Grünflächen, landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen sind um 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

G.12 Bepflanzung / Begrünung

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Bewuchs zu fördern, zu pflegen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen.

Die Grünordnung (Anlage 3) mit den Pflanzgeboten ist zu beachten.

Grünstreifen und Randbegrünungen sind von jeglicher sonstigen Nutzung freizuhalten.

Die Randbegrünung eignet sich zur Anlage von Steinhaufen oder Trockenmauern. Weiterhin kann eine Unter- und Vorpflanzung der Hecke mit heimischen Blütenstauden und heimischen Bodendeckern erfolgen oder eine Blumenwiese zwischen Rasen und Hecke angelegt werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der zielgerichteten Begrünung des Baugebiets. Diese soll unter Beachtung naturschutzfachlicher Erfordernisse die Lebensqualität im Planungsbereich erhöhen, das Landschaftsbild schützen, sowie das Kleinklima verbessern.

Die Verwendung von gebietsheimischen (autochthonen) Gehölzen und Ansaaten dient der optimalen Standort- und Klimaanpassung der Pflanzen an die regionalen Bedingungen sowie einem hohen Nutzen für die heimische Fauna, die an gebietsheimische Pflanzen besonders angepasst ist.

Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen.

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen.

Dargestellte Standorte für Baum-Neupflanzungen sind in Bezug auf ihre Lage unverbindlich.

Die grünordnerischen Festsetzungen mit den Pflanzgeboten sind zu beachten.

Randbegrünungen sind von jeglicher, sonstiger Nutzung freizuhalten.

Die Bekämpfung von Neophyten und Giftpflanzen hat in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

G.13 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen wird in Retentionsbecken gesammelt und gedrosselt der Kanalisation zugeführt.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird angeregt, anfallendes Dachflächenwasser in Regenauffangbehältern zu sammeln und zu nutzen. Die Größe des Behälters nach dem Arbeitsblatt DWA A117 zu bemessen. Das Arbeitsblatt DWA A 102 ist zu beachten.

Begründung

Für stärkere Regenfälle muss ein Notüberlauf in das Regenrückhaltebecken vorgesehen werden.

Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

Falls eine Drainageleitung verlegt wird, darf diese nur in den geplanten Regenwasserkanal eingeleitet werden. Das Einleiten von Hang- und Schichtenwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten.

Private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster). Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

Für Versickerungseinrichtungen ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01. Januar 2000 mit Änderung vom 01.10.2008 zu beachten.

G.14 Photovoltaik und Sonnenkollektoren

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind dachparallel in rechteckigen Feldern, ohne Aufständigung dgl. zulässig.

First und Traufe sind freizuhalten.

G.15 Wasserhaltung

Wenn ein Kellergeschoss realisiert wird und in das Erdreich eingegraben wird, ist das Gebäude vor anfallendem Schichten- und Hangwasser zu schützen. Um eine Gefährdung des Gebäudes durch breitflächigen Oberflächenabfluss bei Starkniederschlägen aufgrund der hängigen Lage des Baugebietes zu vermeiden, sollten Bauwerksöffnungen, wie Fenster und Türen mind. 0,30 m über der Geländeoberkante liegen.

G.16 Oberboden

Das Abschieben des Oberbodens ist nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel (Brutzeit = Anfang April bis Mitte Juli) durchzuführen. Werden Baugrundstücke brach liegengelassen, dürfen diese nur außerhalb der Brutzeit gemäht oder gemulcht werden.

Nicht benötigter Mutterboden ist vorrangig zur Bodenverbesserung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in der Gemarkung zur Verfügung zu stellen (§ 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

Begründung

H. Erschließung

H.1 Versorgungsleitungen

H.1.1 Kanalisation

Die Entwässerung des Gewerbegebietes soll im Trennsystem erfolgen. Berechnungs- und Bemessungsgrundlagen sind gemäß den einschlägigen Arbeits- und Merkblättern der DWA sowie den anerkannten Regeln der Technik zu wählen.

In dem Gewerbegebiet entstehen Lagerflächen ohne sanitäre Anlagen. es ist kein Anschluss an den Schmutzwasserkanal vorgesehen. Der nächstgelegene Schmutzwasserkanal befindet sich in der Straße „Am Wald“.

Das anfallende Oberflächenwasser wird auf den Lagerflächen über Sinkkästen und Einlaufrinnen gesammelt. Das Niederschlagswasser der südlichen Lagerfläche wird in ein neu zu errichtendes Retentionsbecken zugeführt. Aus dem Retentionsbecken wird das gesammelte Oberflächenwasser gedrosselt (10,5 l/s) in ein weiteres, bereits vorhandenes, Retentionsbecken geleitet.

In dem vorhandenen Retentionsbecken werden das Oberflächenwasser der nördlichen Lagerfläche und der Drosselabfluss des neu zu errichtenden Retentionsbeckens zusammengeführt und gedrosselt (22 l/s) in den Regenwasserkanal in der Straße „Am Wald“ eingeleitet. Der Drosselabfluss des Retentionsbeckens wird von 10,4 l/s auf 22 l/s erhöht.

Falls eine private Drainageleitung verlegt wird, darf diese nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Das Einleiten von Hang- und Schichtenwasser in den Schmutzwasserkanal ist ebenfalls verboten.

Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

H.1.2 Wasserversorgung

Ein Trinkwasseranschluss ist für die Lagerfläche nicht vorgesehen.

Sollte im späteren Verlauf eine Trinkwasserversorgung entstehen, kann das gesamte Gebiet an die gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden, die dann im Geltungsbereich erweitert wird.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die Richtlinien und Arbeitsblätter des DVGW zu beachten. Der Löschwasserbedarf beträgt 48 m³/h für 2 h.

H.1.3 Stromversorgung und Beleuchtung

Die Gemeinde Rödelsee wird mit elektrischer Energie der N-Ergie AG, Nürnberg versorgt. Am Rande des Geltungsbereiches, auf dem Wirtschaftsweg Fl.Nr. 309/2 und 308, sowie innerhalb des Geltungsbereiches, Fl.Nr. 310/1, ist eine Stromleitung der N-Ergie AG vorhanden.

Zur Versorgung des Gebietes werden neue Leitungen verlegt.

Begründung

Die Beleuchtung wird im Zuge der Erschließungsplanung geplant. Bei der Wahl der Leuchtmittel werden vorzugsweise insektenfreundliche Leuchtmittel ausgewählt.

H.2 Straßen und Wege

Die geplanten Lagerflächen sind teilweise neu herzustellen. In dem nördlichen GE-Gebiet ist bereits eine Lagerfläche hergestellt.

Die Lagerfläche wird über den östlichen Wirtschaftsweg angebunden. Für die Erschließung über den Wirtschaftsweg liegt eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Rödelsee und dem Investor vor.

Der Wirtschaftsweg wird im Zuge der Erschließung von dem Investor ausgebaut.

Sämtliche Wege und Flächen im Geltungsbereich werden private Flächen, so dass der Unterhalt der Flächen durch den Investor durchgeführt wird.

H.3 Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die kommunale Abfallwirtschaft des Landkreises Kitzingen sichergestellt. Die Wendeanlagen sind auf dem Grundstück nicht erforderlich. Die Abfälle werden an die Straße „Am Wald“ gebracht.

H.4 Feuerwehr

Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr ist, soweit erforderlich, entsprechend der Erweiterung des bebauten Gebietes zu ergänzen. Der zuständige Kreisbrandrat wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um eine Stellungnahme gebeten. Die Feuerwehren der Ortsteile Rödelsee und Fröhstockheim sind erst kürzlich mit neuen Feuerwehrfahrzeugen ausgestattet worden.

H.5 Geothermie

Geothermie ist grundsätzlich zugelassen.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis dafür muss vom Grundstückseigentümer rechtzeitig beantragt werden.

H.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis 9,0 m zulässig, dürfen die Gesamthöhe der Gebäude jedoch nicht überragen.

Die Anlagen sind so zu installieren, dass Blendwirkungen für die Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße KT 13 ausgeschlossen werden können.

Begründung

I. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten der Erschließung trägt im vollen Umfang der Auftraggeber als Initiator und Vorhabensträger der Maßnahme. Dieses ist mittels eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Rödelsee und dem Vorhabensträger geregelt.

Somit entfällt die sonst im Rahmen des Bebauungsplanes übliche Kostenermittlung.

J. Grünordnung und Ausgleichsflächen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten.

J.1 Grünordnung

Angaben hierzu werden in einer gesonderten Grünordnung des Fachbüros Kaiser + Juritza, Würzburg gemacht. Die Grünordnung wird als Anlage 3 der Begründung Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

J.3 Ausgleichsflächen, Flächenbilanz

§ 1a BauGB (vgl. auch § 18 BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Nach der gesetzlichen Definition im Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen.

Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft – quantitativ, qualitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet – erreicht werden kann. Das gemeindliche Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden. Die Gemeinden sind gehalten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung.

Angaben hierzu werden in einer gesonderten Ausgleichsflächenermittlung des Fachbüros Kaiser + Juritza, Würzburg gemacht. Die Ermittlung der Ausgleichsflächen wird als Anlage 3 der Begründung Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Begründung

K. Emissionen und Immissionen

Von dem nördlich des Plangebietes liegenden Gewerbegebiet sind nutzungsübliche Geräuschemissionen zu erwarten und hinzunehmen.

Von der ca. 240 m nördlich des Planungsbereichs vorbeiführenden Kreisstraße KT13 ist bzgl. der Verkehrsbelastung von Verkehrslärm auszugehen.

Die amtliche Verkehrsbelastung DTV (62279709) beträgt:

DTV 2010 (62279709)
- 4.528 Kfz/24h
- 219 Kfz/24h SV

DTV 2015 (62279709)
- 4.264 Kfz/24h
- 283 Kfz/24h SV

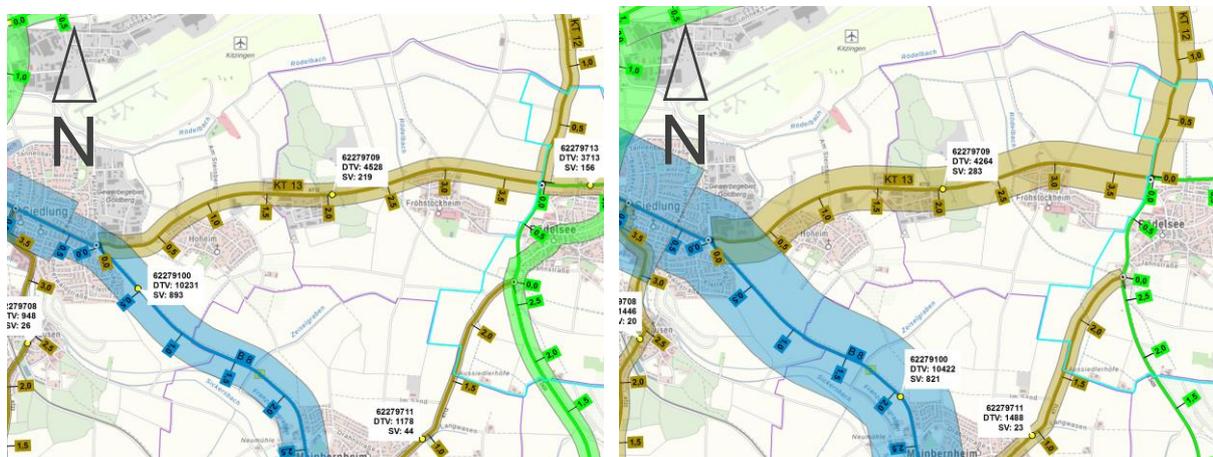


Abb. 3 & 4: Ausschnitt Verkehrsmengenkarte 2010 & 2015, Bayerische Straßenbauverwaltung (Stand 22.04.2022)

Es sind voraussichtlich keine Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich.

Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

L. Artenschutzrechtliche Prüfung

L.1 Artenschutzrechtliche Situation im Planungsbereich

Eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine Verträglichkeitsabschätzung ist für das Plangebiet bereits beauftragt. Die Unterlagen werden nachgereicht und werden als Anlage 4 der Begründung Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

L.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Schonende Bauausführung:

Begründung

- **Baufeldbeschränkung:** Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Plangebietes angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zulässig.
- Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich (Stand der Technik, z. B. Natriumdampfhochdrucklampen für die Beleuchtung), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist - soweit eine Beleuchtung erforderlich ist.

Baufeldräumung Ackerflächen:

Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abschieben des Oberbodens muss nachgewiesen werden, dass keine aktiv genutzten Feldhamsterbaue oder aktuelle Bruten von Feldvögeln auf der Fläche vorhanden sind.

Bei vorhandenen Feldhamsterbauen ist eine fachgerechte Umsiedlung in zulässigen Zeitfenstern vorzunehmen.

- Kontrolle auf Besatz vor Abschieben des Oberbodens nach Ende der Winterruhe ab Anfang Mai oder Ende Juli bis Mitte August / Anfang September (nach Getreideernte, vor Umbruch des Ackers).
- Bei Baubeginn im Frühjahr kann vorbereitend bis zum 01. März eine Schwarzbrache (vegetationsfreier, geegter Zustand) hergestellt werden, um die Attraktivität für den Feldhamster und für Feldvögel zu reduzieren. Voraussetzung dafür ist aber, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft Felder mit ausreichender Deckung (Wintergetreide) vorhanden sind, in die Tiere abwandern können.
- Zeitfenster für evtl. Umsiedlung: Im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe und vor Beginn der Reproduktionsphase und im Spätsommer nach Abschluss der Jungenaufzucht und vor Beginn der Winterruhe.
- Bei der Baufeldfreistellung im Frühjahr sind neben Feldhamsterbauen auch aktuelle Vogelbruten zu kontrollieren. Wenn vor Beginn der Brutzeit der Feldvögel (ab Anfang März) keine Schwarzbrache hergestellt werden kann, da es in der Umgebung keine Ausweichflächen für den Hamster gibt, wird empfohlen, das Baufeld mit Stecken mit Flatterband zu bestücken, um Feldvögel von einer Brut abzuhalten.

Baufeldräumung Gehölze:

- So weit möglich, Erhalt der Gehölze im Rahmen der Ausführungsmaßnahmen.
- Fällen der Gehölze nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel. Bei fachgutachterlichem Ausschluss aktueller Bruten, kann bei der unteren Naturschutzbehörde auch ein Fällen außerhalb dieser Zeiten beantragt werden.

Ökologische Baubegleitung

- Die Überwachung, Dokumentation und Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

Das Abschieben des Oberbodens ist nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel (Brutzeit = Anfang April bis Mitte Juli) durchzuführen. Werden Baugrundstücke brach liegengelassen, dürfen diese nur außerhalb der Brutzeit gemäht oder gemulcht werden.

Begründung

L.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG sind durchzuführen:

V1 Bauzeitenbeschränkung: Rodung von Gehölzen

Zum Schutz gehölzbrütender Vogelarten sind Gehölze falls notwendig nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar, zu roden.

V2 Bauzeitenbeschränkung: Baufeldräumung

Die Baufeldräumung darf zum Schutz von Bodenbrütern nicht während der Hauptbrutzeit von Anfang März bis Ende Juni begonnen werden. Sollte ein Bauherr zwingend innerhalb der Vogelbrutzeit nötig sein, ist die Bauparzelle vorher auf mögliche Vorkommen von Vogelbruten abzusuchen. Alternativ sind die Acker- und Wiesenflächen sowie Saumstrukturen ab März bis zum Baubeginn regelmäßig, mind. alle 2 Wochen, umzubereiten.

M. Hinweise

M.1 Bodendenkmalpflege

Im Gemeindebereich von Rödelsee ist das Vorkommen von Bodendenkmälern (Art. 1 Abs. 4 BayDSchG) nachgewiesen. Art, Ausdehnung, Zustand oder Bedeutung dieser Denkmäler ist in der Regel nicht erforscht.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Denkmäler bekannt.

Gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Würzburg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 BayDSchG).

aufgestellt:

Würzburg, 21.04.2022

.....
Martin Czasch
Geschäftsführer
IntraProfil Bausysteme GmbH
Am Wald 7; 97348 Rödelsee

.....
Steffen Röscher Dipl.-Ing. (FH)
Architekt, Stadtplaner, Beratender Ingenieur
rö ingenieure gmbh

Begründung

Anlage 1

Umweltbericht vom 21.04.2022



Gemeinde Rödelsee
An den Kirchen 2
97348 Rödelsee

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Fa.Intraprofil, Fröhstockheim

Anlage 1: Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Status: Vorentwurf
Index 1-0-0, Version 21.04.2022

Bebauungsplan LA01
Index 1-0-0 vom 21.04.2022

rö ingenieure gmbh

Moltkestraße 7
97082 Würzburg

Telefon +49 931 497378-0
info@roe-ingenieure.de
www.roe-ingenieure.de

Umweltbericht

Veränderungsnachweis

Index	Datum	Name	Änderung
1-0-0	21.04.2022	kp	Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	3
1.1. Inhalt und Ziele	3
1.2. Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachpläne	4
1.3. Grundlagen der Umweltprüfung	4
1.4. Beschreibung der verwendeten Methodik	5
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung	5
2.1. Ökologische Auswirkungen	5
2.2. Bestandsbilder	5
2.3. Schutzgüter	6
2.3.1. Schutzgut Klima / Lufthygiene	6
2.3.2. Schutzgut Boden	7
2.3.3. Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	8
2.3.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	9
2.3.5. Schutzgut Landschaft	9
2.3.6. Schutzgut Mensch	10
2.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
2.4. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	12
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	12
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	13
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	13
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	13
7. Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	14
8. Zusammenfassung	14

Umweltbericht

1. Einleitung

Die Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 (EAG Bau v. 24.06.2004; BGBL I, S.1359) setzt die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung um. Im Zuge dieser Überarbeitung wurde auch das städtische Bauleitplanverfahren bezüglich der Berücksichtigung der Umweltbelange neu strukturiert und für alle Bauleitpläne ist grundsätzlich eine Umweltprüfung erforderlich.

Der Umweltbericht ist das zentrale Dokument der Umweltprüfung, das die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Einbindung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange bildet und so eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Kommune ermöglicht. Die Umweltprüfung ist mit dem Umweltbericht in das Bauleitplanverfahren eingebunden. Der Untersuchungsumfang und der Detaillierungsgrad bezüglich der verschiedenen Schutzgüter, auch ihre Wechselwirkungen untereinander, ist unter Abstimmung mit den Fachbehörden und Trägern sonstiger öffentlicher Belange festzulegen.

Die Grundlage für den Inhalt des Umweltberichtes ist die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Der Umweltbericht stellt im Wesentlichen den Bestand und die möglichen Umweltauswirkungen durch den Bau und den Betrieb der geplanten Vorhaben dar. Bei der Bewertung der Auswirkungen müssen die Möglichkeiten der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs durch entsprechende Maßnahmen aufgezeigt werden. Hierzu ist auch die potenzielle Entwicklung des Gebietes ohne Planung zu bewerten und mögliche Planungsalternativen zu klären. Der Umweltbericht ist am Ende nochmals allgemeinverständlich zusammenzufassen.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung des Bauleitplanverfahrens.

1.1. Inhalt und Ziele

Die Gemeinde Rödelsee hat die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fa. Intraprofil Fröhstockheim“ beschlossen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan zielt auf die dringend notwendige Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche der Firma Intraprofil ab. Umfang und Art der Planung sind in der Begründung zum Bebauungsplan und der Vorhaben- und Betriebsbeschreibung ersichtlich. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 310, 310/1, 310/2 in der Gemarkung Rödelsee.

Umweltbericht

1.2. Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachpläne

Hierzu finden die einschlägigen Regelungen der Bauleitplanung wie

- Baugesetzbuch
- Naturschutzgesetze
- Immissionsschutzgesetze
- Abfall- und Wassergesetze
- Bundes-Bodenschutzgesetz

ihre Anwendung.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fa. Intraprofil, Fröhstockheim“ werden in der Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche (Anlage 3) unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgesetzt.

Es wird eine umfangreiche Grünordnung festgesetzt (Anlage 3).

1.3. Grundlagen der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung erfolgt durch die Gemeinde Rödelsee. Es wird auf die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt sowie die umliegende Bebauungsstruktur eingegangen. Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie z.B. das Baugesetzbuch und die Naturschutzgesetzgebung wurden entsprechend berücksichtigt.

Das Planungsvorhaben folgt den Zielstellungen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sowie des Regionalplanes 2 – Region Würzburg. Im Regionalplan, Region (2) Würzburg, sind für das konkrete Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) werden für das Gemeindegebiet mehrere Zielstellungen formuliert:

- Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen
- Entwicklung der übrigen Bachtäler zu naturnahen Lebensräumen und Vernetzungsstrukturen
- ggf. Wiederherstellung eines naturnahen Gewässerbettes, Förderung des naturnahen Uferbewuchses entlang der Fließgewässer und begradigter Bachabschnitte

Im Plangebiet befinden sich keine Streuobstbestände oder andere Biotopflächen.

Südlich des Geltungsbereiches grenzt ein Vogelschutzgebiet (Schutzgebiete des Naturschutzes) an. Das Vogelschutzgebiet ist als „*Südliches Steigerwaldvorland*“ (DE6227471.12) mit einer Fläche von ca. 5.467 m² kartiert.

Umweltbericht

1.4. Beschreibung der verwendeten Methodik

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden drei Wertigkeiten unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

Es folgt die Aufzählung der betroffenen Schutzgüter mit verbal-argumentativer Darstellung. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1. Ökologische Auswirkungen

Die ökologischen Auswirkungen des Projektes lassen sich in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen und Folgewirkungen unterscheiden.

Baubedingte Wirkungen:

Zu den baubedingten Wirkungen zählen jene Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und der örtlichen Wirkungszusammenhänge, die durch und während der eigentlichen Bauarbeiten verursacht werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass beim geplanten Bauvorhaben keine gravierenden baubedingten Wirkungen über die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme räumlich hinausgehen.

Baubedingte Wirkungen bestehen durch die Gefahr von Schadstoffeinträgen (z.B. Betriebs- und Schmierstoffe von Baumaschinen).

Anlagebedingte Wirkungen:

Anlagebedingte Wirkungen werden durch die Anlage der Gebäude und die Verkehrsflächen verursacht. Sie wirken sich durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung mit dem dadurch bedingten Funktionsverlust von Potentialen aus.

Eine weitere anlagebedingte Wirkung des Bauvorhabens ist die langfristige Umwandlung von Teilflächen von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen in private Grünflächen.

Betriebsbedingte Wirkungen:

Als betriebsbedingte Wirkungen werden Veränderungen definiert, die durch Betrieb und Unterhaltung des Wohn- und Mischgebietes ausgelöst werden. Zu den betriebsbedingten Auswirkungen zählen Lärm- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge.

2.2. Bestandsbilder

Nachfolgend sind Bestandsbilder der landwirtschaftlichen Flächen (Stand April 2022) dargestellt.

Umweltbericht



Abb. 1: Bestand: bestehende nördliche Lagerfläche



Abb. 2: Bestand: Blick von Südost nach Nordwest über Erweiterungsfläche



Abb. 3: Bestand: bestehender Wirtschaftsweg westlich des Geltungsbereiches



Abb. 4: Bestand: Blick von Norden nach Süden über das Grundstück FI.Nr. 310/2

2.3. Schutzgüter

Es folgt die Aufzählung der betroffenen Schutzgüter mit verbal-argumentativer Darstellung. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.3.1. Schutzgut Klima / Lufthygiene

Bestand und Vorbelastungen

Die vorhandene Ackerfläche wirkt als Kaltluftentstehungsgebiet. Die Geländeneigung begünstigt in geringem Maße die flächige Ausbreitung.

Auswirkungen

Durch Versiegelungen für Lager und Verkehrsflächen kann es zu einer Beeinträchtigung der klimatischen Funktionen des Planungsgebietes kommen. Richtung Süden, Westen und Osten wird eine Randeingrünung mit einer Breite von 10m festgesetzt. Die angestrebte

Umweltbericht

Randeingrünung soll ein differenziertes Mikroklima schaffen, welches für differenzierte Temperaturabstufungen und Verhinderung des Luftabflusses sorgen wird. Aufgrund der Vorbelastung und in Bezug auf den Anteil von ca. 28% an Grünflächen im Geltungsbereich werden keine erheblichen Beeinträchtigungen für das örtliche Klima festgestellt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes, sowie die Gehölzpflanzungen am Rand und innerhalb des Planungsgebietes wirken sich eingriffsmindernd in Bezug auf Klima und Lufthygiene des Planungsgebietes aus. Die Gehölze filtern Luftschadstoffe aus, tragen zur Luftbefeuchtung sowie -kühlung bei und vermindern eine Aufheizung des Gebietes.

Ergebnis

Die o. g. Festsetzungen des Grünordnungsplanes wirken sich eingriffsmindernd aus. Es kann ein Defizit in Bezug auf die klimatische Funktion erhalten bleiben, das aufgrund der festgeschriebenen Maßnahmen auf der geringen Grünfläche zur Vermeidung als erheblich beurteilt werden kann.

2.3.2. Schutzgut Boden

Bestand und Vorbelastungen

starke Hanglage von Süd nach Nord; der Baugrund, sowie die Versickerungsfähigkeit wurden bisher nicht genauer untersucht.

Derzeit werden die Flächen intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet, daher ist bei zeitweise vegetationsfreien Böden von starker Erosion auszugehen.

Auswirkungen

Durch die zugelassene Lagerfläche werden die Flächen verändert und dauerhaft versiegelt; es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Erdmassen zwischengelagert werden.

Durch den Betrieb auf der Lagerfläche entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen des Bodens. Das Oberflächenwasser wird gesammelt gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ ist begrenzt auf 0,50. Die Grundflächenzahl wird durch Ausgleichsmaßnahmen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Zuge des Erschließungsfortschritts kompensiert.

Maßnahmen zur Vermeidung betreffen die Aufrechterhaltung der Ausgleichsfunktion des Bodens im Wasserhaushalt durch Minimierung des Flächenverbrauches. Es wird festgesetzt, dass Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege wasserdurchlässig zu gestalten sind.

Umweltbericht

Ergebnis

Es sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3.3. Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Bestand und Vorbelastungen

In dem überplanten Gebiet befindet sich kein Wasserlauf. Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Die Grundwasserverhältnisse wurden nicht untersucht. Im Zuge der Erschließungsplanung wird ein Baugrundgutachten erstellt.

Das Tagwasser wird über Wirtschaftswege und vorhandene Gräben am östlichen Rand des Geltungsbereiches abgeführt.

Auswirkungen

Durch Versiegelungen und Ableitung von Oberflächenwasser ist eine Verringerung der Grundwasserneubildungsfunktion durch die Baumaßnahmen zu erwarten. Aufgrund der Wertigkeit der Bestandssituation ist eine mittlere Beeinträchtigung abzuleiten. Erhebliche Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität ergeben sich nach aktuellem Wissensstand nicht.

Der Versiegelungsgrad ist durch die Grundflächenzahl begrenzt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung haben die Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs zum Ziel.

Es wird festgesetzt, dass Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege wasserdurchlässig zu gestalten sind.

Es wird angeregt, dass das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen nach den entsprechenden Regeln der Technik innerhalb des Baugrundstückes mittels einer Zisterne zu sammeln und zu nutzen ist.

Anfallendes Niederschlagswasser von Lagerflächen wird in Sinkkästen gesammelt und über Retentionsbecken gedrosselt dem Kanal zugeführt.

Ergebnis

Durch Festsetzungen und Empfehlungen können die Eingriffe in den Wasserhaushalt zum Teil reduziert werden. Aufgrund der mittleren Bedeutung des Bestandes wird der Eingriff für die Grundwasserbildung als gering beurteilt. Kompensationsmaßnahmen sind für dieses Schutzgut somit nicht erforderlich.

Umweltbericht

2.3.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Bestand und Vorbelastungen

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es ist keine Rand- oder Zwischenbegrünung (Bäume, Heckenstreifen o.ä.) vorhanden.

Natura 2000 Gebiete und FFH-Gebiete werden nicht berührt. Altlasten sind keine bekannt.

Südlich des Geltungsbereiches grenzt ein Vogelschutzgebiet (Schutzgebiete des Naturschutzes) an. Das Vogelschutzgebiet ist als „Südliches Steigerwaldvorland“ (DE6227471.12) mit einer Fläche von ca. 5.467 m² kartiert.

Im Geltungsbereich sind keine Biotope kartiert.

Auswirkungen

Im Hinblick auf Tiere und Pflanzen kommt es überwiegend zu einer mittleren bis geringen Beeinträchtigung durch Überbauung.

Auf der Grundlage des aktuellen Informationsstandes sind erhebliche Beeinträchtigungen streng geschützter Arten, der biologischen Vielfalt sowie von überörtlich bedeutenden Wanderungskorridoren von Tierarten nicht festzustellen.

Eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, sowie eine Verträglichkeitsabschätzung wurden beauftragt. Ein Ergebnis der Untersuchung steht noch aus.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen sehen landschaftliche Gehölzpflanzungen am südlichen und westlichen Außenrand des Geltungsbereiches sowie eine zwei- bis dreireihige Heckenbepflanzung vor. Hierdurch entstehen neue Lebensräume höherer Wertigkeit.

Ergebnis

Es sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten, die durch die Pflanzungen kompensiert werden.

2.3.5. Schutzgut Landschaft

Bestand und Vorbelastungen

Das Landschaftsbild wird durch eine relativ ausgeräumte, weitgehend strukturarme landwirtschaftliche Ackerflur bestimmt und weist derzeit keine landschaftsprägenden Strukturen auf.

Gegenüber dem Wirtschaftsweg im Osten erstreckt sich ein Waldgebiet. Westlich und südlich des Geltungsbereiches sind weitere Ackerlandflächen vorhanden. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich das Gewerbegebiet Fröhstockheim.

Umweltbericht

Auswirkungen

Das östlich verlaufende Waldgebiet, sowie der östliche und südliche Wirtschaftsweg sind eine natürliche Einfassung und Abgrenzung des Gebietes. Durch die leichte Hanglage Richtung Norden, die Abgrenzung durch das Waldgebiet und die Wirtschaftswege sowie die bestehende Bebauung im Norden werden die neuen Gebäude nicht weithin sichtbar werden.

Durch die unmittelbar angrenzende Bebauung im Gewerbegebiet, wird die Beeinträchtigung nicht als erheblich beurteilt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur landschaftlichen Einbindung des Geländes sind im Bebauungsplan am Rand des Geltungsbereiches Pflanzungen vorgesehen. Die Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe tragen ebenfalls dazu bei, die Beeinträchtigungen zu minimieren bzw. zu relativieren.

Ergebnis

Aufgrund des Umfangs der grünordnerischen Maßnahmen (Randeingrünung) verbleiben keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut.

2.3.6. Schutzgut Mensch

- Verkehrslärm

Bestand und Vorbelastungen

Das überplante Gebiet liegt in 240 m Entfernung zur Kreisstraße KT13. Die amtliche Verkehrszählung an der Zählstelle 62279709 aus dem Jahr 2015 hat eine Verkehrsbelastung von DTV = 4.264 Kfz/24h festgestellt. Der Schwerverkehr wird mit 283 Kfz/24h festgestellt.

Der Geltungs- und Änderungsbereichs liegt im sog. „Sektor II“ des beschränkten Bauschutzbereichs des Flughafens Kitzingen I gemäß §§ 17, 13 LuftVG.

Auswirkungen

Mit Bau- und Betriebsbedingten Lärmbelastungen ist tagsüber zu rechnen. Der Verkehr an der Staatsstraße durch die Ausweitung der Lagerfläche wird zunehmen.

Der Fluglärm wird durch die zusätzliche Lagerfläche voraussichtlich nicht zunehmen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Aufgrund der geringen Lärmauswirkungen des Gebietes und der geringen Erhöhung von Verkehrszahlen auf der Kreisstraße KT13 wird davon ausgegangen, dass die keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, zumal die bereits bestehenden Gebäude des Gewerbegebietes eine Abschirmwirkung haben. Die Flächen im Geltungsbereich dienen als Lagerflächen.

Es sind keine baulichen Maßnahmen vorgesehen.

Umweltbericht

Ergebnis

Erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen durch Verkehrslärm werden auf Planungsebene des Bebauungsplanes nicht festgestellt.

- Anlagen- und Gewerbelärm

Bestand und Vorbelastungen

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich das Gewerbegebiet Fröhstockheim mit produzierendem Gewerbebetrieben.

Auswirkungen

Von den bestehenden Gewerbebetrieben sind Lärmeinwirkungen zu erwarten. Die Flächen im Geltungsbereich dienen als Lagerflächen.

Es sind keine baulichen Maßnahmen vorgesehen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die geplanten Lagerflächen haben einen Abstand von ca. 30m, bzw. ca. 100m Abstand zur nächsten Gewerbefläche.

Es sind keine baulichen Maßnahmen vorgesehen.

Ergebnis

Erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen durch Anlagen- oder Gewerbelärm werden auf Planungsebene des Bebauungsplanes nicht festgestellt.

- Lärm von Fluggeräten

Bestand und Vorbelastungen

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich in ca. 1,7km der Flugplatz Kitzingen. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich in ca. 250m ein Landeplatz für Helikopter.

Auswirkungen

Zwischen dem Flugplatz Kitzingen befindet sich ein Waldgebiet, das die Lärmeinwirkungen des Flugplatzbetriebes abschirmt. Der Flugplatz ist ein zivil betriebener Sonderlandeplatz des örtlichen Luftsportclubs, weshalb von einer geringen Aktivität während Werktagen ausgegangen werden kann.

Der Landeplatz für Helikopter ist ein privater Landeplatz und wird selten genutzt.

Es sind daher keine Maßnahmen vorgesehen.

Umweltbericht

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Es sind keine baulichen Maßnahmen vorgesehen.

Ergebnis

Die Beeinträchtigung wird als gering bewertet.

2.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Kulturdenkmäler verzeichnet.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde von der Gemeinde zu beantragen ist.

2.4. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen bzw. sich gegenseitig steigernde nachteilige Umweltauswirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht zu erwarten.

Mit der geplanten Flächenversiegelung und Geländeänderungen im Zuge der Erschließung entstehen nachhaltig negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen (Lebensraumpotenzial, Boden- /Wasserhaushalt) in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Retentionsfähigkeit, Schadstofffilter und Wasserspeicher).

Der Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen wirkt sich nachteilig auf das Landschaftsbild Fläche aus.

Es sind derzeit keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar, die zu weiteren erheblichen Beeinträchtigungen führen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die überplanten Flächen weiterhin intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet werden und gegebenenfalls der Unterboden allmählich durch die landwirtschaftlichen Maschinen verdichtet werden.

Es würden weitere Nebenwirkungen wie ungünstiger Stoffeintrag in Oberflächengewässer durch die Tagwasserableitung und Erosion bei zeitweise vegetationsfreien Böden entstehen.

Es würde keine Grünanlage angelegt und keine Bäume gepflanzt werden.

Die Defizite bei der benötigten Lagerfläche würden bestehen bleiben.

Umweltbericht

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es sind keine Biotop im Geltungsbereich kartiert.

Durch die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen sowie die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwegen werden die Auswirkungen für die Umwelt verträglich gestaltet und Grundwasserneubildung ermöglicht. Dies wird ebenso durch die großzügig gestalteten Grünflächen unterstützt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Ein alternativer Standort für die Erweiterung der Lagerfläche wurde geprüft, kann aber in der Nähe der Fa. Intraprofil nicht realisiert werden. Eine Lagerfläche ist bereits umgesetzt und soll nun erweitert werden. Der Geltungsbereich fügt sich gut an das vorhandene Gewerbegebiet an und weist nur geringe nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter aus.

Alternative Standorte wurden geprüft, waren aber nicht verfügbar.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung verwendet.

Für die Bearbeitung wurde eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, sowie eine Verträglichkeitsabschätzung vergeben.

Es wurden der BayernAtlas sowie die Topografische Karte verwendet.

Die im Rahmen des Verfahrens evtl. zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise von beteiligten Behörden zum Datenbestand bzw. zu den voraussichtlichen zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt werden soweit erforderlich in die Untersuchungen der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

Detaillierte Untersuchungen der relevanten Umweltfaktoren liegen nicht vor, daher sind Kenntnislücken vorhanden.

Umweltbericht

7. Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Überwachung ist keine kontinuierliche Umweltbeobachtung. Vielmehr geht es darum, frühzeitig aus der Durchführung resultierende erhebliche, unvorhergesehene Folgen zu erkennen.

Indirekte Überwachung ist durchaus sinnvoll, ebenso sind fernerkundliche Überwachungsmethoden in Verbindung mit Begehungen und Befragungen sinnvolle Beobachtungsinstrumente.

Für die Überwachung ist die zuständige Fachabteilung der Verwaltungsgemeinschaft zuständig. Die Überwachung ist in den ersten beiden Jahren nach der Inkraftsetzung einmal im Jahr durchzuführen.

Zu überwachen sind folgende Bereiche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen Kompensationsmaßnahmen:

- sind die festgesetzten Anpflanzungs- und Eingrünungsmaßnahmen durchgeführt
- wird die festgesetzte Nutzung eingehalten / sind die Grünflächen von weiteren Nutzungen freigehalten
- werden die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen eingehalten
- gab es unerwartete Konflikte zwischen der festgesetzten Nutzung und benachbarten Nutzungen (z.B. Lärm- oder Geruchsbelästigungen)

Die Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen für den privaten Bereich erfolgt im Rahmen der hoheitlichen Aufgaben der Gemeinde Rödelsee.

8. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben verbleiben.

Die geplante Lagerfläche, die den dringenden Erweiterungsbedarf der Fa. Intraprofil decken soll, wurde im direkten Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet gewählt.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die Grünordnung mit Pflanzgebot sichert die Begrünung des Gebietes.

Ein Monitoring ist in den ersten beiden Jahren nach der Inkraftsetzung einmal im Jahr durchzuführen.

Umweltbericht

Aufgestellt
Würzburg, 21.04.2022

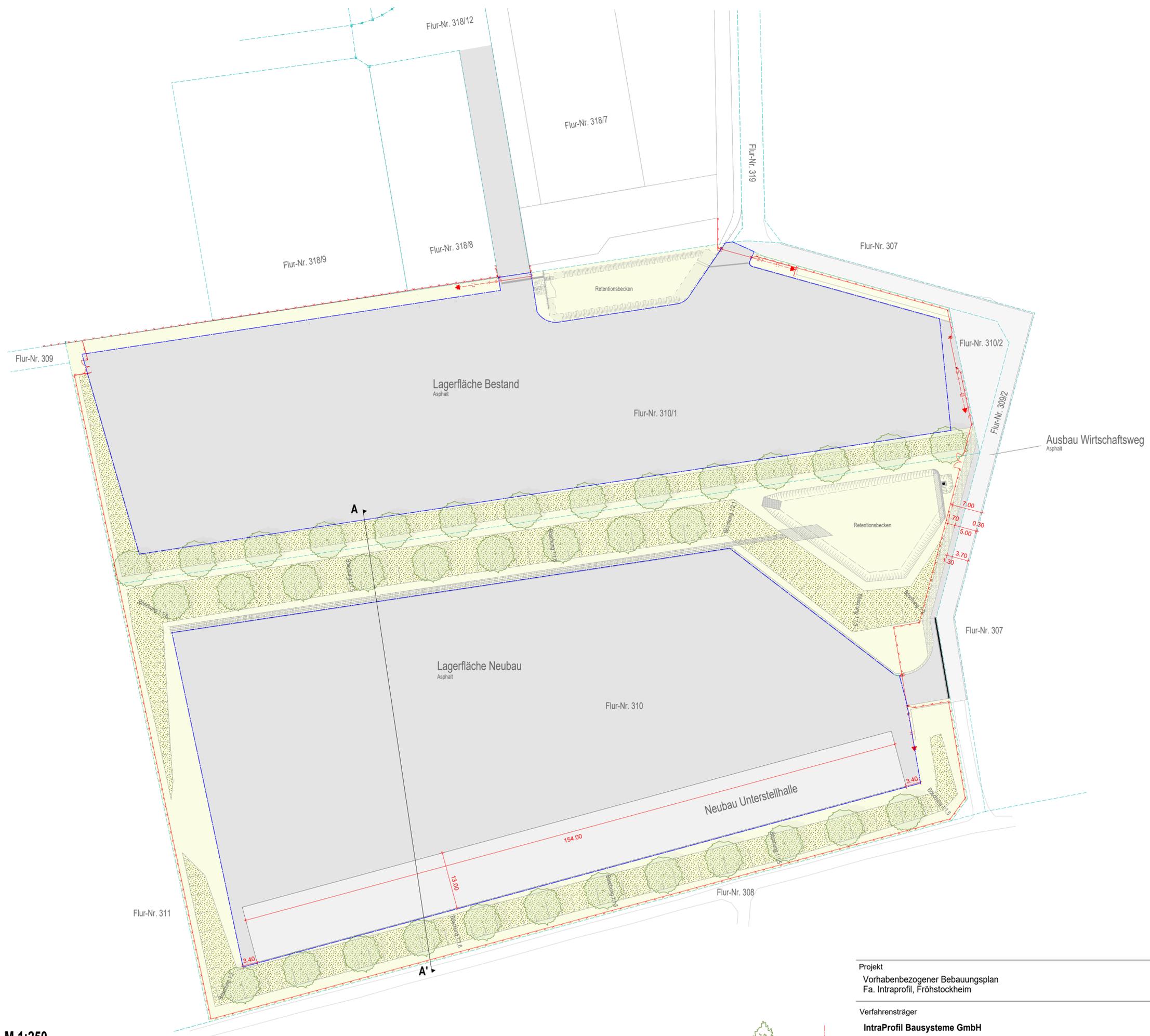
.....
Martin Czasch
Geschäftsführer
IntraProfil Bausysteme GmbH
Am Wald 7; 97348 Rödelsee

.....
Steffen Röscher Dipl.-Ing. (FH)
Architekt, Stadtplaner, Beratender Ingenieur
rö ingenieure gmbh

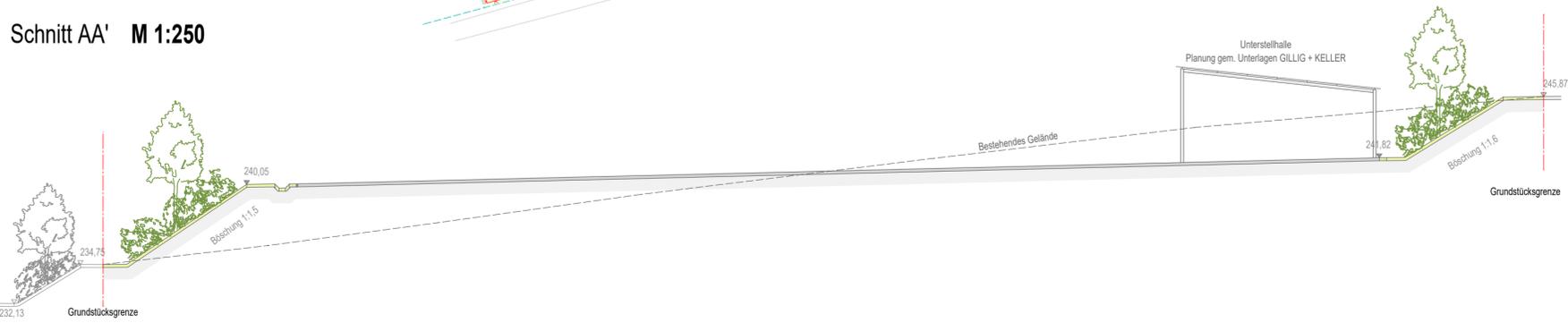
Begründung

Anlage 2

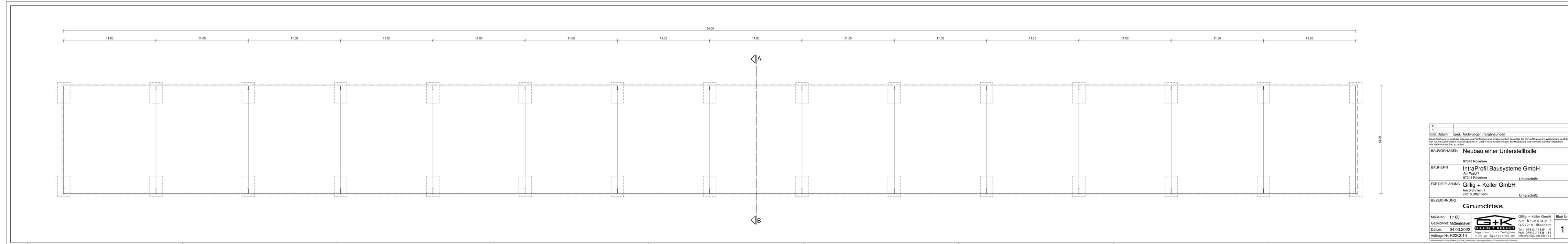
Vorhabens- und Erschließungsplan vom 21.04.2022



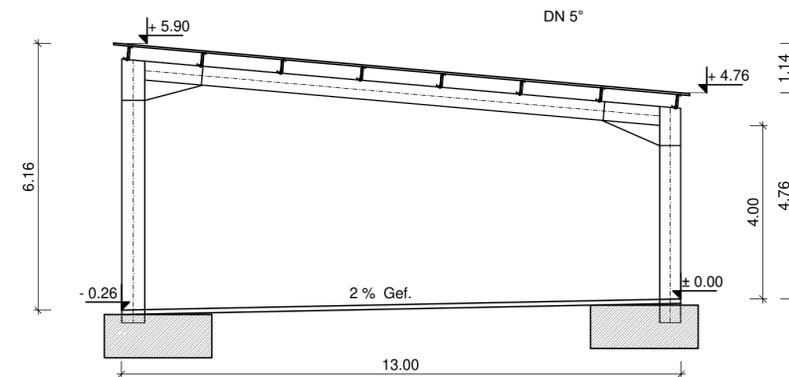
Schnitt AA' M 1:250



Projekt	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Fa. IntraProfil, Fröhstockheim	Maßstab	1 : 500
Verfahrensträger	IntraProfil Bausysteme GmbH Herr Martin Czasch Am Wald 7	Projektnummer	2119
Planinhalt	97348 Rödelsee	Datum	21.04.2022
Planung	Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) Vorentwurf	Bearbeiter	DM
	KAISER + JURITZA + PARTNER Landschaftsarchitekten PartGmbH Textorstraße 14 97070 Würzburg Tel 0931/9913540 info@kaiser-juritza.de www.kaiser-juritza.de	Änderung	



2			
1			
Index	Datum	ges. Änderungen / Ergänzungen	
<small>Diese Zeichnung ist geistiges Eigentum des Planerfolgers und urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung und Weiterleitung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung der F. Gillig + Keller GmbH erfolgen. Bei Mäßigung sind rechtliche Schritte vorbehalten! Alle Maße sind am Blei zu prüfen!</small>			
BAUVORHABEN	Neubau einer Unterstellhalle		
	97348 Rödelsee		
BAUHERR	IntraProfil Bausysteme GmbH		
	Am Wald 7 97348 Rödelsee		
FÜR DIE PLANUNG	Gillig + Keller GmbH		
	Am Brunnlein 1 97215 Uffenheim		
BEZEICHNUNG	Grundriss		
Maßstab:	1:100	Gillig + Keller GmbH Am Brunnlein 1 D-97215 Uffenheim Tel.: 09842 / 9828 - 0 Fax: 09842 / 9828 - 82 info@gilligundkeller.de	Blatt Nr.:
Gezeichnet:	Mittenmayer	G+K GILLIG + KELLER Ingenieurbüro - Fertigung www.gilligundkeller.de	1
Datum:	04.03.2022		
Auftrags-Nr.:	R22C014		



2		
1	22.03.2022	Gefälle eingezeichnet
Index	Datum	geä. Änderungen / Ergänzungen

Diese Zeichnung ist geistiges Eigentum des Planfertigers und urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung und Weiterleitung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung der F. Gillig + Keller GmbH erfolgen. Bei Mißachtung sind rechtliche Schritte vorbehalten! Alle Maße sind am Bau zu prüfen!

BAUVORHABEN	Neubau einer Unterstellhalle	
	97348 Rödelsee	
BAUHERR	IntraProfil Bausysteme GmbH Am Wald 7 97348 Rödelsee	
	Unterschrift:	
FÜR DIE PLANUNG	Gillig + Keller GmbH Am Brunnlein 1 97215 Uffenheim	
	Unterschrift:	
BEZEICHNUNG	SCHNITT A - B	

Maßstab: 1:100	 Gillig + Keller GmbH Am Brunnlein 1 D-97215 Uffenheim Tel.: 09842 / 9828 - 0 Fax: 09842 / 9828 - 82 info@gilligundkeller.de	Blatt Nr:
Gezeichnet: Mittenmayer		2
Datum: 04.03.2022		
Auftrags-Nr: R22C014		

Begründung

Anlage 3

Grünordnung mit Ermittlung des Ausgleichbedarfs vom 21.04.2022

GRÜNORDNUNG

1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 14ff BNatSchG auszugleichen. Die geplante Einzelhandelsbaumaßnahme des Vorhabenträgers IntraProfil GmbH stellt einen solchen Eingriff dar.

Zur generellen Information erfolgt die nachfolgende Erhebung, Bewertung und Flächenbilanz und ist Grundlage für grünordnerische Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Bewertung erfolgt gemäß der Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV):

1.1. Darstellung der Bestandssituation

Die Bauflächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches und die Erschließungsstraße außerhalb des Geltungsbereiches wie folgt:

	Biotop - und Nutzungstyp (Rundung)	m ²	Anteil ca.	Wertpunkte für Schutzgut / Biotop (BayKompV)	Wertigkeit des Geltungsbereiches (Fläche x WP)
Innerhalb des Geltungsbereiches					
1	A11 Acker	26917	93,38 %	2	53834
2	V332 Bankett, Gras	292	1,01 %	3	876
3	V332 Gras, Weg	305	1,06 %	3	915
4	V31 Betonweg	465	1,61 %	0	0
5	V32 landw. Weg, geschottert	223	0,77 %	1	223
Außerhalb des Geltungsbereiches					
6	V32 landw. Weg, geschottert	612	2,13 %	1	612
7	V31 Betonweg	12	0,04%	0	0
SUMME		28826	100,0%		564 60

Der flächenmäßig größte Anteil des Gebietes (mit ca. 93%) ist bzgl. der Eingriffsregelung den Ackerflächen mit den Wertpunkten von 2 zuzuordnen. Die restlichen Flächen mit Banketten, Gras- und Betonwegen sind mit Wertpunkten zwischen 0 und 3 zu bewerten.

1.2. Einstufung der geplanten Nutzung – Ermittlung der Beeinträchtigung und des Kompensationsbedarfs gem. BayKompV

Die Bauflächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches wie folgt:

Ausgangszustand			Wirkung		Kompensationsbedarf (WP)
Biotop - und Nutzungstyp	WP	Beeinträchtigung	B faktor/ Intensität	beeinträchtigte Fläche / m ²	
Acker	2	Überbauung	1	18713	37426
Bankett, Gras	3	Überbauung	1	292	876
Gras, Weg	3	Überbauung	1	305	915
landw. Weg, geschottert	1	Überbauung	1	834	834
Summe					40051

Kompensationsbedarf =

Wertpunkte (Ausgangszustand) x Beeinträchtigungsfaktor x beeinträchtigte Gesamtfläche

1.3. Ermittlung des Kompensationsumfangs gem. BayKompV

Ausgangszustand A-Fläche		Prognosezustand 25 J.		Tats. Kompensation		
Biotop - und Nutzungstyp	WP (A)	Biotop - und Nutzungstyp	WP (25)	Aufwertungs - WP (P25 - A)	Komp.umfang (m ²) = Ausgleichs fläche	erforderlicher Komp.umfang (Sp 5 x Sp 6)
Acker	2	Anpflanzung B116	7	5	3627	18135
Acker	2	Rasen/Brache G215	7	5	4743	23715
Betonweg	0	Anpflanzung B116	7	7	300	2100
						43950

Ergebnis:

Mit dem Umfang der geplanten Begrünungsmaßnahmen kann der Eingriff in die Natur und Landschaft vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgeglichen werden. Die Flächengröße der Begrünung ist mit 8670 m² angegeben. Neben Baum-, Strauch- und extensiv genutzten Grünflächen befinden sich auf dieser Fläche auch spezielle Habitate für die Zauneidechse.

Die Retentionsbecken sind in die Kompensationsflächen mit eingerechnet

Darstellung der Planung mit Überlagerung der Eingriffe (geplante Gebäude rot schraffiert)

2. Erläuterung und Begründung der grünordnerischen Maßnahmen

Folgende Ziele werden durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

- Pflanzgebote (Neupflanzungen als Ersatz)

Mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung werden die geplanten Maßnahmen entsprechend der Planzeichenverordnung dargestellt und rechtsverbindlich festgesetzt. Diese

Maßnahmen begründen sich im Regelfall nach dem Gebot der Vermeidung und Minimierung eines Eingriffs. Die Festsetzungen erfolgen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 a) + b) und Satz 1a) BauGB.

2.1. Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

2.1.1 Pflanzgebote für private Grundstücksflächen (ohne Standortbindung)

Pro 2500 m² privater Grundstücksfläche sind mindestens 3 standortgerechter Laubbäume (I. oder II. Wuchsordnung) der Auswahlliste A und B zu pflanzen.

Als Randeingrünung privater Grundstücke sind naturnahe Laubholzbestände anzulegen. Die im ordnungsplan festgesetzten Flächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung und gemäß den textlichen Festsetzungen als naturnahe Laubholzbestände dauerhaft zu entwickeln. Pro 2 m² Pflanzfläche ist ein heimischer Strauch oder Heister zu pflanzen. Das Pflanzschema ist im Halbversatz auszuführen.

2.1.2 Pflanzqualitäten für Pflanzgebote

Bäume sind als Hochstamm, 3xv, 18/20cm Stammumfang zu pflanzen.

Die Baum- und Pflanzgruben sind gemäß FLL Vorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12,00 m³ herzustellen. Mindestens 6,00 m² sind vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z. B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten verdichtungs-fähigen Baumsubstrates herzustellen. Der Stammbereich ist bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Offene Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen.

Für anzupflanzende Bäume sind standortgerechte Laubbäume (siehe Artenliste) in zuvor angegeben Qualitäten zu verwenden, Artenauswahl gemäß Listen A-C.

Bei der Randeingrünung sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Sträucher: leichte Sträucher, 1xv, Höhe 70 – 90 cm
- Heister: Heister I.Ordnung, 2xv, Höhe 150 – 200 cm

Bei sämtlichen Angaben zu Pflanzqualitäten handelt es sich um Mindestangaben.

3. Hinweise zur Pflanzenverwendung

Vorschlag zu den textlichen Festsetzungen: Grünordnung – Pflanzenlisten für Neupflanzungen und Nachpflanzungen im Bereich der Pflanzbindung

Vorschlagsliste für Verwendung von Pflanzenarten, alternativ möglich sind vergleichbare Arten und Sorten, insb. auch sog. "Klimaarten", standortgerechte klimatolerante Laubbaumarten, bevorzugt heimisch* bzw. geeignete Arten gemäß der Empfehlung der sog. „GALK- Liste“ für geeignete „Stadt-bäume“ („Straßenbaumliste Stadtbäume“ der „Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz“). (*H =einheimische Arten).

Liste A - Großkronige Bäume	Liste B - Mittelkronige Bäume
Acer platanoides, Spitzahorn (H) Acer pseudoplatanus, Bergahorn in Sorten (H) Prunus avium, Vogelkirsche (H) Quercus petraea, Trauben -Eiche (H) Tilia cordata, Winterlinde (H) Tilia platyphyllos, Sommerlinde (H) Tilia tomentosa, Silberlinde	Acer campestre, Feldahorn (H) Carpinus betulus, Hainbuche (H) Prunus padus, Echte Traubenkirsche (H) Sobus aria, Mehlbeere (H) Sorbus torminalis, Elsbeere (H)
Liste C - Gehölze, Sträucher	
Cornus mas, Kornelkirsche (H) Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel (H) Ligustrum vulgare, Liguster (H) Lonicera xylosteum, Heckenkirsche (H) Prunus spinosa, Schlehdorn/ Schwarzd.(H) Rosen in Arten und Sorten	Wildrosen, Strauchrosen in Arten und Sorten Rosa canina, Hundsrose (H) Viburnum lantana, Wolliger Schneeball (H) Viburnum opulus, Wasser -Schneeball (H)



Projekt	Maßstab
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Fa. Intraprofil, Fröhstockheim	1 : 1000
Verfahrensträger	Projektnummer
IntraProfil Bausysteme GmbH Herr Martin Czasch Am Wald 7	2119
97348 Rödelsee	Datum
	21.04.2022
Planinhalt	Bearbeiter
Grünordnungsplan (Anlage 3) Vorentwurf	DM
Planung	Änderung
 KAISER + JURITZA + PARTNER Landschaftsarchitekten PartGmbH Textorstraße 14 97070 Würzburg Tel 0931/9913540 info@kaiser-juritza.de www.kaiser-juritza.de	

Begründung

Anlage 4

**Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung/
Verträglichkeitsabschätzung vom __.__.2022 (wird nachgereicht)**