



Gemeinde Rödelsee
An den Kirchen 2
97348 Rödelsee

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Fa. Intraprofil, Fröhstockheim

Teil G: Begründung

Status: Entwurf

Index 2-0-0, Version 23.08.2022

Bebauungsplan LA01

Index 2-0-0 vom 23.08.2022

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	10
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.....	11
G.6 Höheneinstellung der Gebäude, Bezugspunkt	11
G.7 Fassadengestaltung	12
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	14
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	16
H.2 Straßen und Wege.....	16
H.3 Müllentsorgung	16
H.4 Feuerwehr.....	16
H.5 Geothermie	17
H.6 Werbeanlagen	17
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.....	19
L.1 Artenschutzrechtliche Situation im Planungsgebiet	19
L.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	19
L.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.....	19
M. Hinweise.....	19
M.1 Bodendenkmalpflege.....	19
M.2 Altlasten.....	20

Begründung

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Umweltbericht
Anlage 2	Vorhabens- und Erschließungsplan (Kaiser + Juritza + Partner)
Anlage 3	Grünordnung mit Ermittlung des Ausgleichbedarfs (Kaiser + Juritza + Partner)
Anlage 4	Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Ingenieurbüro Mayer)
Anlage 5	Schalltechnisches Gutachten (Ingenieurbüro IBAS)

Veränderungsnachweis

Index	Datum	Name	Änderung
1-0-0	21.04.2022	kp	Vorentwurf
2-0-0	23.08.2022	kp	Abwägung und Billigung Entwurf

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
23.08.2022	Abwägung der Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung
31.08.2022	Entwurf, Annahme und Auslegungsbeschluss
12.09.2022 bis 12.10.2022	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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fa. Intraprofil, Fröhstockheim“ 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 ha kartiert. Die betroffene Teilfläche misst eine Fläche von ca. 86 ha.

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 Fa. IntraProfil produziert Trockenbauprofile. Um die Produktionskapazität zu erhöhen, benötigt es ein gutes Lagerwirtschaftskonzept, das eine große Kapazität zur Einlagerung der Trockenbauprofile vorsieht. Um dieses Konzept zu realisieren plant die Fa. IntraProfil eine Erweiterung einer asphaltierten Lagerfläche in südlicher Richtung.

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 Elektrogabelstapler mit Fertigprodukten bestückt wird. Hierzu werden die Grundstücke 309 und 310/2, die sich im Besitz der Gemeinde befinden, soweit es nötig ist

Begründung

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, 3010/2 und 309 nutzen. Es ist mit einer täglichen zusätzlichen Verladekapazität von bis zu 6 LKW auszugehen. Der Schwerverkehr wird durch das Vorhaben nur geringfügig erhöht. Derzeit fahren pro Tag ca. 20 40t LKWs die Fa. Intraprofil an. Es ist davon auszugehen, dass nach Errichtung der südlichen Lagerfläche ca. 26 40t LKWs die Fa. Intraprofil über die Kreisstraße KT13 anfahren. Die LKWs werden von 6-18Uhr beladen.

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 und einen Großteil des zum Produzieren benötigten Strombedarfs decken.

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 01.09.2022 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

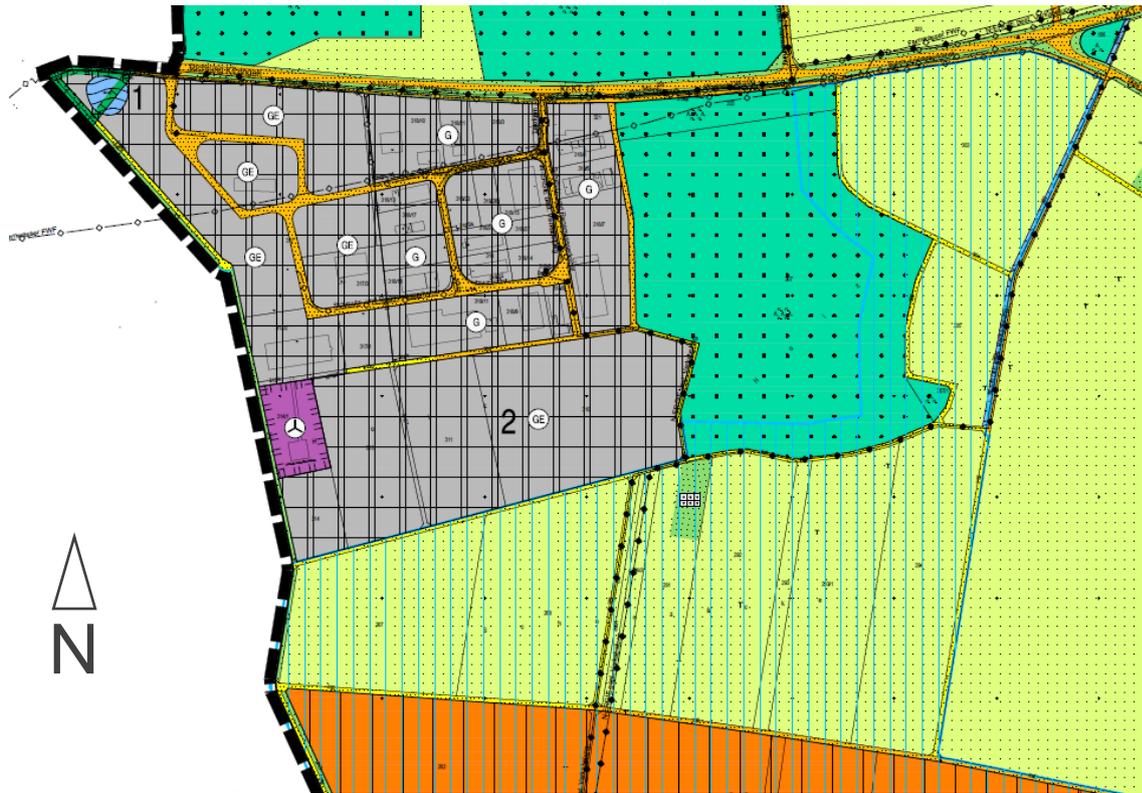


Abb. 1: Auszug 3. Änderung des Flächennutzungsplans (in Kraft getreten am 29.11.2013)

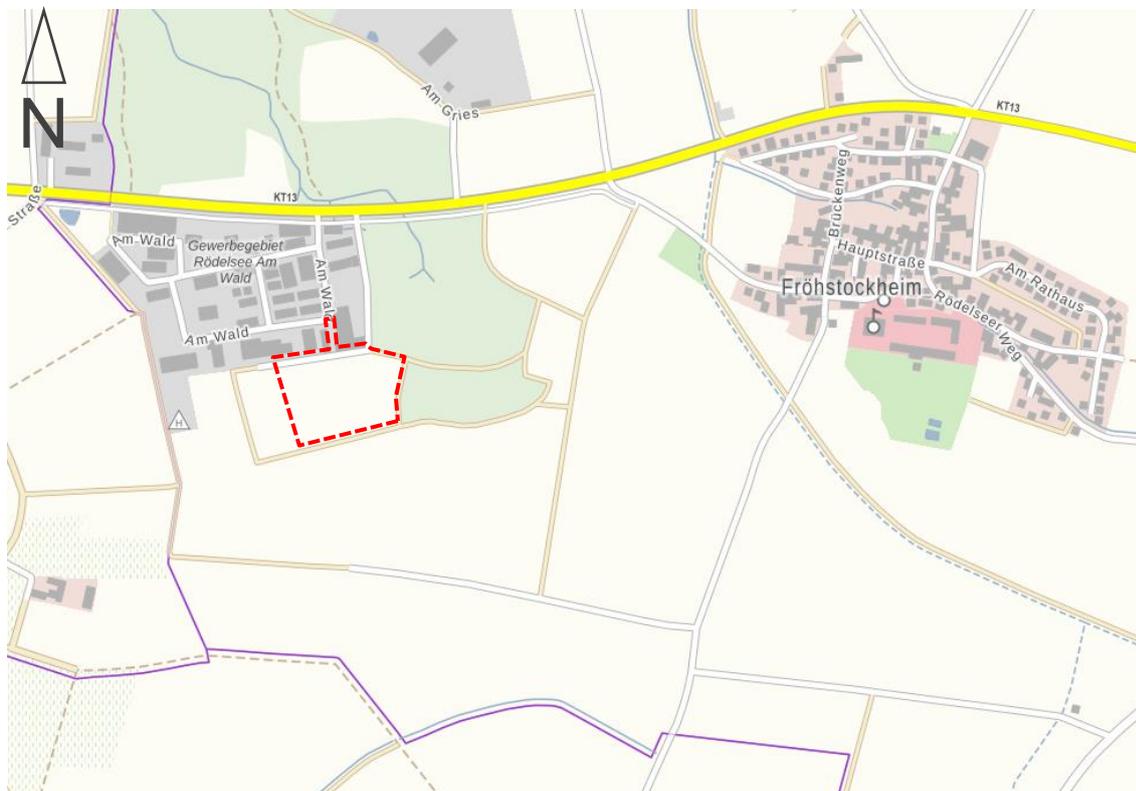


Abb. 2: Amtliche Karte Gemeinde Rödelsee, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung
----- Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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 vom 31.08.2022.

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.

Südlich des Geltungsbereiches verläuft unterirdisch eine 20 kV-Kabeltrasse des Energieversorgers N-Ergie mit einem Schutzstreifen von je 1,00 m zur Leitungsachse. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen, Büschen o.ä. freizuhalten.

Erdarbeiten im Bereich des Schutzstreifens über eine Tiefe von 0,30 m bzw. Geländeänderungen dürfen ohne vorherige Zustimmung der N-Ergie Netz GmbH nicht ausgeführt werden.

Der Bestand, Betrieb, die Entstörung und der Unterhalt der Kabeltrasse müssen jederzeit sichergestellt bleiben.

Begründung

Im Geltungsbereich verläuft nördlich eine Stromleitung des Energieversorgers N-Ergie.

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.

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.

Begründung

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 Mindestdachneigung 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.

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.

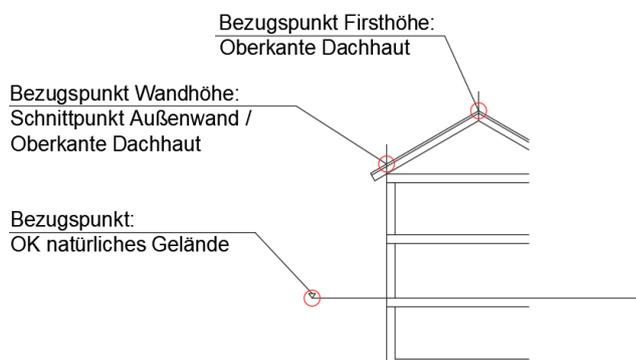
Als oberer Abschluss des Gebäudes gilt der höchste Punkt der Gebäudeanlage.

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.



Begründung

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.

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 Abgrabungen 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)

Begründung

- 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.

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.

Begründung

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.

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.

Begründung

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

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.

Bei der Auswahl der Hydrantenart ist ein Verhältnis von 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten zu berücksichtigen.

Bauanträge für solche Vorhaben, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von Brandschutzanforderungen abgewichen werden

Begründung

soll und Anträge die Gebäude besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen betreffen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern.

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.

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.

Für die Andienung der Lagerfläche von der Kreisstraße KT13 aus wird die Erschließungsstraße „Am Wald“ genutzt. LKWs können die südliche Lagerfläche erreichen, indem sie von der Kreisstraße kommend die Erschließungsstraße „Am Wald“ benutzen und die nördliche Lagerfläche Richtung Wirtschaftsweg im Osten überfahren.

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

Begründung

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.

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.

Begründung

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.

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

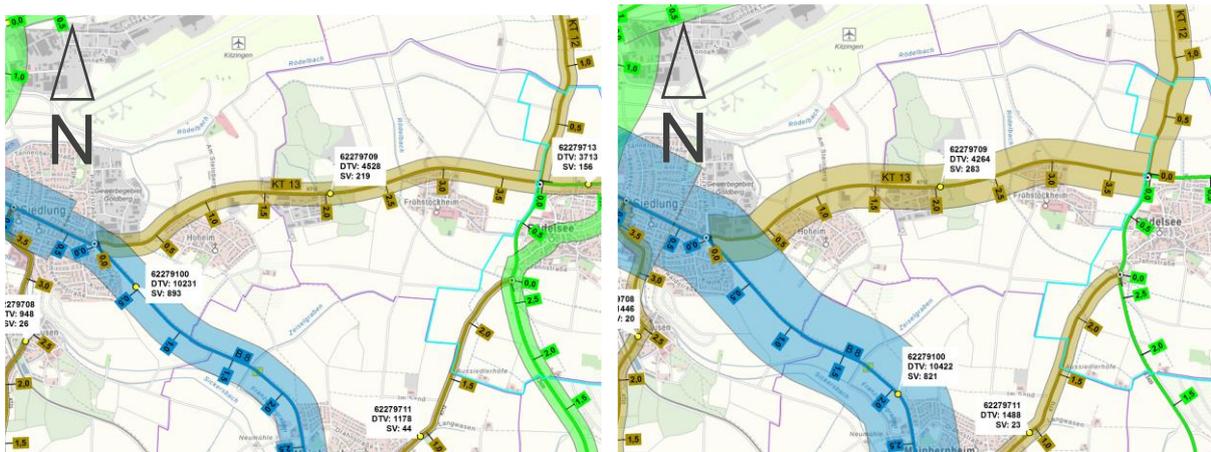


Abb. 3 & 4: Ausschnitt Verkehrsmengenkarte 2010 & 2015, Bayerische Straßenbauverwaltung (Stand 22.04.2022)

Es sind voraussichtlich keine Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich.

Begründung

Es ist ein schalltechnisches Gutachten für das Plangebiet beauftragt worden, das die Lärmauswirkungen auf den Lagerflächen auf die nächstgelegenen Wohngebiete untersucht. Die Unterlagen werden als Anlage 5 der Begründung Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Zusammenfassung Ergebnis (Auszug Gutachten vom 12.08.2022): *Eine schalltechnische Beurteilung des konkreten Planvorhabens hat gezeigt, dass sich der geplante Betrieb der Lagerflächen im Plangebiet verträglich in die schalltechnische Situation am Standort einfügt. Die Immissionspegelanteile der zu erwartenden Geräuschemissionen aus dem Plangebiet liegt um mindestens 10 dB unter den Orientierungswerten der DIN 18005. Diese können somit als irrelevant betrachtet werden. Darüber hinaus liegen die maßgeblichen Immissionsorte in Anlehnung an die TA Lärm nicht mehr im Einwirkungsbereich der zu betrachtenden Anlage.*

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 Planungsgebiet

Ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt und wird als Anlage 4 der Begründung Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

L.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Details können der Anlage 4 entnommen werden.

L.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Details können der Anlage 4 entnommen werden.

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).

Begründung

M.2 Altlasten

Sollten im Planbereich Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind diese nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Gewässer in Abstimmung mit Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggf. zu sanieren.

aufgestellt:

Würzburg, 23.08.2022

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

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

Begründung

Anlage 1

Umweltbericht vom 23.08.2022

Begründung

Anlage 2

Vorhabens- und Erschließungsplan vom 23.08.2022

Begründung

Anlage 3

Grünordnung mit Ermittlung des Ausgleichbedarfs vom 23.08.2022

Begründung

Anlage 4

Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 11.08.2022

Begründung

Anlage 5

Schalltechnisches Gutachten vom 12.08.2022